



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

## ESTUDO DE IMPACTO URBANÍSTICO DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02/2026

### 1. Introdução

O presente Estudo de Impacto Urbanístico (EIU) tem como objetivo analisar os potenciais efeitos e transformações decorrentes da aprovação do Projeto de Lei Complementar (PLC) nº 02/2026, de 16 de março de 2026, no município de Orlandia/SP. Este PLC propõe significativas alterações à Lei Complementar nº 3.572, de 15 de dezembro de 2007, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano. A iniciativa surge em resposta à dinâmica de crescimento urbano da cidade, que levou à reconfiguração de eixos viários, gerando a necessidade de compatibilizar o uso e a ocupação do solo em áreas que sofreram transformações em sua função original.

O PLC nº 02/2026, conforme *Edital de Convocação*, visa "disciplinar a ocupação urbana ao longo de eixos viários estruturais implantados ou prolongados posteriormente à aprovação de loteamentos residenciais, e dá outras providências". A proposta reconhece e busca sanar um "limbo jurídico" urbanístico, proporcionando maior segurança jurídica e promovendo uma transição urbanística adequada.

### 2. Objeto do Projeto de Lei Complementar nº 02/2026

O cerne do PLC nº 02/2026 reside na criação da **Faixa de Ativação do Eixo Viário (FAEV)** e na regulamentação de novos usos para as áreas por ela abrangidas. De acordo com o PLC 02/2026: "Fica instituída, ao longo dos eixos viários principais definidos na estrutura viária municipal, a Faixa de Ativação do Eixo Viário, destinada a promover a transição urbanística entre os corredores de circulação e as áreas residenciais consolidadas."

#### Principais Dispositivos e Implicações:

- **Alcance da FAEV:** a FAEV abrangerá as porções dos lotes que confrontam com os eixos viários principais, limitada a uma profundidade máxima a ser definida em regulamento.
- **Alteração de Uso em Loteamentos Residenciais:** a principal inovação é a permissão de usos não residenciais em loteamentos originalmente aprovados com restrição estritamente residencial, cujos lotes passaram a confrontar com eixos viários implantados ou prolongados posteriormente à sua aprovação.
- **Usos Permitidos (art. 140-B):** dentro da FAEV, além do uso residencial, poderão ser admitidos usos comerciais e de serviços de baixa e média incomodidade, desde que atendam a rigorosas condições:
  - a) compatibilidade com a ambiência predominantemente residencial do entorno;
  - b) não geração de tráfego de veículos pesados ou atividades incompatíveis com a capacidade viária local;
  - c) limites de ruído, vibração, odor ou poluição conforme a legislação aplicável;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

- d) vedação de atividades industriais, depósitos perigosos ou usos já proibidos pelo Art. 140 da LC 3.572/2007;
  - e) Observância dos parâmetros urbanísticos e edifícios municipais.
- **Controle de Acesso (art. 140-B, § 1º):** para atividades de carga e descarga, o acesso de veículos deverá ocorrer *exclusivamente* pela testada voltada para o eixo viário, proibindo a utilização das vias internas do loteamento.
  - **Preservação das Áreas Internas (art. 140-B, § 2º):** os lotes situados no interior do loteamento, fora da FAEV, manterão a restrição de uso estritamente residencial, salvaguardando a tranquilidade das áreas mais afastadas dos eixos de maior fluxo.
  - **Instrumento de Transição Urbanística (art. 140-C):** a admissão de usos não residenciais é vista como uma ferramenta para:
    - a) adaptar a ocupação urbana à evolução da estrutura viária;
    - b) promover o aproveitamento racional da infraestrutura existente;
    - c) estimular atividades econômicas compatíveis com o ambiente urbano;
    - d) preservar a ambiência residencial consolidada no interior dos loteamentos.
  - **Análise de Compatibilidade (art. 140-C, § 1º e § 2º):** a autorização para atividades não residenciais dependerá de análise técnica do órgão municipal competente e poderá exigir a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), considerando aspectos como proximidade de áreas residenciais, capacidade viária e infraestrutura.
  - **Regularização de Atividades Existentes (art. 140-E):** atividades não residenciais já autorizadas em lotes ao longo desses eixos poderão ser regularizadas, com a manutenção de autorizações anteriores, ressalvada a revisão em caso de impacto urbanístico relevante ou descumprimento.
  - **Regulamentação pelo Poder Executivo (art. 140-D):** O Executivo municipal será responsável por regulamentar detalhes como a profundidade máxima da FAEV, a lista de atividades de baixa/média incomodidade, os critérios de avaliação de impactos e as medidas mitigadoras.

### 3. Justificativa e Fundamentos Jurídicos da Proposta

A justificativa anexa ao PLC é um ponto crucial para entender a necessidade e a legitimidade da proposta. Ela aborda o "limbo jurídico" gerado pelo dinamismo urbano de Orlandia. O Prefeito, no PLC 02/2026, argumenta: "O dinamismo urbano de Orlandia resultou em um fenômeno comum às cidades em crescimento: o prolongamento de eixos viários principais (Setores Estruturais) que passam a atravessar loteamentos originalmente aprovados e registrados como estritamente residenciais."

Essa situação cria um conflito entre as restrições convencionais de uso (impostas pelo loteador e registradas no Registro de Imóveis, muitas vezes baseadas na Lei Federal nº 6.766/79) e a nova vocação da



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

área, que, segundo a Lei de Zoneamento, é comercial e regional (Zonas dos Setores Estruturais - ZSE, conforme Art. 140 da LC 3.572/2007).

Sem uma intervenção legislativa, o Município fica exposto a constantes contestações administrativas e judiciais. O PLC se baseia em pilares fundamentais do Direito Urbanístico moderno:

- **Mutabilidade do Zoneamento e o Poder de Polícia:** a doutrina, como de Hely Lopes Meirelles e José Afonso da Silva, converge que as leis de zoneamento são normas de ordem pública. O Município tem a competência constitucional para readequar o uso do solo à nova função social quando a realidade urbana se altera. As restrições convencionais não são eternas frente ao interesse público.

"Diferente do que se possa supor, as restrições de uso impostas pelo loteador (restrições convencionais) não são eternas nem imutáveis frente ao interesse público. Quando a realidade urbana se altera — como no caso da transformação de uma via local em eixo estrutural —, o Município deve intervir para readequar o uso do solo à sua nova função social."

- **Princípio da Proporcionalidade e a Transição Urbanística:** A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) indica que a lei municipal pode mitigar restrições convencionais que se tornaram anacrônicas. O PLC adota este princípio ao criar uma faixa de transição que:
  - a) permite o comércio onde há infraestrutura viária adequada;
  - b) evita a degradação de lotes lindeiros a eixos ruidosos;
  - c) protege o "miolo" do loteamento, garantindo o sossego dos demais moradores.

## 4. Análise dos Potenciais Impactos Urbanísticos

A implementação do PLC nº 02/2026 gerará uma série de impactos urbanísticos, tanto positivos quanto negativos, que devem ser cuidadosamente avaliados.

### 4.1. Impactos na Mobilidade e Tráfego

- **Potenciais Impactos Positivos:**
  - a) Melhoria da Mobilidade Urbana: a concentração de serviços e comércio em eixos estruturais pode reduzir a necessidade dos cidadãos de adentrar bairros residenciais para acessar bens e serviços básicos. Isso pode desafogar vias internas e otimizar fluxos de tráfego nos corredores principais;
  - b) Racionalização de Fluxos: o direcionamento do tráfego gerado pelas novas atividades para os eixos viários principais, conforme o art. 140-B, §1º, que veda a utilização de vias internas para carga e descarga, é uma medida crucial para preservar a fluidez e a segurança nas áreas residenciais internas.
- **Potenciais Impactos Negativos e Desafios:**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

- a) Aumento Localizado de Tráfego: a permissão de novos usos certamente resultará em um aumento do volume de veículos e pedestres nas vias abrangidas pela FAEV. Sem um planejamento adequado, isso pode gerar congestionamentos pontuais e dificuldades de acesso;
- b) Pressão sobre o Transporte Público: o crescimento da demanda por deslocamento nesses eixos pode exigir um aprimoramento e expansão da oferta de transporte público;
- c) Demandas por Estacionamento: a instalação de comércios e serviços demandará vagas de estacionamento, o que pode sobrecarregar o viário público ou gerar a necessidade de soluções privadas.

## 4.2. Impactos no Uso e Ocupação do Solo

### • Potenciais Impactos Positivos:

- a) Flexibilização e Diversificação: a FAEV promove uma flexibilização do uso do solo em áreas que já perderam, em parte, seu caráter estritamente residencial devido ao fluxo viário. Isso permite uma diversificação funcional que se alinha à dinâmica da cidade;
- b) Aproveitamento Racional do Solo Urbano: permite que lotes em posições estratégicas (frente para eixos viários) sejam utilizados de forma mais eficiente e econômica, contribuindo para o desenvolvimento urbano sustentável;
- c) Regularização Urbanística: o art. 140-E permite a regularização de atividades não residenciais já existentes, sanando situações de informalidade ou "limbo jurídico", conferindo segurança aos proprietários e ao poder público.

### • Potenciais Impactos Negativos e Desafios:

- a) Descaracterização de Áreas Residenciais: embora o PLC se esforce para proteger o "miolo" dos loteamentos, a introdução de usos não residenciais na FAEV pode, ainda assim, gerar uma percepção de descaracterização em parte do bairro, especialmente nas áreas limítrofes;
- b) Pressão por Adensamento: o interesse econômico pode gerar pressão por maior adensamento construtivo e ocupação em desacordo com a ambiência local, caso os parâmetros urbanísticos não sejam rigorosamente fiscalizados e regulamentados.

## 4.3. Impactos na Ambiência Residencial e Qualidade de Vida

### • Potenciais Impactos Positivos:

- a) Proteção do "Miolo" Residencial: o PLC é explícito na manutenção da restrição estritamente residencial para os lotes internos, conforme o art. 140-B, §2º, o que é fundamental para preservar a qualidade de vida e o sossego dos moradores dessas áreas;
- b) Minimização de Conflitos: ao estabelecer regras claras para a transição de uso, o PLC visa reduzir os conflitos entre moradores que buscam manter o isolamento residencial e proprietários que desejam dar uso econômico a seus lotes.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

- **Potenciais Impactos Negativos e Desafios:**

- a) Ruído, Vibração e Poluição: atividades comerciais e de serviços, mesmo de baixa e média incomodidade, podem gerar aumento de ruído, vibração, odor e poluição atmosférica ou visual nas áreas da FAEV, afetando diretamente as residências mais próximas. O art. 140-B, III, impõe limites, mas a fiscalização será essencial;
- b) Alteração da Percepção de Segurança: a maior circulação de pessoas e veículos em horários estendidos pode alterar a percepção de segurança dos moradores na FAEV;
- c) Impacto na Paisagem Urbana: a alteração dos usos pode modificar a paisagem e o perfil arquitetônico das áreas da FAEV, exigindo diretrizes específicas no regulamento para harmonização visual.

#### 4.4. Impactos Econômicos e Valorização Imobiliária

- **Potenciais Impactos Positivos:**

- a) Valorização Imobiliária: a permissão de usos não residenciais pode gerar uma valorização dos imóveis situados na FAEV, que antes sofriam desvalorização devido à inadequação do uso residencial frente ao tráfego intenso;
- b) Estímulo a Atividades Econômicas: a criação de regras claras e a possibilidade de novos empreendimentos podem estimular o surgimento de comércio e serviços, gerando empregos e renda para o município;
- c) Aumento da Arrecadação: o aumento da atividade econômica e a valorização imobiliária podem, em médio prazo, contribuir para o aumento da arrecadação municipal via impostos e taxas.

- **Potenciais Impactos Negativos e Desafios:**

- a) Gentrificação: embora improvável em sua totalidade, a valorização das áreas da FAEV pode, em casos específicos, levar à substituição de moradores de baixa renda por atividades mais rentáveis, embora o foco seja em zonas já impactadas por eixos viários;
- b) Especulação Imobiliária: o interesse em áreas de FAEV pode gerar especulação, caso não haja mecanismos de controle e fiscalização eficazes.

#### 4.5. Impactos na Infraestrutura Urbana

- **Potenciais Impactos Positivos:**

- a) Aproveitamento de Infraestrutura Existente: o PLC busca otimizar o uso da infraestrutura viária e urbana já presente nos eixos estruturais.

- **Potenciais Impactos Negativos e Desafios:**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

- a) Sobrecarga de Infraestrutura: mesmo em eixos estruturais, o aumento da densidade de uso e de atividades pode sobrecarregar a infraestrutura existente de saneamento básico (água, esgoto, drenagem), energia elétrica e telecomunicações;
- b) Necessidade de Monitoramento: será fundamental que a análise técnica do órgão municipal competente, prevista no Art. 140-C, § 2º, inclua uma avaliação rigorosa da capacidade da infraestrutura e a necessidade de investimentos.

## 4.6. Impactos na Segurança Jurídica e Administrativa

### • Potenciais Impactos Positivos:

- a) Resolução de Conflitos: o PLC oferece uma solução jurídica para o "limbo" entre restrições convencionais e o zoneamento municipal, reduzindo litígios administrativos e judiciais;
- b) Clareza e Transparência: estabelece um arcabouço legal claro para proprietários, investidores e para a própria administração municipal na concessão de alvarás e licenças;
- c) Modernização do Direito Urbanístico: conforme a justificativa, representa um "passo decisivo para a modernização do Direito Urbanístico de Orlandia".

### • Potenciais Impactos Negativos e Desafios:

- a) Complexidade da Regulamentação: a eficácia do PLC dependerá fortemente da qualidade e detalhamento da regulamentação a ser elaborada pelo Poder Executivo (art. 140-D). Regulamentos genéricos ou ambíguos podem gerar novas incertezas;
- b) Capacidade de Fiscalização: a implementação e fiscalização das condições de uso, dos parâmetros urbanísticos e das medidas mitigadoras exigirão capacitação e recursos adequados da equipe municipal.

## 5. Medidas Mitigadoras e Dispositivos de Controle

O PLC nº 02/2026 já incorpora diversas medidas mitigadoras e dispositivos de controle para gerenciar os impactos, especialmente os negativos, buscando um equilíbrio entre o desenvolvimento econômico e a preservação da qualidade de vida residencial:

- **Definição de Baixa e Média Incomodidade:** a permissão para usos comerciais e de serviços é restrita a atividades de "baixa e média incomodidade", com o Poder Executivo responsável por regulamentar uma relação exemplificativa (art. 140-D, II). Isso é crucial para filtrar atividades potencialmente disruptivas.
- **Condições Rígidas para Atividades:** as cinco condições estabelecidas no art. 140-B para a admissão de usos não residenciais (compatibilidade ambiental, sem tráfego pesado, limites de ruído/vibração/poluição, vedação de industriais/perigosas, observância de parâmetros) são essenciais para proteger o entorno.
- **Restrição de Acesso de Veículos:** a determinação de que o acesso de carga e descarga ocorra *exclusivamente* pela testada do eixo viário (art. 140-B, § 1º) é uma medida mitigadora direta para proteger as vias internas dos loteamentos do tráfego pesado e incômodo.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

- **Manutenção do Uso Residencial Interno:** a preservação do caráter estritamente residencial para os lotes fora da FAEV (art. 140-B, § 2º) é a principal medida para garantir a qualidade de vida nas áreas mais profundas dos loteamentos.
- **Análise Técnica e EIV:** A exigência de análise técnica do órgão municipal competente e a possibilidade de requisição de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme o art. 140-C, §2º, permitem uma avaliação caso a caso, considerando as particularidades de cada situação e a mitigação específica de impactos.
- **Averbação no Registro Imobiliário:** a averbação da autorização no registro do lote (art. 140-C, §3º) garante publicidade e segurança jurídica sobre o novo regime de uso.
- **Poder Regulamentar Detalhado:** A delegação ao Poder Executivo para regulamentar aspectos como a profundidade máxima da FAEV, critérios de avaliação de impactos e medidas mitigadoras (art. 140-D) é um mecanismo de controle flexível e adaptável às necessidades locais.

## 6. Conclusões e Recomendações

O PLC nº 02/2026 de Orlandia/SP representa um esforço significativo para modernizar o ordenamento territorial, respondendo de forma pragmática e legal a um problema urbanístico comum em cidades em crescimento. Ele busca harmonizar interesses conflitantes, reconhecendo a evolução das vias urbanas e a necessidade de flexibilização do uso do solo, sem desconsiderar a importância da qualidade de vida residencial.

Os principais impactos identificados indicam que a proposta tem o potencial de:

- **Positivamente:** Promover a segurança jurídica, estimular o desenvolvimento econômico nos eixos viários, otimizar a infraestrutura existente e melhorar a mobilidade urbana ao concentrar serviços.
- **Desafios a serem Gerenciados:** Potencial aumento de tráfego localizado, ruído e alteração da ambiência em áreas específicas da FAEV.

A eficácia do PLC dependerá criticamente da:

- a) **Qualidade da Regulamentação:** O Poder Executivo deverá elaborar um decreto regulamentar detalhado, claro e objetivo, estabelecendo com precisão a profundidade da FAEV, a lista de atividades permitidas e seus critérios de incomodidade, e os parâmetros urbanísticos e edifícios específicos;
- b) **Capacitação e Fiscalização:** A prefeitura precisará investir na capacitação de suas equipes técnicas para realizar as análises de compatibilidade e os EIVs, bem como garantir uma fiscalização contínua e rigorosa das condições estabelecidas para as atividades;
- c) **Participação Pública:** A audiência pública convocada, conforme o *Edital de Convocação*, é uma etapa crucial. É fundamental que as contribuições da sociedade sejam consideradas para refinar a proposta e assegurar que os interesses dos moradores sejam devidamente representados.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Em suma, o PLC nº 02/2026 é um instrumento necessário e bem-fundamentado no Direito Urbanístico, capaz de promover uma transição urbana ordenada e justa, desde que implementado com um robusto arcabouço regulatório e fiscalizatório.

Orlândia, 23 de março de 2026.

---

Tânia Mara Tonetto  
Engenheira Civil  
Matrícula 3837