



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

OFÍCIO DSE Nº 233/2025

Botucatu, 9 de dezembro de 2025.

A Sua Excelência o Senhor
Vereador **Antonio Carlos Vaz de Almeida**
Presidente da Câmara Municipal de Botucatu.

Excelentíssimo Senhor Presidente.

1. Tenho a honra de encaminhar à Egrégia Câmara Municipal, visando autorização Legislativa, Projeto de Lei que *“Desafeta bem público municipal integrante de sistema de lazer, autoriza sua transferência para a categoria de bem dominial e autoriza o Poder Executivo a doar, com encargo, área pública para implantação de parque industrial destinado à produção de veículos, geração de empregos e investimentos, e dá outras providências.”*

2. Senhor Presidente, encareço de Vossa Excelência a convocação de uma sessão extraordinária para aprovação do projeto que é de interesse fundamental para a Administração Municipal

3. Ao ensejo reitero a Vossa Excelência meus protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Fábio Vieira de Souza Leite
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Recebi em: 15 / 12 / 25

Erika Souza
Protocolo 1441/25



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº DE DE DE 2025.

“Desafeta bem público municipal integrante de sistema de lazer, autoriza sua transferência para a categoria de bem dominial e autoriza o Poder Executivo a doar, com encargo, área pública para implantação de parque industrial destinado à produção de veículos, geração de empregos e investimentos, e dá outras providências.”

Art. 1º Fica desafetada da destinação originária de Bem de Uso Comum do Povo, integrante de Sistema de Lazer, e transpassada para a categoria de Bem Dominial, a área pública municipal situada em frente ao Hospital CAIS Cantídio, com superfície aproximada de 20.000 m², cadastrada no patrimônio municipal sob nº 04.0163.0008, com a seguinte descrição:

“IMÓVEL: área pública localizada no perímetro compreendido entre a Rua Soldado PM Rubens de Oliveira Cardoso (Manivela), Chácara Florestal Estadual Botucatu e com Hospital Psiquiátrico, totalizando aproximadamente 20.000 m², conforme memorial descritivo, planta e croqui constantes do Anexo I, parte integrante desta Lei.”

Art. 2º Com a desafetação realizada, nos termos do art. 81, inciso I, da Lei Orgânica do Município, fica o Poder Executivo autorizado a doar o imóvel descrito no artigo anterior, com encargo, para fins de implantação de complexo industrial automotivo destinado à produção de veículos, instalação de linhas de montagem, centro de engenharia e correlatas atividades econômicas de interesse público.

Art. 3º Fica o Poder Executivo autorizado a doar, com encargo, a área descrita no art. 1º à empresa Irizar Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 02.301.582/0001-71 para fins exclusivos de implantação de parque industrial automotivo, conforme projeto apresentado e aprovado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e demais órgãos competentes.

Parágrafo único. Fica reconhecido o interesse público para a doação, dispensada a licitação, conforme art. 81, inciso I, alínea "a".

Art. 4º Deverá constar, obrigatoriamente na escritura pública e no Registro Imobiliário que a doação é efetivada nos termos do art. 81, inciso I, alínea "a", especialmente as seguintes condições:

- I. A donatária terá o prazo de 90 (noventa) dias, contados da data da promulgação da lei, para início das obras e 720 (setecentos e vinte) dias para conclusão das referidas obras e a contratação gradual de mais de 100 (cem) empregados na fase final de implantação do parque fabril.
- II. A donatária fica obrigada a destinar a área objeto da presente doação, de acordo com o projeto a ser apresentado, devidamente aprovado pela DIPROURB e pela Secretaria do Meio Ambiente e demais órgãos que venham a ser responsáveis pela verificação dos requisitos legais;
- III. A designação de um servidor público municipal, procurador jurídico, visando representar a donatária na escritura pública de reversão, quando descumpridas as condições estabelecidas nesta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº DE DE 2025.

IV. Deverá ainda constar na escritura pública de doação, que o imóvel objeto desta doação, não poderá, em qualquer hipótese, ser dado em garantia, a qualquer título.

Art. 5º É vedada, em qualquer hipótese, a utilização do imóvel objeto da presente doação como:

- a) garantia real;
- b) lastro para operações financeiras;
- c) objeto de alienação ou cessão, total ou parcial, a terceiros, sem prévia autorização legislativa específica.

Art. 6º Após o cumprimento integral dos encargos previstos nesta Lei, o Município poderá, mediante termo declaratório, reconhecer a consolidação da propriedade em favor da donatária.

Art. 7º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Fábio Vieira de Souza Leite
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,
Excelentíssimos Senhores Vereadores.

Trata-se de projeto de lei que desafeta bem público municipal integrante de sistema de lazer, autoriza sua transferência para a categoria de bem dominial e autoriza o Poder Executivo a doar, com encargo, área pública para implantação de parque industrial destinado à produção de veículos, geração de empregos e investimentos, e dá outras providências, conforme a exposição de motivos apresentada pelo Secretário Municipal de Governo e Relações Institucionais.

Aguardo, assim, seja a presente Proposição aprovada pela unanimidade dos Senhores Vereadores

Fábio Vieira de Souza Leite
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ESTADO DE SÃO PAULO

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal.

Submeto à elevada consideração de Vossa Excelência o incluso Projeto de Lei que “Desafeta bem público municipal integrante de sistema de lazer, autoriza sua transferência para a categoria de bem dominial e autoriza o Poder Executivo a doar, com encargo, área pública para implantação de parque industrial destinado à produção de veículos, expansão industrial e geração de empregos, e dá outras providências”.

A presente iniciativa legislativa visa atender interesse público de elevada relevância socioeconômica, em conformidade com as diretrizes da política municipal de desenvolvimento industrial, inovação e geração de oportunidades de trabalho e renda.

A área de aproximadamente 20.000 m², situada em frente ao Hospital CAIS Cantídio, encontra-se atualmente classificada como bem de uso comum do povo – sistema de lazer, situação que impede sua adequada incorporação às estratégias de desenvolvimento econômico municipal. A desafetação é medida legalmente necessária, prevista no art. 81, inciso I, da Lei Orgânica do Município, para permitir que o imóvel passe à categoria de bem dominial e possa ser objeto de doação com encargo, conforme metas previamente definidas pela Administração.

A iniciativa não constitui liberalidade, mas autêntica política pública de desenvolvimento socioeconômico, com instrumentos de controle, condicionamento e reversão em caso de descumprimento.

A doação proposta é com encargo, exigindo investimentos mínimos previamente pactuados; impõe prazos para início e conclusão das obras; garante a reversão automática do imóvel ao Município, independentemente de indenização, caso as obrigações não sejam cumpridas. Tais mecanismos asseguram que o patrimônio público somente será transferido quando houver clara vantagem pública, devidamente mensurável e fiscalizável.

Diante do exposto, considerando a relevância da matéria e sua aderência às políticas de modernização administrativa e à legislação federal vigente, submeto o presente Projeto de Lei à apreciação de Vossa Excelência, a fim de que seja encaminhado à Câmara Municipal para deliberação.

Aguardo, assim, aprovação do presente Projeto pelos Senhores Vereadores.

Respeitosamente,


Carlos Eduardo Motta

Secretário Municipal de Governo e Relações Institucionais

Botucatu, 21 de outubro de 2025.

Processo PMB nº 19.389/2025.

Manifestação Ambiental nº 45/2025.

Caracterização da Atividade

Interessado: Prefeitura de Botucatu - Gabinete do Prefeito.

CNPJ: 46.634.101/0001-15

Endereço da área: Rua Soldado PM. Rubens de Oliveira Cardoso, s/n, Jardim Aeroporto, Botucatu-SP.

Áreas:

Área de Sistema de Lazer: 24.162,88 m² (Id. nº 04.0163.0008);

Lote 1: 387,00 m² (Id. nº 04.0163.0004);

Lote 2: 447,60 m² (Id. nº 04.1163.0005);

Lote 3: 297,00 m² (Id. nº 04.0163.0006);

Lote 4: 549,00 m² (Id. nº 04.0163.0007).

Solicitação: manifestação ambiental referente à proposta de eventual utilização de área atualmente classificada como sistema de lazer e lotes para fins industriais.

Pedido: o interessado solicita da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Manifestação Ambiental para eventual uso de área de sistema de lazer e lotes para fins industriais.

1. Caracterização do entorno das áreas em análise

O Sistema de Lazer e os lotes em análise estão situados na Rua Soldado PM Rubens de Oliveira Cardoso, s/n, Jardim Aeroporto, Botucatu-SP. Atualmente a área é composta por edificação contendo a escola CEI Jussara Ap. P. Delgado, áreas sem vegetação e regiões de vegetação nativa do Bioma Cerrado.

Ao norte da área está situada a ZEPAM 5 – Zona Especial de Proteção Ambiental, que abrange a nascente do Ribeirão Lavapés, principal rio urbano de Botucatu, com vegetação de diversas fisionomias do Bioma Cerrado, e nas adjacências encontra-se também a Escola Municipal do Meio Ambiente, que possui fragmentos de Floresta Estacional Semidecidual e Cerrado, representando uma área de importância ecológica por ser ecótono, ou seja, área de transição de biomas.

Ao sul da área de Sistema de Lazer está a Floresta Estadual de Botucatu, concedida pelo Estado para a Prefeitura de Botucatu, caracterizada por diferentes fisionomias do Bioma Cerrado.

2. Caracterização da vegetação

Os lotes são urbanos com predomínio de vegetação exótica e árvores isoladas, portanto, não apresentam fragmentos de vegetação nativa.

O sistema de lazer apresenta parcialmente cobertura vegetal que foi caracterizada no laudo de vegetação que segue em anexo, o qual conclui que a área abriga 13.140,50 metros quadrados de Cerrado stricto sensu, em estágio médio de regeneração. Segundo a Resolução SMA - 064, de 10-9-2009 que dispõe sobre o detalhamento das fisionomias da Vegetação de Cerrado e de seus estágios de regeneração, conforme Lei Estadual nº13.550, de 2 de junho de 2009, e dá providências correlatas:

“Cerrado stricto sensu: fisionomia savânica em que as copas das espécies lenhosas (árvores e arbustos) não formam estrato contínuo, cobrindo ao redor de 50% do terreno. A densidade de árvores com diâmetro superior a 5 cm (medido a 30 cm acima da superfície do solo) gira em torno de 1.500 indivíduos por hectare e a área basal em torno de 10 m² ha⁻¹. A altura das árvores adultas geralmente fica entre 3 e 6 m de altura, raramente ultrapassando 10 m”.

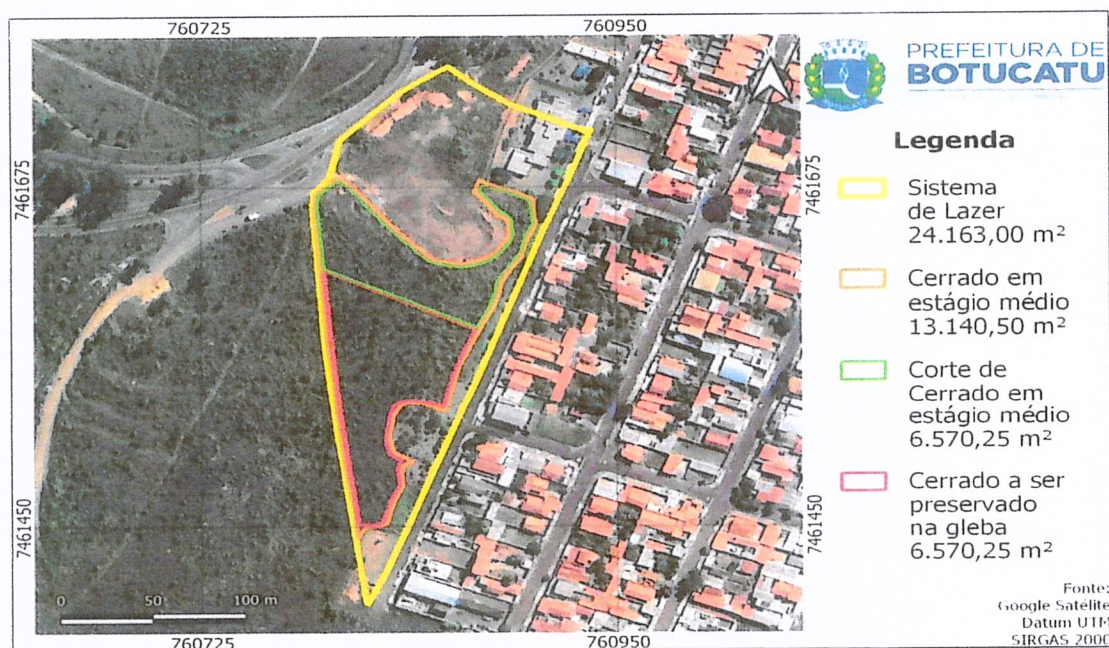


Figura 1. Mapa de localização do cerrado dentro da área Sistema de Lazer com indicação da área a ser suprimida e preservada.

3. Legislação ambiental

Considerando que a área apresenta cobertura vegetal caracterizada como Cerrado stricto sensu, em estágio médio de regeneração, qualquer intervenção deverá estar em conformidade com a Lei Estadual nº 13.550/2009, que dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Cerrado no Estado de São Paulo.

De acordo com o artigo 6º dessa Lei, o corte ou a supressão de vegetação de Cerrado depende de autorização do órgão ambiental estadual competente, que, no caso do Estado de São Paulo, é a CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo.

O corte da vegetação de cerrado deverá ser compensado em área equivalente a quatro vezes (Parágrafo Único) a área a ser desmatada, além de manter na gleba a porcentagem de 50% da vegetação de cerrado (Artigo 8º, Inciso II).

Artigo 8º - Nas áreas urbanas, a supressão da vegetação do Bioma Cerrado para parcelamento do solo ou qualquer edificação, observado o disposto no plano diretor do Município e demais normas aplicáveis, dependerá de prévia autorização do órgão ambiental competente e deverá atender os seguintes requisitos:

I - preservação da vegetação nativa em área correspondente a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área da propriedade;

II - preservação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área do fragmento de vegetação nativa existente na propriedade, no caso de estágio inicial de regeneração, e de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área do fragmento de vegetação nativa existente na propriedade, no caso de estágio médio de regeneração, respeitado o disposto no inciso I deste artigo;

III - averbação à margem da matrícula do imóvel correspondente da vegetação remanescente como área verde, sendo essa providência dispensada quando a área for inferior a 1.000 m² (mil metros quadrados).

A área é classificada como Sistema de Lazer, que de acordo com a Lei nº 6.599/2024, define:

“Art. 1º. IV - ÁREA DE LAZER/SISTEMA DE LAZER: Área destinada para conter equipamento(s) comunitário(s) de lazer, como praças, parques, espaços para eventos a céu aberto, praças esportivas ou outras, destinadas ao lazer ou à contemplação da população...”

Considerando o disposto no Art. 1º, verifica-se a necessidade de desafetação da área para que possa ser utilizada com finalidade industrial.

De acordo com o disposto no Plano Diretor Participativo Municipal de Botucatu (Lei nº 1.224/2017), em seu Artigo 16, a área de interesse está inserida na Macrozona de Consolidação Urbana 1. Essa macrozona tem como diretrizes promover a ocupação de áreas com baixa densidade demográfica, fortalecer as bases da economia local e regional e otimizar os investimentos públicos e privados em equipamentos e infraestrutura urbana.

Tais diretrizes visam aperfeiçoar as condições urbanas e funcionais do território, atender às demandas sociais da população e assegurar o desenvolvimento sustentável, observando as condicionantes do meio físico e biótico, bem como as características e restrições associadas aos bens e áreas de valor histórico, cultural, religioso e ambiental.

4. Conclusão

Para a utilização da área denominada sistema de lazer os processos devem se atentar a desafetação e licenciamento assim como compensação previstas para as leis de cerrado.

Considerando que a área apresenta 13.140,50 metros quadrados de Cerrado stricto sensu, em estágio médio de regeneração, poderá ser realizada a supressão de uma área de 6.570,25 metros quadrados, deve ser preservada uma área de 6.570,25 metros quadrados (Lei Estadual 13.550/09, art 8º, inciso II) e a compensação a ser realizada será de 26.281,00 metros quadrados (Lei Estadual 13.550/09, art 6º, parágrafo único).

Tabela 1 – quadro de áreas

Local	Área (m²)
Sistema de Lazer	24.163,00
Cerrado em estágio médio	13.140,50
Corte de cerrado em estágio médio	6.570,25
Cerrado a ser preservado na gleba (Lei Estadual 13.550/09, art. 8, inciso II)	6.570,25
Cerrado a ser compensado fora da gleba (Lei Estadual 13.550/09, art.6. Parágrafo único)	26.281,00
Escola CEI Jussara Ap. P. Delgado.	2.300,00
Área útil para construção do empreendimento	15.292,75

5. Considerações finais

Para alteração do uso da área de Sistema de Lazer para atividade industrial, as diretrizes da Secretaria Municipal de Meio Ambiente devem ser observadas em ordem de prioridade, conforme segue:

5.1. Análise do Departamento de Projetos quanto ao uso e ocupação do solo para implantação industrial no local proposto, considerando especialmente a proximidade com a CEI Jussara Ap. P. Delgado e residências adjacentes.

5.2. Análise do Departamento de Projetos quanto à necessidade de apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme a legislação

municipal de uso e ocupação do solo, bem como o enquadramento do empreendimento nas normas e leis ambientais vigentes.

5.3. Análise da Procuradoria Geral do Município quanto à desafetação da área classificada como Sistema de Lazer, de modo a compatibilizar juridicamente o terreno com o uso industrial pretendido.

5.4 Análise da CETESB referente ao licenciamento ambiental para supressão de vegetação de cerrado em estágio médio de regeneração, visto que ainda necessitam ser realizados estudos aprofundados de flora e fauna no local.

Como orientação e recomendação desta secretaria, observar também os seguintes fatores: material particulado em suspensão (ar), ruído, vibração sonora e odor.

- **Material Particulado (Ar)**

Decreto Estadual nº 59.113/2013: Define os Padrões de Qualidade do Ar (PQAr) e as Metas Intermediárias (MI1, MI2, MI3) a serem alcançadas para diversos poluentes.

Resolução CONAMA nº 491/2018: Estabelece os padrões de qualidade do ar vigentes no Brasil, que a CETESB busca atingir.

- **Ruído**

ABNT NBR 10.151:2019: É a norma técnica para medição e avaliação de níveis de pressão sonora em áreas habitadas, com aplicação geral. Esta norma foi atualizada em 2019, e essa versão é a referência adotada pela CETESB.

ABNT NBR 10.152:2019: Estabelece critérios para a avaliação de ruído em áreas habitadas, visando a qualidade de vida dos ocupantes e a prevenção de problemas legais relacionados à poluição sonora.

ABNT NBR ISO 2631: É a norma técnica utilizada para medir e avaliar vibrações, sendo essencial para o monitoramento de ruído e vibração ambiental.

- **Vibração Sonora**

A medição e avaliação de vibração de atividades de fontes fixas, assim como as atividades de sistemas de transportes são realizadas com base na Decisão de Diretoria nº 215/2007/E, da CETESB, de 7/11/2007, que estabeleceu a “Sistemática para a avaliação de incômodo causado por vibrações geradas em atividades poluidoras”.

- **Odor**

Legislação Federal: Lei nº 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente): Estabelece a obrigatoriedade de adoção de medidas de controle para evitar poluição e seus impactos na saúde e meio ambiente, incluindo odores.

Resolução CONAMA nº 382/2006: Define odor como sensação olfatória e estabelece critérios e diretrizes para emissões, procedimentos de medição e planos de controle, especialmente para atividades potencialmente poluidoras.

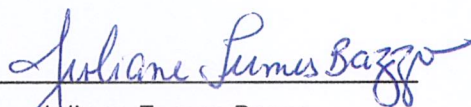
Resolução CONAMA nº 491/2018: Regulamenta padrões de qualidade do ar, incluindo a presença de poluentes associados a odores.

- **Estudo de Impacto de Vizinhança**

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) em Botucatu é exigido por lei municipal e regulamentado pelo Decreto nº 9.511/2013, com regulamentação detalhada na Lei nº 6.336/2022, que poderá definir a viabilidade de implantação de empreendimento industrial na área de estudo.



Bianca Picado Gonçalves
Secretária Municipal de Meio Ambiente



Juliane Fumes Bazzo
Departamento de Licenciamento Ambiental
Secretaria Municipal do Meio Ambiente

Secretaria de
Meio Ambiente



PREFEITURA DE
BOTUCATU

PRA FRENTE E PRA TODOS

LAUDO DE FLORA

Prefeitura Municipal de Botucatu

Departamento de Licenciamento Ambiental - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

BOTUCATU

OUTUBRO DE 2025

SUMÁRIO

1. OBJETIVO.....	3
2. INTRODUÇÃO.....	3
2.1 CARACTERIZAÇÃO MACRO REGIÃO.....	3
2.2 CARACTERIZAÇÃO MICRORREGIÃO – ÁREA DE ESTUDO.....	5
3. METODOLOGIA.....	7
4. RESULTADOS.....	8
5. ENQUADRAMENTO LEGAL.....	11
5.1 LEGISLAÇÃO ESTADUAL DO BIOMA CERRADO.....	11
5.2 DA COMPENSAÇÃO AMBIENTAL.....	13
6. CONCLUSÃO.....	16

1. OBJETIVO

O presente estudo tem como objetivo caracterizar o meio físico e a flora existente em uma área atualmente denominada Sistema de Lazer, com 24.162,88 m², localizada nas coordenadas geográficas UTM 760838.44 mE / 7461615.77 mS, situada na Rua Soldado PM Rubens de Oliveira Cardoso, s/n, Jardim Aeroporto, Botucatu – SP.

Além da caracterização florística, este laudo tem por finalidade identificar e descrever o estágio sucessional da vegetação presente na área, fornecendo subsídios técnicos para a definição de diretrizes e medidas a serem adotadas em caso de eventual necessidade de supressão de vegetação nativa, em conformidade com a legislação ambiental vigente.

2. INTRODUÇÃO

2.1. Caracterização da macrorregião – Município de BOTUCATU

A área em análise está localizada no município de Botucatu, estado de São Paulo, inserido na mesorregião de Bauru, região centro-oeste paulista. De acordo com dados do IBGE (2024), o município possui população estimada de 150.442 habitantes.

Botucatu integra a UGRHI 10 – Sorocaba e Médio Tietê e é drenado por duas principais bacias hidrográficas: a do Rio Tietê, ao norte, e a do Rio Pardo, ao sul. O território municipal também faz divisa com a UGRHI 17 – Médio Paranapanema, cujas drenagens são compostas pelos rios Capivara, Novo, Pari, Pardo e Turvo.

O município é reconhecido por estar inserido em uma área de alta prioridade para a restauração da vegetação nativa, devido à sua importância ecológica e à presença de remanescentes de vegetação que exercem papel fundamental na conectividade de fragmentos florestais da região.

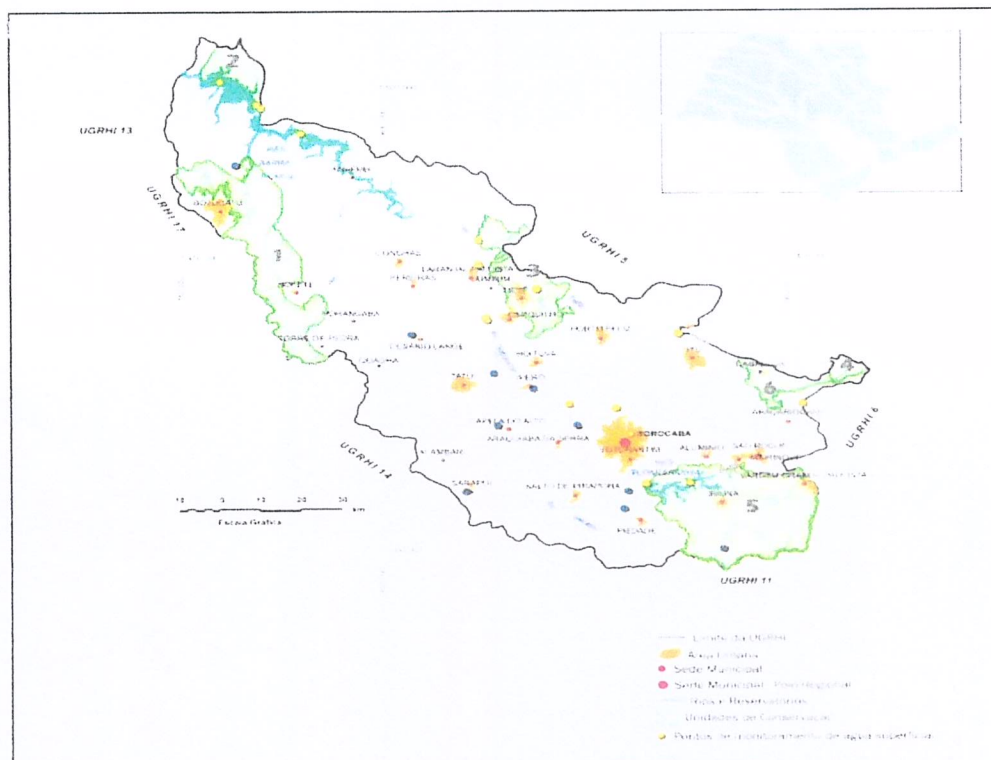


Figura 1. Bacia Hidrográfica do Sorocaba e Médio Tietê - UGRHI 10 (Sigrh)

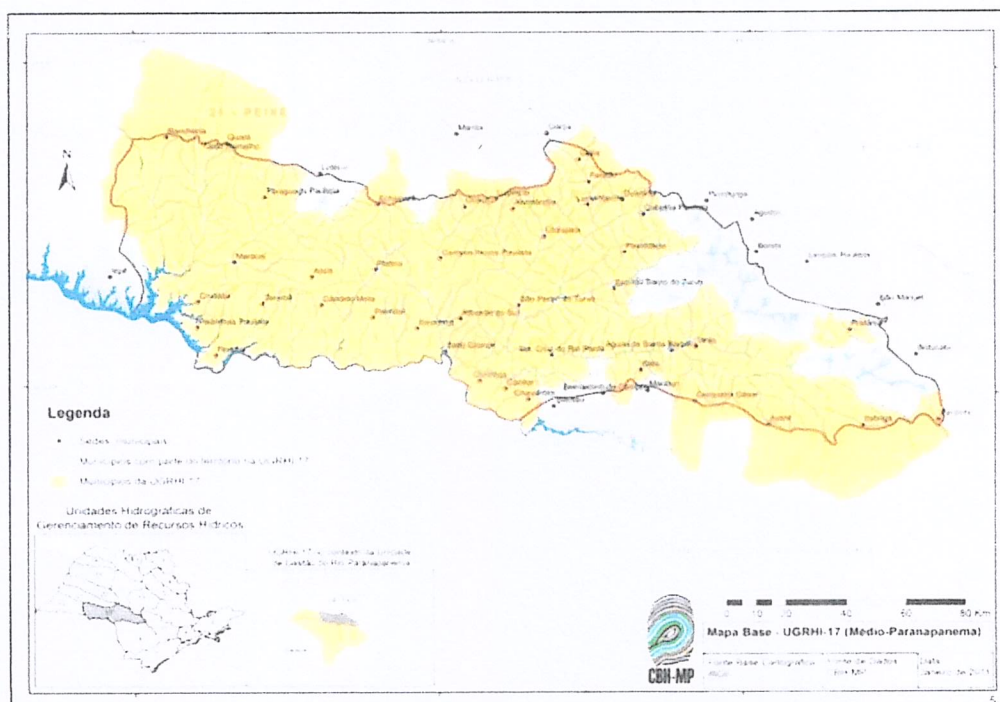


Figura 2. Bacia Hidrográfica do Médio Paranapanema - UGRHI 17 (CBH – MP).

De acordo com o Anexo II da Resolução SMA nº 7 de 18 de Janeiro de 2017, Botucatu possui uma área territorial de 1.483 km² e uma vegetação nativa que abrange 22.824 hectares, representando 15,4% da área total do município. E importante destacar que em Botucatu ocorre uma área de transição entre dois biomas significativos: a Mata Atlântica e o Cerrado.

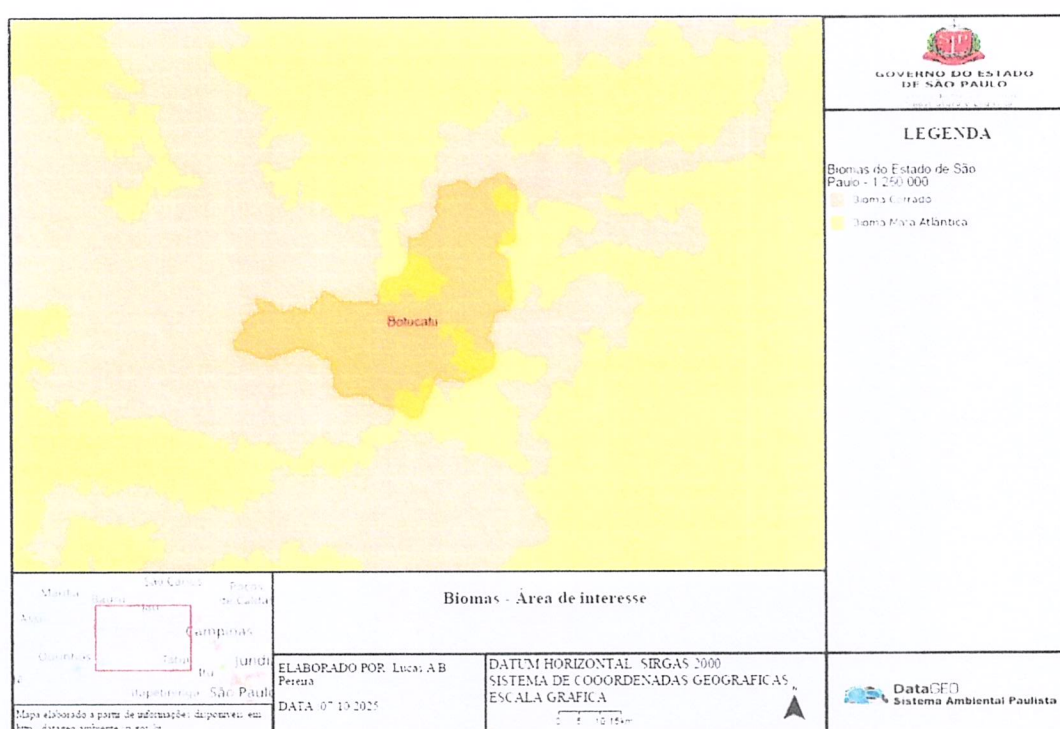


Figura 3. Biomas da região da cidade onde se localiza a área de interesse. (Fonte: DataGEO).

2.2. Caracterização da microrregião – Área em análise

A área objeto desta análise encontra-se inserida na zona urbana do Município de Botucatu – SP. Embora o perímetro avaliado não apresente Áreas de Preservação Permanente (APPs) nem cursos d'água em sua extensão, em seu entorno situa-se a ZEPAM 5 – Zona Especial de Proteção Ambiental, a qual abriga uma das principais nascentes do Ribeirão Lavapés, considerado o principal curso d'água urbano do município.

A ZEPAM 5 caracteriza-se pela presença de diversas fisionomias vegetais pertencentes ao Bioma Cerrado, abrangendo ainda a Escola Municipal do Meio Ambiente, que contém fragmentos de Floresta Estacional Semidecidual e de Cerrado, configurando um ecótono de relevância

ecológica.

Ao sul da área de estudo localiza-se a Floresta Estadual de Botucatu, igualmente composta por fisionomias típicas do Bioma Cerrado, reconhecida pela alta representatividade de sua flora e fauna nativas.

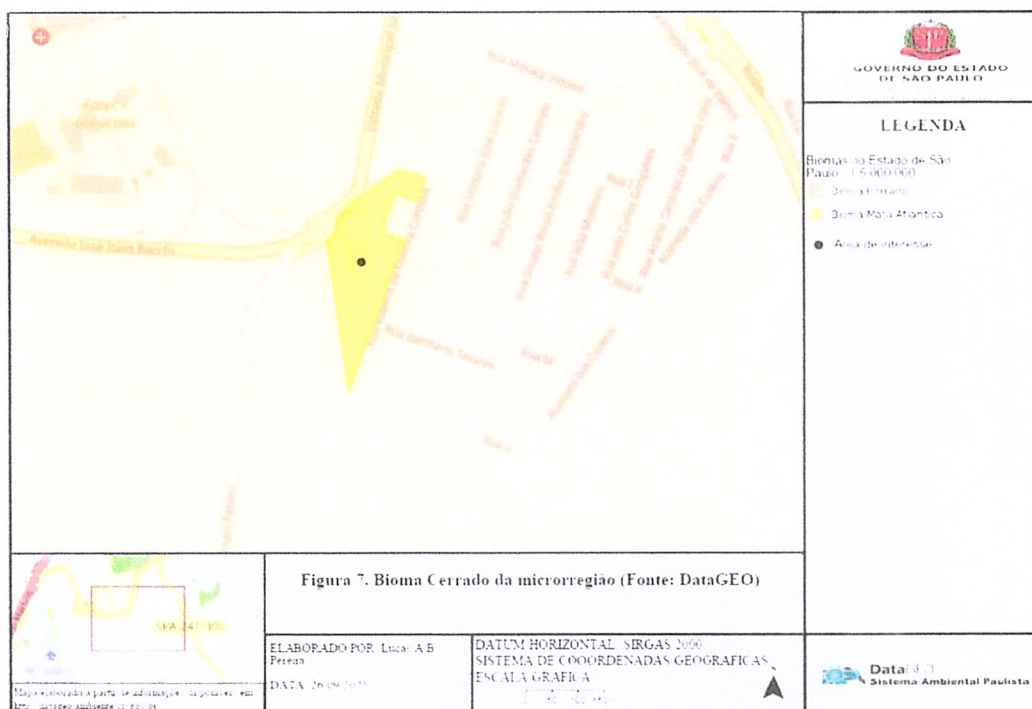


Figura 4. Bioma Cerrado da microrregião (Fonte: DataGEO).

A área de interesse está inserida na Macrozona de Consolidação Urbana 1, conforme estabelecido pelo Plano Diretor Participativo do Município de Botucatu (Lei Municipal nº 1.224/2017). Essa macrozona tem como diretriz principal a otimização da infraestrutura urbana existente, priorizando investimentos públicos voltados ao adensamento urbano de forma planejada e sustentável.

Paralelamente, o zoneamento estabelece orientações para a conservação e recuperação das Áreas de Preservação Permanente (APPs), bem como para a compatibilização do uso e ocupação do solo com as condicionantes do meio físico e biótico, assegurando o equilíbrio ambiental e a manutenção das funções ecossistêmicas.

A área apresenta vegetação característica do Bioma Cerrado, cuja utilização e proteção

são regulamentadas pela Lei Estadual nº 13.550/2009, que dispõe sobre a conservação e o uso sustentável da vegetação nativa desse bioma no Estado de São Paulo. Essa legislação determina a obrigatoriedade de licenciamento ambiental para fins de supressão e compensação de vegetação nativa, conforme o estágio sucessional de regeneração identificado.

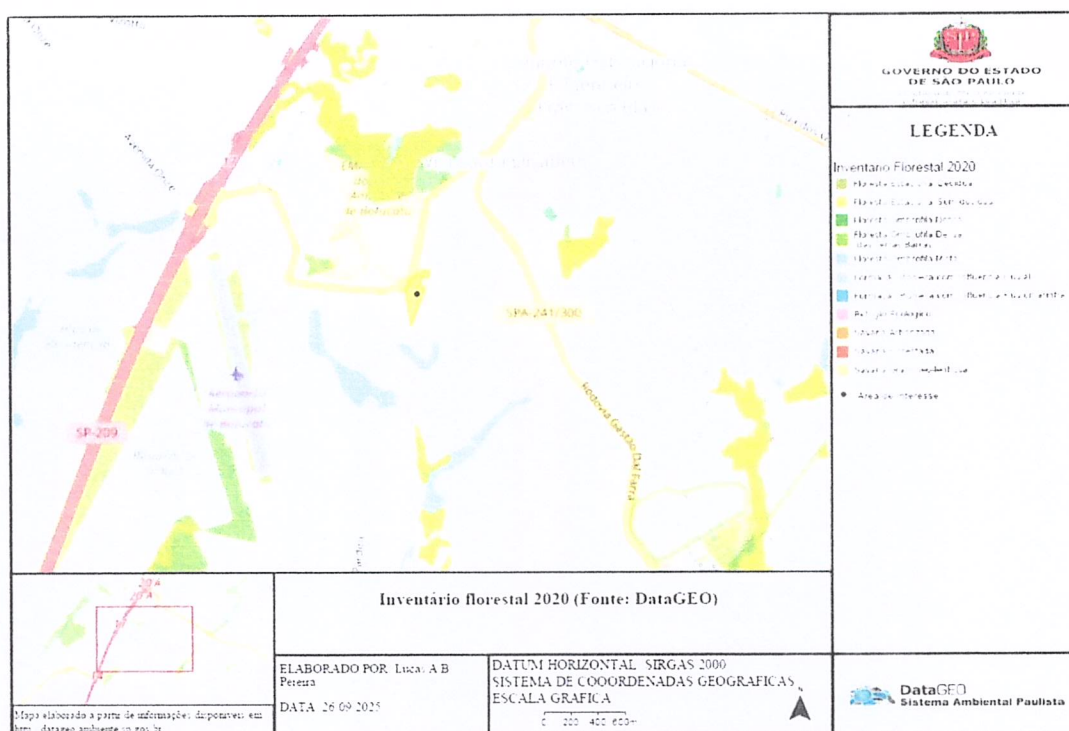


Figura 5. Inventário florestal 2020 (Fonte: DataGEO).

3. METODOLOGIA

A caracterização da vegetação e o levantamento florístico da área de estudo foram conduzidos por meio do método de amostragem casual simples, utilizando-se cinco parcelas retangulares com dimensões de 4 m x 25 m (**Figura 6**).

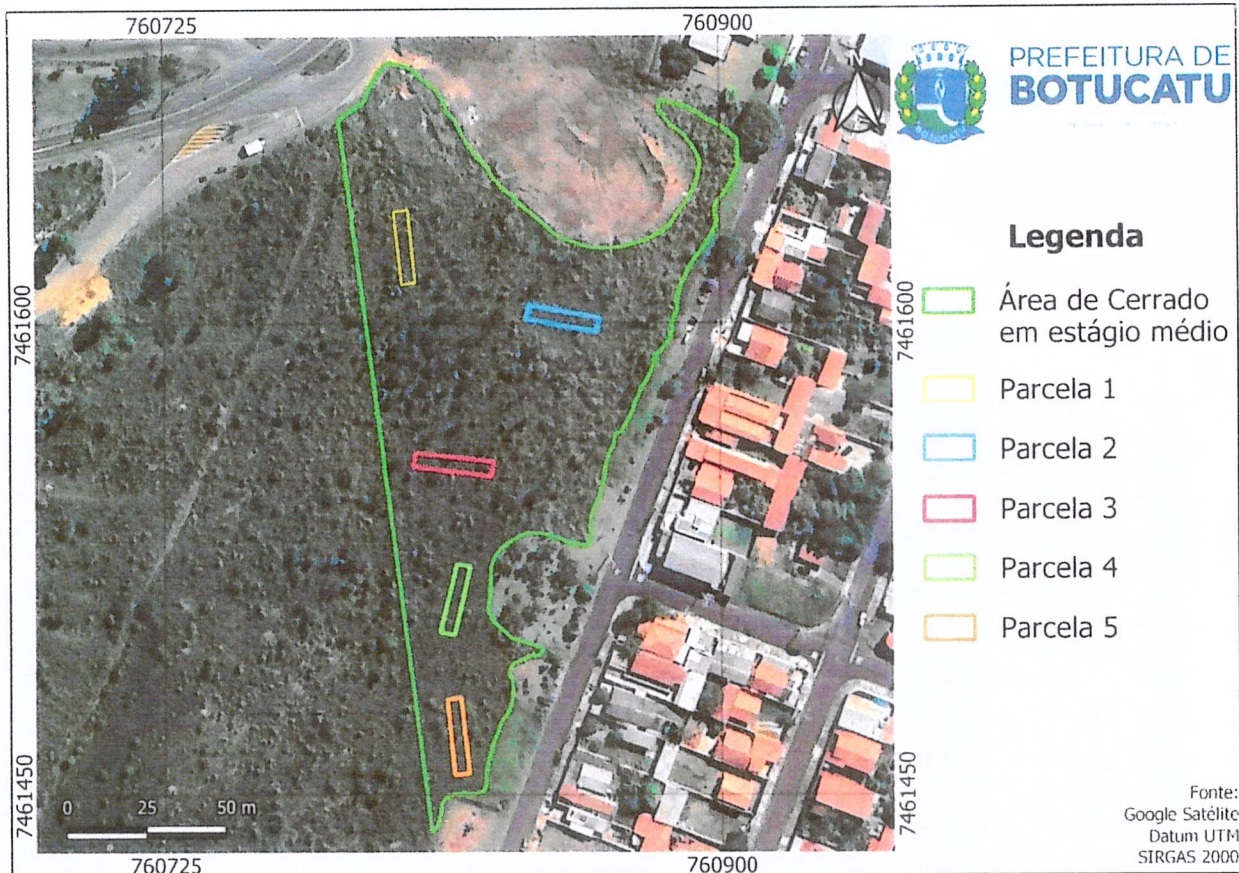


Figura 6. Localização das parcelas na área de estudo.

Foram caracterizados os indivíduos arbóreos e arbustivos com diâmetro igual ou superior a 5 cm à 30 cm do solo. Sempre que necessário, realizaram-se coletas botânicas para identificação taxonômica em nível de espécie, com apoio de literatura especializada e consultas a bases de dados de referência.

Adicionalmente, foi avaliado o estágio sucessional da vegetação pertencente ao Bioma Cerrado, considerando parâmetros estruturais e florísticos. A partir dos dados obtidos, calcularam-se os índices de uniformidade, diversidade e riqueza florística dos fragmentos amostrados, possibilitando uma caracterização detalhada da composição e da estrutura da comunidade vegetal local.

4. RESULTADOS

A área de estudo apresenta uma densidade de 641 indivíduos por hectare, sendo composta por 36,6% de cobertura de gramíneas nativas, como *Aristida jubata* (barba-de-bode), e 63,4% de gramíneas exóticas, predominantemente do gênero *Brachiaria*. A análise de riqueza demonstrou a ocorrência de 15 espécies arbóreo-arbustivas distintas (**Tabela 1**).

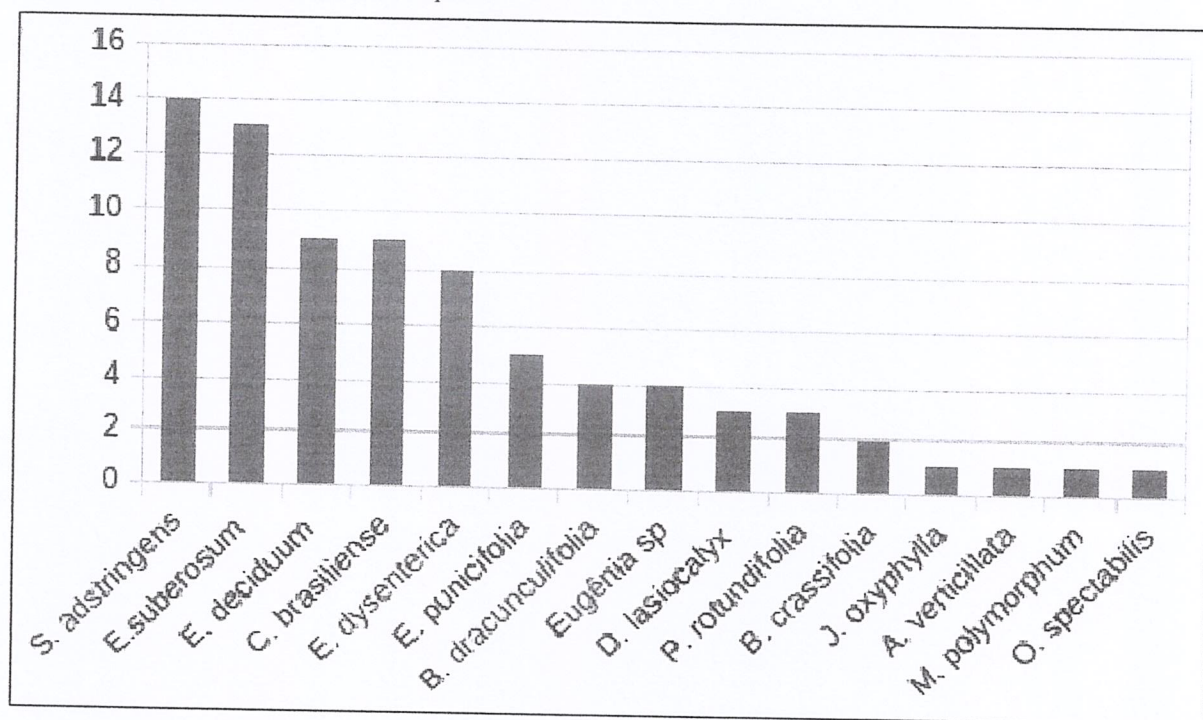
Tabela 1. Espécies encontradas nas parcelas.

Nome comum	Nome científico	Quantidade	Parcela	Bioma
Barbatimão verdadeiro	<i>Stryphnodendron adstringens</i>	8	1	Cerrado
Cocão	<i>Erythroxylum deciduum</i>	6	1	Cerrado
Cagaita	<i>Eugenia dysenterica</i>	1	1	Cerrado
Barba-de-bode	<i>Aristida jubata</i>	52 m ²	1	Cerrado
Brachiaria	<i>Brachiaria</i> sp.	48 m ²	1	Cerrado
Cagaita	<i>Eugenia dysenterica</i>	7	2	Cerrado
Caroba-do-campo	<i>Jacaranda oxyphylla</i>	1	2	Cerrado
Murici	<i>Byrsonima crassifolia</i>	1	2	Cerrado
Barba-de-bode	<i>Aristida jubata</i>	80 m ²	2	Cerrado
Brachiaria	<i>Brachiaria</i> sp.	20 m ²	2	Cerrado
Barbatimão verdadeiro	<i>Stryphnodendron adstringens</i>	1	2	Cerrado
Alecrim-do-campo	<i>Baccharis dracunculifolia</i>	4	2	Cerrado
Pequi	<i>Caryocar brasiliense</i>	1	2	Cerrado
Cereja-do-Cerrado	<i>Eugenia punicifolia</i>	3	2	Cerrado
Galinha-choca	<i>Erythroxylum suberosum</i>	9	3	Cerrado
Pequi	<i>Caryocar brasiliense</i>	8	3	Cerrado
Cocão	<i>Erythroxylum deciduum</i>	3	3	Cerrado
Barba-de-bode	<i>Aristida jubata</i>	24 m ²	3	Cerrado
Brachiaria	<i>Brachiaria</i> sp.	76 m ²	3	Cerrado
Eugênia	<i>Eugênia</i> sp.	4	3	Cerrado
Caqui-do-cerrado	<i>Diospyros lasiocalyx</i>	3	3	Cerrado
Candeia	<i>Piptocarpha rotundifolia</i>	3	3	Cerrado
Galinha-choca	<i>Erythroxylum suberosum</i>	3	4	Cerrado
Cereja-do-Cerrado	<i>Eugenia punicifolia</i>	1	4	Cerrado
Fruta-de-papagaio	<i>Aegiphila verticillata</i>	1	4	Cerrado

Barba-de-bode	<i>Aristida jubata</i>	27 m ²	4	Cerrado
Brachiaria	Brachiaria sp.	73 m ²	4	Cerrado
Cambará	<i>Moquiniastrum polymorphum</i>	1	4	Cerrado
Murici	<i>Byrsonima crassifolia</i>	1	4	Cerrado
Ouro-da-serra	<i>Ouratea spectabilis</i>	1	4	Cerrado
Galinha-choca	<i>Erythroxylum suberosum</i>	1	5	Cerrado
Barbatimão verdadeiro	<i>Stryphnodendron adstringens</i>	5	5	Cerrado
Cereja-do-Cerrado	<i>Eugenia punicifolia</i>	1	5	Cerrado
Brachiaria	Brachiaria sp.	100 m ²	5	Cerrado

Dentre as espécies observadas destacou-se o *Stryphnodendron adstringens* (barbatimão verdadeiro) como a espécie mais abundante, representando 17,9% do total de indivíduos amostrados (Figura 7).

Figura 7. Espécies encontradas nas parcelas.



As análises estatísticas demonstraram um índice de diversidade de Shannon-Wiener (H'): 2,39 e um Índice de uniformidade de Pielou (J'): 0,88. O Índice de diversidade de Shannon-Wiener é amplamente utilizado para avaliar a heterogeneidade de uma comunidade vegetal. Valores entre

2,0 e 3,0 são considerados indicativos de alta diversidade, sugerindo que o ambiente possui boa variedade de espécies e relativa estabilidade ecológica. Neste caso, o valor obtido demonstra que não há forte dominância de uma única espécie, embora *Stryphnodendron adstringens* (barbatimão verdadeiro) e *Erythroxylum suberosum* (galinha-choca) apresentem maior abundância relativa.

O índice de uniformidade de Pielou (J') expressa o grau de homogeneidade na distribuição dos indivíduos entre as espécies. O valor próximo de 1 indica que os indivíduos estão bem distribuídos entre as espécies, com baixa desigualdade de abundância. Isso significa que, apesar da presença de espécies mais frequentes, a comunidade mantém equilíbrio ecológico, sem concentração extrema de indivíduos em poucas espécies.

A partir de todos os dados avaliados o levantamento florístico caracterizou a região como de vegetação **Cerrado stricto sensu, em estágio médio de regeneração**, segundo a Resolução SMA - 064, de 10-9-2009 que dispõe sobre o detalhamento das fisionomias da Vegetação de Cerrado e de seus estágios de regeneração, conforme Lei Estadual nº13.550, de 2 de junho de 2009, e dá providências correlatas:

“Cerrado stricto sensu: fisionomia savânica em que as copas das espécies lenhosas (árvores e arbustos) não formam estrato contínuo, cobrindo ao redor de 50% do terreno. A densidade de árvores com diâmetro superior a 5 cm (medido a 30 cm acima da superfície do solo) gira em torno de 1.500 indivíduos por hectare e a área basal em torno de 10 m² ha⁻¹. A altura das árvores adultas geralmente fica entre 3 e 6 m de altura, raramente ultrapassando 10 m”.

5. ENQUADRAMENTO LEGAL

Quaisquer intervenções ou atividades no Bioma Cerrado devem observar o arcabouço legal vigente, que estabelece diretrizes para proteção, uso sustentável e recuperação da vegetação nativa, em especial a Lei nº 13.550/2009 (Estado de São Paulo) que dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Cerrado no Estado de São Paulo. Define fisionomias do Cerrado e estabelece restrições para supressão.

5.1 Legislação Estadual – Bioma Cerrado:

A partir da Resolução SMA - 064, de 10 de setembro de 2009 que dispõe sobre o detalhamento das fisionomias da Vegetação de Cerrado e de seus estágios de regeneração, conforme Lei Estadual nº13.550, de 2 de junho de 2009, e dá providências correlatas, entende-se que:

XII - Cerrado stricto sensu: fisionomia savânica em que as copas das espécies lenhosas (árvores e arbustos) não formam estrato contínuo, cobrindo ao redor de 50% do terreno. A densidade de árvores com diâmetro superior a 5 cm (medido a 30 cm acima da superfície do solo) gira em torno de 1.500 indivíduos por hectare e a área basal em torno de 10 m² ha⁻¹. A altura das árvores adultas geralmente fica entre 3 e 6 m de altura, raramente ultrapassando 10 m.

Artigo 3º - para fins de licenciamento e fiscalização a classificação dos estágios sucessionais de regeneração do cerrado na fisionomia Cerradão e Cerrado stricto sensu utiliza como referência a estrutura das fisionomias naturais e acompanha os seguintes descritores:

I - Estágio inicial de regeneração: densidade entre 100 e 500 indivíduos de espécies lenhosas por hectare com diâmetro do caule igual ou superior a 5 cm na altura de 30 cm acima do nível do solo e ocupação de mais de 80% da área por gramíneas exóticas.

II - Estágio médio de regeneração: 500 a 1.000 indivíduos de espécies lenhosas por hectare com diâmetro do caule igual ou superior a 5 cm na altura de 30 cm acima do nível do solo e menos de 80% da área ocupada por gramíneas exóticas.

PRA FRENTE E PRA TODOS

III - Cerrado stricto sensu em estágio avançado de regeneração: densidade superior a 1.000 indivíduos de espécies lenhosas por hectare com diâmetro do caule igual ou superior a 5 cm (medido à altura de 30 cm acima do nível do solo), área basal entre 5 e 10 m² ha⁻¹, cobertura do solo por gramíneas nativas superior a 20% da área.

IV - Cerradão em estágio avançado de regeneração: densidade superior a 1.000 indivíduos de espécies lenhosas por hectare com diâmetro do caule igual ou superior a 5 cm na altura de 30 cm acima do nível do solo, área basal superior a 10 m² ha⁻¹ e ausência de gramíneas nativas.

De acordo com a LEI No 13.550, DE 2 DE JUNHO DE 2009 que “Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Cerrado no Estado, e dá providências correlatas” entende-se que:

Artigo 8º- Nas áreas urbanas, a supressão da vegetação do Bioma Cerrado para parcelamento do solo ou qualquer edificação, observado o disposto no plano diretor do Município e demais normas aplicáveis, dependerá de prévia autorização do órgão ambiental competente e deverá atender os seguintes requisitos:

I - Preservação da vegetação nativa em área correspondente a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área da propriedade;

II - Preservação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área do fragmento de vegetação nativa existente na propriedade, no caso de estágio inicial de regeneração, e de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área do fragmento de vegetação nativa existente na propriedade, no caso de estágio médio de regeneração, respeitado o disposto no inciso I deste artigo;

III - Averbação à margem da matrícula do imóvel

correspondente da vegetação remanescente como área verde, sendo essa providência dispensada quando a área for inferior a 1.000 m² (mil metros quadrados).

Parágrafo único - Poderão ser incluídas nas áreas verdes as áreas de preservação permanente definidas na Lei federal n° 4.771, de 15 de setembro de 1965.

Artigo 9° - Os proprietários que se empenharem em proteger e recuperar áreas pertencentes ao Bioma Cerrado poderão ser beneficiados com políticas de incentivo.

5.2 Da Compensação Ambiental

Pela Resolução SMA No 7, de 18 de janeiro de 2017, que dispõe sobre os critérios e parâmetros para compensação ambiental de áreas objeto de pedido de autorização para supressão de vegetação nativa, corte de árvores isoladas e para intervenções em Áreas de Preservação Permanente no Estado de São Paulo:

Artigo 2° - A análise dos pedidos de supressão de vegetação nativa no Estado de São Paulo deverá obedecer ao que determina a legislação vigente, em especial as Leis Federais n° 12.651, de 25 de maio de 2012, e n° 11.428, de 22 de dezembro de 2006, e a Lei Estadual n° 13.550, de 02 de junho de 2009, e seus regulamentos.

§ 2° - Para o Bioma Cerrado deverão ser considerados os parâmetros definidos na Lei Estadual n° 13.550, de 2 de junho de 2009, e na Resolução SMA n° 64, de 10 de setembro de 2009.

Artigo 4° - A compensação ambiental no caso de concessão de autorização para supressão de vegetação nativa deverá atender aos seguintes critérios:

§ 6° - Para a vegetação campestre de cerrado deverá ser

compensada área equivalente a 3 (três) vezes a área autorizada.

Segundo a **Resolução SMA - 64, de 10-9-2009** que “Dispõe sobre o detalhamento das fisionomias da Vegetação de Cerrado e de seus estágios de regeneração, conforme Lei Estadual nº13.550”, de 2 de junho de 2009, e dá providências correlatas, entende-se que:

Artigo 5º - A compensação ambiental referida no parágrafo único do artigo 6º da Lei Estadual nº 13.550 deverá ser realizada, preferencialmente, na mesma propriedade, por facilitação dos processos naturais de regeneração da vegetação do Cerrado, devendo ser precedida de projeto técnico, com o seguinte conteúdo mínimo:

I - Avaliação do potencial de regeneração natural, após período mínimo de um ano de pousio, considerando a fisionomia de cerrado previamente ocorrente na área, por meio de:

- a) histórico de uso e ocupação do solo;*
- b) quantificação de espécies nativas em regeneração natural, mediante a densidade ea riqueza das diferentes fisionomias naturais da vegetação do Cerrado;*
- c) quantificação da abundância de espécies invasoras.*

II - Na inexistência de potencial de regeneração natural na propriedade que será objeto de licenciamento, a compensação ambiental da supressão de vegetação de cerrado deverá ser feita em outras propriedades, com remanescentes naturais da mesma fisionomia que foi suprimida ou por meio de facilitação da regeneração natural.

Com base na **LEI No 13.550, DE 2 DE JUNHO DE 2009** que “Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Cerrado no Estado, e dá providências correlatas”

entende-se que:

Art 5º - Parágrafo único - A autorização prevista no “caput” deste artigo estará condicionada à compensação ambiental, na forma de preservação de área equivalente a quatro vezes a área desmatada, em área ocupada por vegetação pertencente ao Bioma Cerrado, ou à recuperação ambiental de área equivalente a quatro vezes a área desmatada, na mesma bacia hidrográfica, preferencialmente na mesma microbacia.

Considerando que a área apresenta 13.140,50 metros quadrados de Cerrado stricto sensu, em estágio médio de regeneração, poderá ser realizada a supressão de uma área de 6.570,25 metros quadrados, deve ser preservada uma área de 6.570,25 metros quadrados (Lei Estadual 13.550/09, art 8º, inciso II) e a compensação a ser realizada será de 26.281,00 metros quadrados (Lei Estadual 13.550/09, art 6º, parágrafo único).

Tabela 1 – quadro de áreas

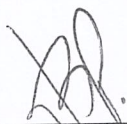
Locais	Área (m²)
Sistema de Lazer	24.163,00
Cerrado em estágio médio	13.140,50
Corte de cerrado em estágio médio	6.570,25
Cerrado a ser preservado na gleba (Lei Estadual 13.550/09, art. 8, inciso II)	6.570,25
Cerrado a ser compensado fora da gleba (Lei Estadual 13.550/09, art.6. Parágrafo único)	26.281,00
Escola CEI Jussara Ap. P. Delgado.	2.300,00
Área útil para construção do empreendimento	15.292,75

6. CONCLUSÃO

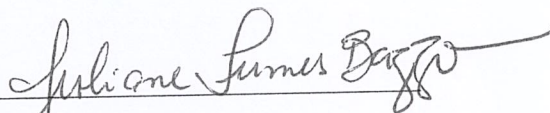
Com base nos parâmetros estruturais e florísticos, a vegetação foi caracterizada como Cerrado stricto sensu, enquadrada no estágio médio de regeneração. Essa classificação se baseia

na Resolução SMA nº 64/2009 e na Lei Estadual nº 13.550/2009, que detalham as fisionomias e os estágios sucessionais da vegetação de Cerrado.

Qualquer intervenção na área, como a supressão de vegetação nativa em área urbana, deve observar o arcabouço legal vigente, em especial a Lei Estadual nº 13.550/2009, o Plano Diretor do Município e demais normas aplicáveis.



Bianca Picado Gonçalves
Secretária Municipal de Meio Ambiente



Juliane Fumes Bazzo
Departamento de Licenciamento Ambiental
Secretaria Municipal do Meio Ambiente

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E URBANISMO

Botucatu, 24 de outubro de 2025

À:

Procuradoria municipal,

Assunto: Esclarecimentos sobre Zoneamento e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) em área destinada à concessão.

Prezados Senhores,

Em atenção à vossa solicitação e visando esclarecer os pontos levantados em comunicação prévia, apresentamos as seguintes informações relativas aos itens 5.1 e 5.2:

1. Referente ao Item 5.1 - Zoneamento da Área:

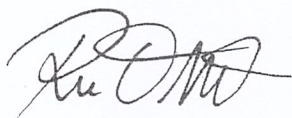
A área em questão está oficialmente classificada como Zona Mista 2 (ZM2), conforme estabelecido pelo Plano Diretor e legislação urbanística vigente neste município. É importante salientar que o zoneamento ZM2 permite expressamente a implantação de instalações industriais, além de atividades de serviços e comércio, desde que em conformidade com os parâmetros de uso e ocupação do solo especificados na referida legislação. Desta forma, a destinação da área para fins industriais é compatível com o seu enquadramento urbanístico atual.

2. Referente ao Item 5.2 - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):

Com relação à exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), informamos que a empresa que for eleita para receber a concessão do lote terá a obrigação legal de apresentar o referido estudo. A apresentação do EIV será parte integrante da fase de elaboração e aprovação do projeto de ocupação e implantação da atividade no local. Este estudo será desenvolvido por profissionais habilitados, seguindo as diretrizes e regulamentações municipais pertinentes, e submetido à análise dos órgãos competentes para avaliação dos impactos urbanísticos e ambientais, conforme previsto na Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e na legislação municipal específica.

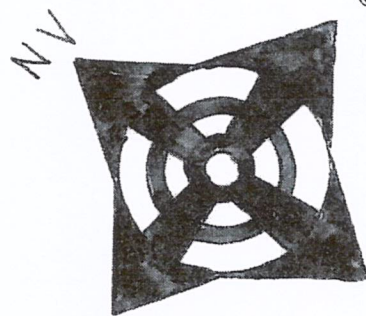
Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,



Arq. Rodrigo F Michelin.
Secretario Habitação e Urbanismo

CEMITÉRIO
04 - 0076 - 0001



059

25154

124

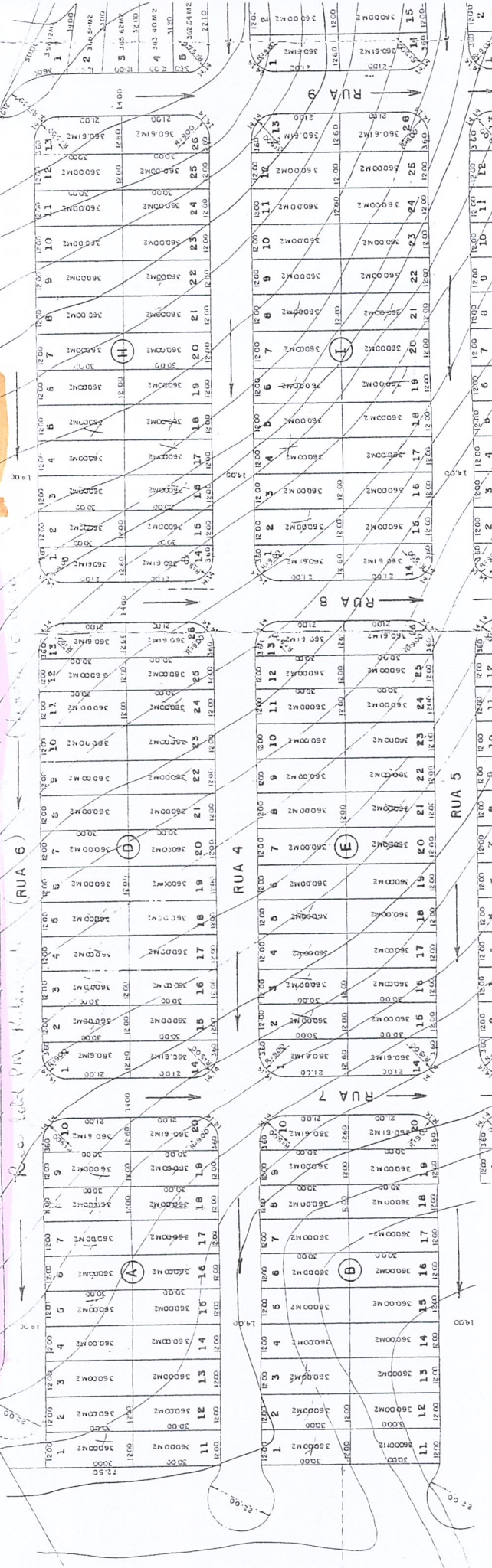
PREFEITURA MUNICIPAL

SISTEMA DE LAZER

24 163.00 M2

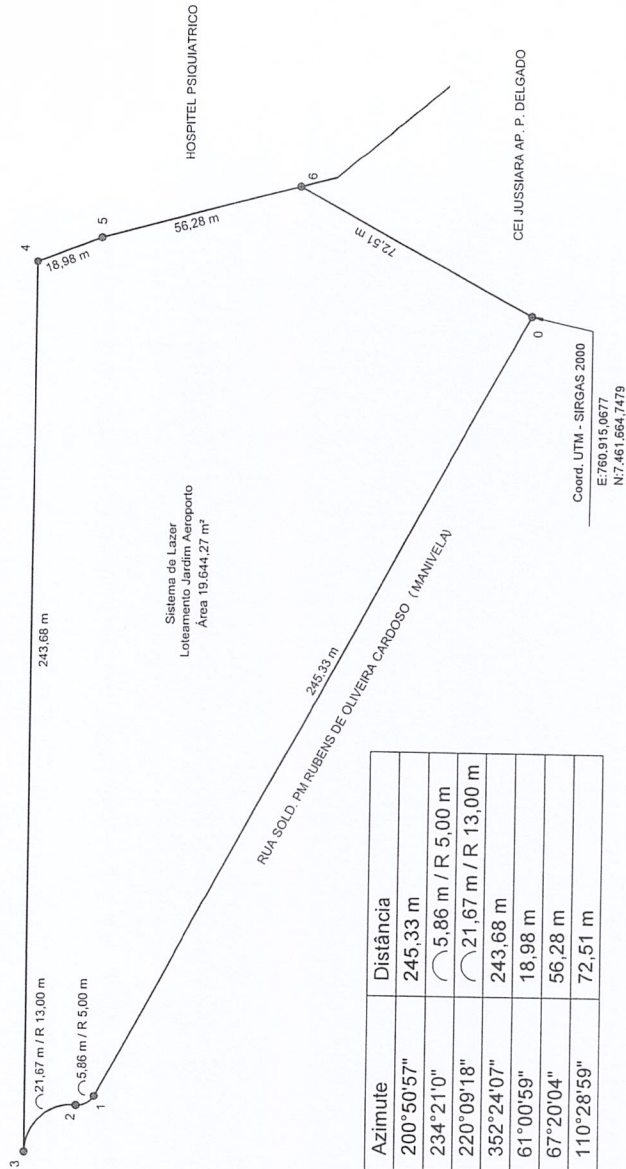
04.0163.0008.

CAMILLO DINIUCI OU SUCESSORES





CHACARA FLORESTA ESTADUAL BOTUCATU



Fábio Vieira de Souza Leite
Prefeito Municipal

SECRETARIA MUNICIPAL
DE INFRAESTRUTURA

Rodrigo Colauto Taborda
Secretário

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA
R.OD. MARECHAL RONDON KM 248 - (14) 3011-1502 obras@botucatu.sp.gov.br

EMPENHAMENTO CLIENTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

CODIGO DO EMPENHAMENTO

LOCAL: RUA SOLD. PM RUBENS DE OLIVEIRA CARDOSO - BOTUCATU - SP
GENT. CADASTRAL: -
TITULO DA FRANCHA

LEVANTAMENTO PLANIMETRICO CADASTRAL

AREA TECNICA

PRELIMINAR

TOPOGRAFIA

FASE DO PROJETO

PRELIMINAR

BÁSICO

EXECUTIVO

ESCALA

1: 1000

NOME ARQUIVO

Sistema de Lazer - SPZAS

TOPOGR.

RENATO AUGUSTO MARTINS

DES.

RENATO AUGUSTO MARTINS

27/11/2025

0

INVEST.

REVISÃO

DATA

RESPONSÁVEL TÉCNICO



PREFEITURA
BOTUCATU

DEPARTAMENTO DE PROJETOS DE ENGENHARIA E ARQUITETURA
(GABINETE DO PREFEITO)

Rua Rangel Pestana, s/nº (Mercado Municipal, 3º andar) – Centro – CEP 18600-070 – CNPJ 46.634.101/0001-15
TELEFONE: 3811-1516 – E-MAIL: rodrigo.michelin@botucatu.sp.gov.br – SITE: www.botucatu.sp.gov.br

Descrição Perimétrica referente a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ de área para
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ em Botucatu/SP

O perímetro de Área Matrícula ~~XXXXX~~ do Xº CRI, inicia-se no ponto **0** (definido pelas coordenadas **Norte: 7.461.664,7479** e **Este: 760.915,0677**), deste ponto, segue confrontando com a *Rua Soldado PM Rubens de Oliveira Cardoso (Manivela)* nos seguintes azimutes e distâncias: **200°50'57"** em uma distância de **245,33m** até o ponto **1** (definido pelas coordenadas **Norte: X.XXX.XXX,XXXX** e **Este: XXX.XXX,XXXX**), **234°21'0"** em uma distância de **5,86m** em curva num raio de **5,00m** até o ponto **2** (definido pelas coordenadas **Norte: X.XXX.XXX,XXXX** e **Este: XXX.XXX,XXXX**), **220°09'18"** em uma distância de **21,67m** em curva num raio de **13,00m** até o ponto até o ponto **3** (definido pelas coordenadas **Norte: X.XXX.XXX,XXXX** e **Este: XXX.XXX,XXXX**), deste ponto segue confrontando com a *Chácara Florestal Estadual Botucatu* no azimute **352°24'07"** em uma distância de **243,68m** até o ponto **4** (definido pelas coordenadas **Norte: X.XXX.XXX,XXXX** e **Este: XXX.XXX,XXXX**), deste ponto segue confrontando com *Hospital Psiquiátrico* nos azimutes e distâncias: **61°00'59"** em uma distância de **18,98m** até o ponto **5** (definido pelas coordenadas **Norte: X.XXX.XXX,XXXX** e **Este: XXX.XXX,XXXX**), **67°20'04"** em uma distância de **56,28m** até o ponto **6** (definido pelas coordenadas **Norte: X.XXX.XXX,XXXX** e **Este: XXX.XXX,XXXX**), **110°28'59"** em uma distância de **72,51m** até o ponto até o ponto inicial **0**, encerrando área de **19.644,27 m²**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Gleba de terreno urbanizável

Elaboração de laudo de Avaliação em lote no bairro jardim aeroporto

Identificado nesta Prefeitura sob nº 04.0163.0008

Localização: Rua Soldado - Polícia Militar Rubens de Oliveira
Cardoso s/n
Zona: Urbana

Município: Botucatu

Comarca: Botucatu

AVALIAÇÃO	QUANTIDADE	VALOR
	01	R\$ 315.000,00

Botucatu, 09 de dezembro de 2025.


Eng. Sílvio Henrique Cassetari
CREA 0685029453



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

AVALIAÇÃO

1.0 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - OBJETIVO:

O presente Laudo Técnico de Avaliação foi solicitado pelo Secretário Adjunto de Habitação Sr. Sergio Barbin, para instruir a quem de direito,

1.2 – Localização:

A gleba está localizada na Rua Sodado - Polícia Militar Rubens de Oliveira Cardoso s/n, lote 08 da quadra 0163 – Jardim Aeroporto.

1.3 – Descrição das áreas :

Obs _ As descrições das demais áreas não foram anexadas no processo.

Resumo :

A) Lote 08 24.162,88 m² (322,00 x 75,04).

2.0 - MÉTODO EMPREGADO

Considerando físicas e de localização do imóvel da área avalianda, seu aproveitamento eficiente depende de prévio parcelamento de solo em lotes, devendo ser classificado como **gleba urbanizável**.

NBR 14.653 – “Terreno passível de receber obras de infra-estrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, através de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimentos”.

A avaliação será pautada no **Método Involutivo**, posto que não encontramos no mercado imobiliário local, eventos semelhantes e suficientes, que pudessem subsidiar a aplicação direta do Método Comparativo.

A consecução do Método Involutivo será pela fórmula do Eng. Hélio de Caíres, de uso corrente, contida em toda a literatura especializada.

NBR 14.653 – Método Involutivo – “Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto”

2.1 – PESQUISA DE MERCADO PARA AVALIAR O VALOR



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Pesquisa de preços, homogeneizada para a situação paradigma de lotes medindo de 1500,00 m² a 1.000,00 m², com localização semelhante, superfície seca, da 2ª Zona de referência do IBAPE contando com todos os melhoramentos públicos desejáveis quais sejam: rede de água potável, rede coletora de esgotos, rede elétrica domiciliar, iluminação pública, rede telefônica, guias, sarjetas e pavimentação, convergiu o valor unitário básico de R\$ 204,77/m².
Ver planilhas anexas com os dados das amostras, cálculos e valor unitário do lote avaliando.

2.2 – VALOR UNITÁRIO MÉDIO DA GLEBA

Em razão da complexidade dos cálculos envolvidos na fórmula adotada, o valor da gleba foi calculado por meio de planilha eletrônica MS-Excel, cujos parâmetros de entrada e os resultados são apresentados na tabela que segue anexo.

3.0 – AVALIAÇÃO DA GLEBA

3.1 – Cálculo (Fórmula do Eng. Hélio de Caíres)

Mesmo considerando as características particulares do imóvel avaliando, ainda pode-se determinar o valor total da gleba (X) mediante a aplicação da equação básica do método involutivo:

$$X + Dt + L = VI$$

Onde:

X = valor atual da gleba

Dt = despesas totais

L = lucro do empreendimento

VI = valor total apurada com a venda do lote.

A equação básica incorpora inúmeras variáveis que somente podem ser visualizadas após desdobramento da equação (planilha excel).



MONTAGEM DA EQUAÇÃO FINAL

$$1/x \rightarrow X_0(1+r_1)' + D_0 \cdot X_0(1+r_1)'$$

+

$$\frac{Du}{t-n} = A \cdot \frac{(1+v)^n}{r_1} + D_v \cdot \frac{V_L}{n^2} e^{-\frac{V_L}{n^2}} \cdot \frac{(1+v)^{1-n}}{v} \cdot A^n + \frac{V_L}{2n} e^{[n \cdot v \cdot (1+v)^{1-n} + (1+v) - 1] \cdot \frac{A^n}{r_1}}$$

✦

$$6 \rightarrow L \rightarrow \frac{V_L}{n^2} \cdot \frac{(1+v)^{i-(1+v)^{i-1}}}{v} \cdot A^n$$

24

$$\gamma \rightarrow \frac{V_L}{n^2} \cdot \frac{(1+v)^{-1} - (1+v)^{1-n}}{v} \cdot A^n$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Onde:

Dc = despesas de compra da gleba bruta, incluindo despesas com certidões, escrituras, impostos de transmissão (sisa), registro.

Dv = despesas de venda dos lotes, incluindo despesas administrativas e corretores.

Du = despesas de urbanização.

r_1 = taxa de juros dos capitais investidos.

r_2 = taxa de juros dos capitais investidos.

t = prazo total do investimento, incluindo os prazos de projeto e aprovação, parcelamento e venda dos lotes.

n = prazo provável de venda dos lotes (do fim da urbanização ao fim de vendas).

t-n = prazo necessário à urbanização e loteamento.

i_t = imposto territorial.

m = taxa de desconto do imposto territorial pelo beneficiamento da gleba.

v = taxa de valorização anual média dos lotes.

c = despesas com imposto de transmissão (sisa).

a = despesas com administração

$$Ar_1^{t-n} = \frac{(1 - r)^{t-n} - 1}{r_1}$$

$$Ar_1^n = \frac{(1 - r)^n - 1}{r_1}$$

Cada parcela da fórmula do Eng. Hélio de Caíres é assim definida:

1/X = despesas de compra/valor da gleba

2 = despesas de urbanização

3 = despesas de venda

4/X = despesas tributárias na fase gleba/valor da gleba

5 = despesas tributárias – fases lotes

6 = lucro do empreendimento

7 = receita bruta do empreendimento



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

3.2 – Discriminação das áreas

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA (m²)
Total da gleba avalianda conforme Bic	24.162,88
Área interna bruta (total menos a faixa diretamente demembrável)	
Porção diretamente desmembrável	0,00
Área útil interna	12.081,44
Área útil total (soma da área diretamente desmembrável com a área útil interna)	12,081,44

3.3 – VARIÁVEIS

3.3.1 - Despesas

3.3.1.1 – Com a compra da gleba bruta – Dc
Dc = 1,0%

3.3.1.2 – Com a venda dos lotes – Dv
Dv = 6,0% (razão do rendimento bruto)

3.3.1.3 – Com a urbanização da gleba – Du

SERVIÇO	CUSTO UNIT.	ÁREA (m²)	TOTAL
Topografia	3312,83		
Terraplanagem	6193,93		
Água	10.980,04		
Esgoto	24.255,05		
Galerias	9.987,08		
Guias e sarjetas	8876,20		
Pavimentação	26.080,79		
Rede iluminação pública	4.098,25		
Total		24.162,88	93.784,18

3.3.2 – Lucro do empreendimento - L

L estimado = 25% (razão do rendimento bruto)

3.3.3 – Taxas – r_1 , r_2 , v

r_1 estimado = r_2 estimado = 18,84%

v estimado = 2,0% ao ano



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

3.3.4 – Prazos – t e n

t estimado = 24 meses

n estimado = 36 meses

3.3.5 – Impostos – i_t , e m

i_t usual = 1,0%

m usual = 0 (nulo)

3.4 – VALOR DA GLEBA

Extraído da planilha eletrônica Excel anexa, a gleba de 24.162,88 m², corresponde ao valor de **R\$ 315.001,85**

4.0-CONCLUSÃO

Dos cálculos efetuados nas planilhas anexas ao laudo, resultou o valor final da gleba, expresso em reais de:

Valor da avaliação: R\$ 315.001,85 ($\pm 1\%$)

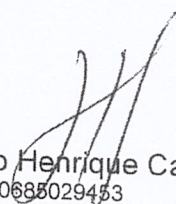
Valor total do terreno: **R\$ 315.000,00** (Trezentos e Quinze mil Reais), onde o valor apurado do m² da área é de **R\$ 13,04/ m²**

5.0-ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo, de 7 (sete) folhas impressas no anverso, todas rubricadas, sendo esta devidamente datada e assinada, e mais 2 (duas) folhas do anexo de cálculo.

Não foi objeto do presente trabalho a análise de eventuais passivos, de quaisquer natureza, que possam agravar a situação do imóvel.

Botucatu, 09 de dezembro de 2025.

Eng.  Sílvio Henrique Cassetari
CREA 06850294/3

AVALIAÇÃO DE GLEBAS URBANIZÁVEIS			
pela fórmula do Eng. Hélio de Calres			
Imóvel matrícula 31.403 - 1o. Cartório de Registro de Imóveis - Botucatu			
ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	
Áreas (m²)			
Ag	área total da gleba bruta		24.162,88
Oc	taxa de ocupação	1	24.162,88
(a)	área útil da gleba - referencia projeto de implantação do loteamento	50,00%	12.081,44
(b)	área de interferencia em APP (croqui em anexo)		
Au	área útil da gleba ou área loteável: (a) - (b)		12.081,44
Taxas Fixas			
L	lucro do empreendimento (razão do rendimento bruto)		25,0%
Dv	despesas de venda dos lotes, incluindo despesas administrativas, publicidade e coretores (razão do rendimento bruto)		7,0%
Dc	despesas de compra da gleba bruta, incluindo despesas de certidões, escrituras, imposto de transmissão, registro (razão de seu valor)		1,0%
Taxas Periódicas		ao ano	ao mês
r1	taxa de juros dos capitais investidos (financiamento imobiliario Pré fixado taxa média - Banco Central do Brasil)	18,84%	1,4488%
r2	taxa de juros dos capitais realizados (financiamento imobiliario Pré fixado taxa média - Banco Central do Brasil)	18,84%	1,4488%
v	taxa de valorização anual média dos lotes	2,00%	0,1652%
it1	aliquota do imposto territorial sobre a gleba durante a fase de urbanização	1,00%	0,0830%
it2	aliquota do imposto territorial sobre os lotes durante a fase de venda	1,00%	0,0830%
m	taxa de desconto do imposto territorial pelo beneficiamento da gleba	1,00%	0,0830%
Prazos		anos	meses
t	prazo total do investimento, incluindo os prazos de projeto e execução da urbanização, loteamento e venda dos lotes	2,0	24
n	prazo provável de venda dos lotes (do fim da urbanização ao fim das vendas)	3,0	36
Custos de Urbanização de 1.000m2 de Área Útil (R\$)			
a	serviços de topografia		3.312,83
b	terraplenagem		6.193,93
c	rede de água potável		10.980,04
d	rede de esgotos		24.255,05
e	drenagem de águas pluviais		9.987,08
f	guias e sarjetas		8.876,20
g	pavimentação		26.080,79
h	rede de iluminação pública		4.098,25
Valor Unitário de Lotes Situados na Gleba Avalianda 93.784,18			
q	valor unitário de lotes (R\$/m2)		204,77
K1	relação entre o valor de mercado e o valor fiscal (ITBI) da mesma gleba		1,75
K2	relação entre o valor de mercado e o valor fiscal (ITBI) dos lotes		1,75
Cálculos			
VL	valor total apurado na venda dos lotes, resultados do loteamento (R\$)	VI*Au	2.473.916,47
1.000*p	custo de urbanização por 1.000m2 de Au	(a+b+...+i)	93.784,17
p	custo unitário de urbanização (R\$/m2)	Du1/1.000	93,78
Du	despesas de urbanização, incluindo projetos, levantamentos topográficos e melhoramentos públicos (R\$)	p*Au	1.133.047,82
N	valor total apurado na venda dos lotes / despesas de urbanização	VI/Du	2,18342
t-n	prazo necessário à urbanização e loteamento (meses)	t-n	-12
k	coeficiente de aproveitamento	Au/At	0,5
Parcelas da Fórmula do Eng. Hélio de Calres			
(I) / X	despesas de imobilização do capital e de compra		1,42642
(II)	despesas de urbanização e arruamento		1.734.070,13
(III)	despesas de venda (promoção, comissões, cobrança)		227.324,79
(IV) / X	despesas de tributação (fase de urbanização)		(0,0085969)
(V)	despesas de tributação (fase de venda)		27.611,66
(VI)	lucro do empreendimento		811.874,23
(VII)	valor realizável com a venda dos lotes		3.247.496,93
RESULTADOS			
X	VALOR ATUAL DA GLEBA BRUTA	$\frac{[(VII)-(II)-(III)-(V)-(VI)]}{[(IX)+(IV/X)]}$	315.001,85
Vug	Valor unitário da gleba	X/At	13,04
Cgl	correlação gleba/lote	Vug/Vub	0,06366

Identif. Amostra	Corretora / Imobiliária	Telefone	Link	Código da Amostra	Bairro	Área (m2)	Frente (m)	Profundidade (m)	Valor Total	Valor Unit (valor total *0,90)	Valor R\$/m2
1	almeida imóveis	(14) 99718-8658	https://imoveisbotucatu.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-314m2-24-de-maio-botucatu-sp-id-149	N.C	24 de maio	314	16	18	R\$ 150.000,00	R\$ 135.000,00	R\$ 429,94
2	VIVA REAL		https://www.vivareal.com.br/moveilote-terreno-parque-residencial-vinte-e-quatro-de-maio-bairros-botucatu-250m2-venda-R\$130000-id-2631236657/	2631236657	Res. Lúvia II	250	10,0	25	R\$ 130.000,00	R\$ 117.000,00	R\$ 468,00
3	SA IMÓVEIS	(14) 3815-8989	https://www.saimoveis.com.br/comprar/Botucatu/Terreno/Padrao/Lar-dim-Santa-Monica/7132	7132	Sia monica	300	10	30	R\$ 125.000,00	R\$ 112.500,00	R\$ 375,00
4	SA IMÓVEIS	(14) 3815-8989	https://www.saimoveis.com.br/comprar/Botucatu/Terreno/Padrao/Lar-dim-Santa-Monica/7131	7131	Sia monica	300	10	30	R\$ 125.000,00	R\$ 112.500,00	R\$ 375,00
5	SA IMÓVEIS	(14) 3815-8989	https://www.saimoveis.com.br/comprar/Botucatu/Terreno/Padrao/Residencial-Luvia/7340	7340	Resid Lúvia	250	10,0	25	R\$ 130.000,00	R\$ 117.000,00	R\$ 360,00
6	SA IMÓVEIS	(14) 3815-8989	https://www.saimoveis.com.br/comprar/Botucatu/Terreno/Padrao/Liv/26278	6278	Resid Lúvia	250	10,0	25	R\$ 95.000,00	R\$ 85.500,00	R\$ 342,00
7	SA IMÓVEIS	(14) 3815-8989	https://www.saimoveis.com.br/comprar/Botucatu/Terreno/Padrao/Cenit/4359	6160	Resid Lúvia II	250	10	25,0	R\$ 90.000,00	R\$ 81.000,00	R\$ 324,00
8	SA IMÓVEIS	(14) 3815-8989	https://www.saimoveis.com.br/comprar/Botucatu/Terreno/Padrao/Liv/6603	6603	Resid Lúvia	250	10	25	R\$ 100.000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 360,00
9	EXPANDE	(14) 3811-1818	https://www.expandecorretora.com.br/imovel/terreno-botucatu-250-m/TE0911-EXPJ?from=sale	TE0911-EXPJ	Resid. Cedro	250	10	25	R\$ 110.000,00	R\$ 99.000,00	R\$ 396,00
10	EXPANDE	(14) 3811-1818	https://www.expandecorretora.com.br/imovel/terreno-botucatu-281-m/TE0813-EXPJ?from=sale	TE0813-EXPJ	Resid. Cedro	281	10	26,1	R\$ 100.000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 320,28
11	EXPANDE	(14) 3811-1818	https://www.expandecorretora.com.br/imovel/terreno-botucatu-250-m/TE0861-EXPJ	TE0861-EXPJ	Resid. Cedro	250	10	25	R\$ 100.000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 360,00
12	EXPANDE	(14) 3811-1818	https://www.expandecorretora.com.br/imovel/terreno-botucatu-250-m/TE0445-EXPJ?from=sale	TE0445-EXPJ	Resid. Cedro	250	10	25	R\$ 85.000,00	R\$ 76.500,00	R\$ 306,00

PARECER JURÍDICO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Processo nº 19389/2025 – LEI – DOAÇÃO – DESENVOLVIMENTO

Objeto:

Direito Administrativo. Bem público municipal. Desafetação de área integrante de sistema de lazer. Transferência para a classe de bens dominiais. Doação com encargo para implantação de parque industrial automotivo. Competência municipal. Interesse público primário: desenvolvimento econômico, geração de emprego e renda, fortalecimento da indústria local e ampliação da base produtiva. Alienação de bens públicos condicionada à autorização legislativa, motivação adequada, avaliação prévia, publicidade, encargos claros e cláusula de reversão. Fundamentação constitucional, administrativa, econômica e jurisprudencial. Projeto de Lei atendendo requisitos formais e materiais. Opina-se pela viabilidade jurídica, com recomendações.

Ao Expediente,

Submeteu-se a esta Procuradoria Jurídica o Projeto de Lei que tem por objeto autorizar:

(a) a desafetação de área pública municipal atualmente classificada como bem de uso comum do povo;
(b) a sua transformação em bem dominial; e
(c) a doação, com encargo, à empresa Irizar Brasil Ltda., para implantação de um complexo industrial automotivo, compreendendo linhas de produção, áreas de engenharia, centro de desenvolvimento tecnológico e outras atividades econômicas correlatas.

O imóvel conta com aproximadamente 20.000 m², conforme descrição e planta constantes dos anexos. A justificativa do Executivo aponta a necessidade de incentivar a industrialização local, atrair investimentos, aumentar a arrecadação tributária e promover a inserção econômica do Município no setor automotivo.

Passa-se à análise jurídica detalhada.

A questão envolve a observância de princípios constitucionais, legais e administrativos e do atendimento ao Interesse Público.

Aponta-se que o Parecer é opinativo, não vinculando a Administração Pública e o administrador, mas apoiando e analisando a juridicidade das políticas públicas.

Ademais, este é o entendimento do Supremo Tribunal Federal (STF) que, de forma específica, decidiu, *in verbis*:

O parecer emitido por procurador (...) da administração pública não é ato administrativo. Nada mais é do que a opinião emitida pelo operador do direito, opinião técnico-jurídica, que orientará o administrador na tomada da decisão, na prática do ato administrativo, que se constitui na execução *ex officio* da lei. (MS: 24073 DF, Relator: CARLOS VELLOSO, Data de Julgamento: 06/11/2002, Tribunal Pleno, Data de Publicação: DJ 31-10-2003).

ANÁLISE

A doação de bens públicos deve observar os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, previstos no art. 37 da Constituição Federal.

A Constituição Federal também estabelece, no art. 17 da Lei nº 8.666/1993 (revogada pela Lei nº 14.133/2021), que a alienação de bens imóveis da Administração Pública pode ocorrer mediante doação quando houver interesse público devidamente justificado. A Lei nº 14.133/2021, que regula as contratações públicas, prevê, em seu art. 25, a possibilidade de alienação de bens imóveis da Administração Pública, desde que observados os critérios de interesse público e justificativa técnica.

Inicialmente, aponta-se que no artigo 81 da Lei Orgânica do Município, o inciso I, alínea *a*. Além disso, o artigo 81 da Lei Orgânica do Município estabelece que a alienação de bens públicos municipais deve ser precedida de interesse público devidamente justificado, bem como de autorização legislativa específica, o que reforça a necessidade de cumprimento das formalidades legais para a concretização da doação.

A Constituição Federal assegura aos Municípios autonomia para legislar sobre assuntos de interesse local (art. 30, I) e para suplementar a legislação federal e estadual no que couber (art. 30, II). A política de desenvolvimento econômico é matéria de interesse local, especialmente quando envolva utilização de patrimônio municipal.

Além disso, o art. 3º, II, da Constituição elenca entre os objetivos fundamentais da República a promoção do desenvolvimento nacional, que deve ser compreendido como vetor constitucional aplicável a todos os entes federativos.

Assim, a elaboração de política pública voltada à instalação de parque industrial encontra fundamento constitucional direto e indireto.

Os bens de uso comum do povo (praças, vias, parques, áreas de lazer) são afetados a finalidade pública específica, sendo seu regime jurídico protetivo. A alienação de tais bens somente é possível após procedimento de desafetação, necessariamente por lei, como exige a doutrina administrativa e a jurisprudência dos Tribunais de Contas.

O Projeto de Lei atende a esse requisito ao promover a alteração da natureza jurídica do imóvel para bem dominial, etapa indispensável para autorizar a subsequente doação.

A desafetação encontra respaldo também na Lei Orgânica do Município e se justifica em razão de interesse público qualificado: implantação de empreendimento industrial de grande porte.

A doação de bens públicos é admitida pelo ordenamento jurídico, desde que fundada em lei específica autorizadora e condicionada ao atendimento do interesse público primário. A doação com encargo é modalidade que visa salvaguardar o erário, impondo obrigações ao beneficiário.

Entre os elementos essenciais para validade da doação com encargo, destacam-se:

1. Lei autorizadora específica – atendida pelo Projeto;
2. Demonstração de interesse público – explicitada na justificativa (produção industrial, empregos, arrecadação, inovação tecnológica);
3. Encargo devidamente especificado – deve constar expressamente no termo de doação;

4. Prazo para cumprimento do encargo;
5. Cláusula de reversão do imóvel em caso de descumprimento;
6. Registro imobiliário contendo as cláusulas resolutivas;
7. Fiscalização contínua do Município, garantindo a observância das obrigações assumidas.

A avaliação prévia do imóvel é elemento fundamental para:

- assegurar transparência e economicidade;
- permitir juízo de proporcionalidade entre o bem doado e o interesse público atendido;
- prevenir responsabilizações por danos ao erário.

Recomenda-se que o laudo de avaliação seja juntado ao processo administrativo e que sua conclusão considere tanto o valor venal quanto o valor de mercado.

A justificativa do Projeto apresenta elementos sólidos de motivação, incluindo:

- a instalação de parque industrial com potencial para absorver mão de obra local;
- impacto positivo na arrecadação tributária, em especial ISS e ICMS (via movimento econômico);
- fortalecimento da cadeia automotiva regional;
- estímulo à pesquisa, engenharia e desenvolvimento tecnológico;
- ampliação da capacidade produtiva e integração com fornecedores locais.

Trata-se de interesse público primário, voltado ao bem-estar coletivo e à promoção do desenvolvimento sustentável do Município.

Constitucionalidade Formal

A competência legislativa para regulamentar o Direito Urbanístico no âmbito municipal encontra fundamento no art. 31, além da previsão genérica do artigo 24, da Constituição Federal, que atribui competência concorrente para legislar sobre direito financeiro e normas gerais de procedimento administrativo.

A constitucionalidade formal do projeto de lei que regulamenta a doação deve observar os procedimentos legislativos adequados, conforme estabelecido nos arts. 59 a 69 da Constituição Federal.

A competência para legislar sobre a alienação de bens públicos é do Poder Executivo, sendo necessária a submissão do projeto à Câmara Legislativa para aprovação, conforme dispõe o artigo 81 da Lei Orgânica desta Municipalidade.

A iniciativa do projeto é adequada, considerando que as disposições sobre a doação do imóvel para as finalidades assistenciais impactam diretamente na gestão municipal, sendo de responsabilidade do Executivo a proposição de normas relacionadas a essa matéria administrativa.

Constitucionalidade Material

Quanto à constitucionalidade material, a doação encontra respaldo no princípio da função social da propriedade (art. 5º, XXIII, da Constituição) e na previsão de utilização de bens públicos para fins de interesse social, conforme o art. 182, §2º, da Constituição Federal. A transferência deve ser acompanhada de cláusulas que garantam sua destinação ao fim proposto, sob pena de nulidade do ato.

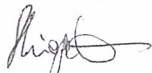
Conclusão

Diante de todo o exposto, opina-se pela viabilidade jurídica do Projeto de Lei desde que observadas as seguintes condições essenciais:

1. Manutenção do texto legal que promove a desafetação e autoriza a doação;
2. Inclusão, no processo administrativo, de laudo de avaliação atualizado do imóvel;
3. Registro da cláusula de reversão na matrícula do imóvel;
4. Publicidade integral do procedimento.

Atendidos esses requisitos, o Projeto se apresenta juridicamente adequado, compatível com o interesse público, e apto a gerar benefícios estruturais ao desenvolvimento econômico e social do Município.

Botucatu, 08 de dezembro de 2025.

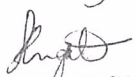


Thiago S. Dias
Procurador do Município

Para a Prefeitura de Botucatu

Às Secretarias Adjuntas, Ju. Berbin, (Procurador),

Para a finalidade de avaliação do imóvel

 - 08/12/25

Thiago S. Dias
Procurador do Município
OAB/SP 358.990