



Câmara Municipal de Jundiá

**REJEITADO**

**LEI COMPLEMENTAR**

N.º

de

/ /

Processo n.º 13.562

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 145**

**Autoria:** ORACI GOTARDO

**Ementa:** Altera o Plano Diretor, para condicionar desdobro e/ou desmembramento de lote que contenha edificações residenciais.

Arquive-se

*W. M. P. P. P. P. P.*

Director

01 / 06 / 93

**Câmara Municipal de Jundiaí**  
**São Paulo**



PP-92/93

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIÁ  
APRESENTADO À MESA, ENCAMINHE-SE  
À CJ E ÀS SEGUINTE COMISSÕES:

CSL e COSP

Presidente

6 / 4 / 93

13562 08/93 n.º 23

**PROTOCOLO GERAL**

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIÁ  
**REJEITADO**

Data da Rejeição: 01/06/93

Presidente

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 145

(do Vereador Oraci Gotardo)

Altera o Plano Diretor, para condicionar desdobro e/ou desmembramento de lote que contenha edificações residenciais.

Art. 1º O artigo 107 do Plano Diretor (Lei nº 2.507, de 14 de agosto de 1981), alterado pelas Leis nºs 2.953, de 05 de maio de 1986, e 3.427, de 24 de agosto de 1989, e pelas Leis Complementares nºs 9, de 09 de outubro de 1990, e 30, de 24 de setembro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 107. Todo imóvel (lote, gleba, área, etc.) que comprovadamente contenha duas ou mais edificações residenciais, geminadas ou não, em 31 de dezembro de 1983, poderá ser desdobrado e/ou desmembrado, mesmo que as edificações não atendam os índices de recuo e ocupação.

"Parágrafo único. O interessado deverá satisfazer as seguintes condições:

- a) o imóvel (lote, gleba, área, etc.) deverá ter área maior ou igual a 250,00m<sup>2</sup>;
- b) cada edificação deverá situar-se, após o desdobro e/ou desmembramento, no mínimo em 100,00m<sup>2</sup> de área de terreno;
- c) as unidades resultantes deverão ter entradas independentes voltadas para a mesma via pública ou para vias públicas diversas;



(PLC nº 145 - fls. 2)

d) a comprovação da existência e divisão das edificações em 31 de dezembro de 1983 poderá ocorrer por apresentação das contas distintas de água e esgoto, ou de energia elétrica, ou notificação do IPTU-Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, ou de outra forma oficial e inegável;

e) o requerimento deverá ser acompanhado de projeto de desdobro e/ou desmembramento de lote, ou gleba, ou área etc., segundo as especificações da Secretaria Municipal de Obras."

Art. 2º Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

Considerando a sempre presente relevância do tema dos desmembramentos e desdobros de lotes, necessária para atender os anseios dos moradores das edificações neles existentes, ofereço à consideração da Casa esta proposta, que reúne disposições tendentes a aperfeiçoar as normas pertinentes - no caso, o Plano Diretor, com modificações dadas pela Lei Complementar 30/91.

Sala das Sessões, 05.04.93

*Oraci Gotardo*  
ORACI GOTARDO

★ az/vsp

- fls. 62 -

II - garantir o acesso independente a cada uma das residências tomadas isoladamente.

Parágrafo único - As residências superpostas poderão ser construídas desde que atendam, além das exigências que lhes são próprias, as previstas para as edificações conjugadas.

Artigo 105 - As habitações superpostas, terraceadas ou não, devem ser consideradas habitações coletivas e, como tal, estão-sujeitas às normas aplicáveis.

Artigo 106 - As habitações terraceadas, quando apoiadas em encostas, podem ter seus lotes ajustados aos índices do setor, não estando obrigadas às determinações do artigo 128.

§ 1º - Neste caso, os planos da edificação e da área circundante, constituirão um único projeto, tanto para a aprovação como para a execução.

§ 2º - Para que os edifícios dessa natureza não prejudiquem o meio ambiente (lote e vizinhança), os cuidados de implantação e recomposição do local devem ser rigorosamente programados e devem constar claramente das indicações técnicas do projeto.

Artigo 107 - Todas as edificações residenciais existentes em data anterior a 31 de janeiro de 1969 e que tenham sido divididas em duas unidades poderão ser desmembradas mesmo que não disponham de recuo frontal e lateral. *(vide Lei 2953/86 e LC 30/91)*

Parágrafo único - As edificações de que trata este artigo deverão satisfazer as seguintes exigências: *(vide LC 30/91)*

- a) estarem localizadas em lotes com área mínima de 250,00m<sup>2</sup> *(vide LC 30/91)*
- b) possuir, cada unidade, no mínimo 35m<sup>2</sup>, de área construída; *(vide LC 30/91)*
- c) cada edificação deve situar-se, após o desmembramento, no mínimo em 125,00m<sup>2</sup> de área; *(vide Lei 2953/86 e LC 30/91)*
- d) cada unidade desmembrada deverá possuir no mínimo 10% de área não construída; e *(vide LC 30/91)*
- e) cada unidade deverá possuir uma testada de 5 metros.



no mínimo e entrada independente. (vide Lei 3427/89 e LC 30/91)  
§) - §) (vide LC 30/91)

#### SEÇÃO V - CONSTRUÇÕES INDUSTRIAIS

Artigo 108 - As construções no Distrito Industrial e Setor Industrial, como as demais que são feitas no Município, estão sujeitas às normas municipais e estaduais que regem o assunto.

Artigo 109 - Os projetos e construções industriais no Distrito e no Setor Industrial, devem respeitar os índices relativos ao terreno, determinados no artigo 69.

§ 1º - Os depósitos cobertos com material leve e os estaleiros de material utilizado na fabricação não são computados na percentagem de ocupação. Estas áreas podem somar 0,2 de ocupação, além dos 0,5 permitidos.

§ 2º - Os pavilhões industriais devem ter um recuo frontal mínimo de 8m. Nos lotes de esquina às ruas secundárias é permitível o recuo de 6m. Tais índices são aplicados sem prejuízo dos índices gerais fixados no artigo 84 e são contados do alinhamento da propriedade.

§ 3º - Os prédios complementares (portaria, administração, vestiário, refeitório, etc) devem obedecer a um recuo frontal mínimo de 4m.

§ 4º - Qualquer tipo de construção industrial deverá respeitar os recuos mínimos de 6m de fundo e de 3m da divisa lateral.

§ 5º - Os recuos de que trata o § 4º poderão ser ocupados por depósitos descobertos ou estaleiros de materiais utilizados na fabricação, respeitadas as seguintes condições:

- a) altura máxima interna de 2,5m e externa de 3,5m;
- b) cobertura de material que permita inclinação máxima de 5%.

§ 6º - Os projetos de construção industrial devem prever área para estacionamento descoberto de veículos de funcionários, na proporção de 1 veículo para cada 20 pessoas trabalhando.



LEI Nº 2953 DE 05 DE MAIO DE 1986

Altera o Plano Diretor Físico-Territorial, para modificar condições de desmembramento da edificação residencial.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 08 de abril de 1986, PROMULGA a seguinte Lei:

Artigo 1º - O art. 107 "caput" da Lei 2.507, de 14 de agosto de 1981 (Plano Diretor Físico-Territorial), passa a vigorar com esta redação:

"Artigo 107 - Todas as edificações residenciais existentes até 31 de dezembro de 1983 e que tenham sido divididas em duas unidades poderão ser desmembradas, mesmo que não disponham de recuo frontal e lateral, a requerimento apresentado no prazo de dois anos, contados a partir do início de vigência da lei que deu a presente redação a este artigo".

Artigo 2º - A letra "c" do parágrafo único do art. 107 da Lei 2.507, de 14 de agosto de 1981 (Plano Diretor Físico-Territorial), passa a vigorar com a seguinte redação:

"c) - cada edificação deve situar-se, após o desmembramento, no mínimo em 100,00 m<sup>2</sup> de área".

Artigo 3º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

*André Benassi*  
(ANDRÉ BENASSI)

Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos cinco dias do mês de maio de mil novecentos e oitenta e seis.

*Adonir José Moreira*  
(ADONIR JOSÉ MOREIRA)

nabp

Secretário de Negócios Jurídicos



(proc. nº 17.262)

LEI Nº 3.427, DE 24 DE AGOSTO DE 1989

Reabre prazo previsto no Plano Diretor Físico-Territorial, para desmembramento de edificação residencial, e altera-lhe dispositivo correlato.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, de acordo com o aprovado na Sessão Ordinária de 27 de junho de 1989, PROMULGA, nos termos do princípio estabelecido nos §§ 5º e 7º do art. 66 da Constituição da República, a seguinte lei:

Art. 1º É reaberto por 180 (cento e oitenta) dias, a partir do início de vigência desta lei, o prazo previsto no art. 107 da Lei 2.507, de 14 de agosto de 1981 (Plano Diretor Físico-Territorial), alterado pela Lei 2.953, de 05 de maio de 1986.

Parágrafo único. O desmembramento far-se-á desde que:

a) a divisão da edificação já esteja comprovada em projeto de construção; em contas de água e esgotos ou energia elétrica; ou em notificações dos impostos predial e territorial; e

b) o requerimento esteja acompanhado de projeto de desdobro de lote, elaborado segundo as especificações da Secretaria Municipal de Obras.

Art. 2º A letra "e" do parágrafo único do art. 107 do Plano Diretor Físico-Territorial passa a vigorar com esta redação:

"e) as unidades resultantes terão entradas independentes voltadas para a mesma via pública ou para vias públicas diversas."

Art. 3º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



(Lei nº 3.427/89 - fls. 2)

Câmara Municipal de Jundiaí, em vinte e quatro de agosto de mil novecentos e oitenta e nove (24.08.1989).

  
Engº JORGE NASSIF HADDAD  
Presidente

Registrada e publicada na Secretaria da Câmara Municipal de Jundiaí, em vinte e quatro de agosto de mil novecentos e oitenta e nove (24.08.1989).

  
WILMA CAMILO MANFREDI  
Diretora Legislativa



LEI COMPLEMENTAR Nº 30, DE 24 DE SETEMBRO DE 1991

Altera o Plano Diretor, para condicionar desmembramento de edificações residenciais.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, - de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 3 de setembro de 1991, PROMULGA a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - O art. 107 do Plano Diretor (Lei 2.507, de 14 de agosto de 1981), alterado pelas Leis 2.953, de 5 de maio de 1986 e 3.427, de 24 de agosto de 1989, passa a vigorar com esta redação:

"Art. 107. A edificação residencial já existente em 31 de dezembro de 1983, segundo o levantamento aerofotogramétrico elaborado nesse ano, e que tenha sido dividida em duas unidades, pode ser desmembrada, mesmo que não disponha de recuo frontal e lateral.

"Parágrafo único. A edificação deverá satisfazer as seguintes exigências:

- a) estar localizada em lote com área mínima de 250 m<sup>2</sup>;
- b) possuir cada unidade no mínimo 35 m<sup>2</sup> de área construída;
- c) cada edificação deve situar-se, após o desmembramento, no mínimo em 100 m<sup>2</sup> de área;
- d) cada unidade desmembrada deverá possuir no mínimo 40% de área não construída;
- e) as unidades resultantes terão entradas independentes - voltadas para a mesma via pública ou para vias públicas diver



f) a divisão da edificação já esteja comprovada em projeto de construção, em contas de água e esgotos ou de energia elétrica ou em notificação dos impostos predial e territorial; e

g) o requerimento esteja acompanhado de projeto de desdobro de lote, elaborado segundo as especificações da Secretaria Municipal de Obras."

Art. 2º - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

WALMOR BARBOSA MARTINS

Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiá, aos vinte e quatro dias do mês de setembro de mil novecentos e noventa e um.

MUZAIEL FERES MUZAIEL

Secretário Municipal de Negócios

Jurídicos

accg.-



CONSULTORIA JURÍDICA

PARECER Nº 2.018

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 145

PROCESSO Nº 13.562

De autoria do nobre Vereador Oraci Gotardo, o presente Projeto de Lei Complementar altera o Plano Diretor para condicionar desdobro e/ou desmembramento de lote que contenha edificações residenciais.

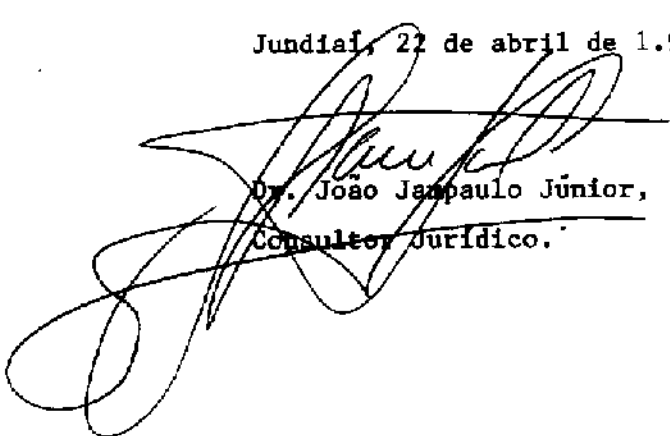
A propositura encontra sua justificativa às fls. 04, e vem instruída com os documentos de fls. 05/11, o que a torna apta a ser apreciada.

É o relatório.

PARECER:

1. A propositura se nos afigura legal quanto à competência (art. 69, inc. VII, L.O.M.), e quanto à iniciativa que é concorrente, consoante dispõe o artigo 13, inc. XIII, c/c artigo 45, ambos da Carta Municipal de Jundiaí.
  2. A matéria é de lei complementar, uma vez que somente institutos legais de mesma hierarquia podem se modificar, "in casu" alteração do Plano Diretor. Quanto ao mérito dirá o soberano Plenário.
  3. Além da Comissão de Justiça e Redação, deve ser ouvida a Comissão de Obras e Serviços Públicos.
  4. Quorum: 2/3 (dois terços) da Câmara (art. 43, inc. IV e parágrafo único, L.O.M.).
- S.m.e.

Jundiaí, 22 de abril de 1.993

  
Dr. João Jazpaulo Júnior,  
Consultor Jurídico.

★

jjj/aaa



COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

PROCESSO Nº 13.562

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 145, do Vereador ORACI GOTARDO, que altera o Plano Diretor, para condicionar desdobro e/ou desmembramento de lote que contenha edificações residenciais.

PARECER Nº 198

Para se processar a alteração do Plano Diretor do Município (Lei 2.507, de 14 de agosto de 1981), necessário que seja feita através de lei de mesmo grau hierárquico, sendo este, pois, o intento do Vereador Oraci Gotardo ao apresentar esta proposição.

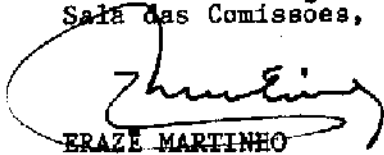
Cabe aqui ressaltar que alterações do Plano Diretor formuladas às vésperas do encaminhamento, pelo Executivo, de nova proposta disciplinando a espécie, se me afigura de má iniciativa, entretanto, no que tange ao aspecto legalidade, o projeto encontra-se perfeitamente constituído, e, segundo a análise jurídica esposada no Parecer nº 2.018, às fls. 12, não incorpora vícios de nenhuma espécie.

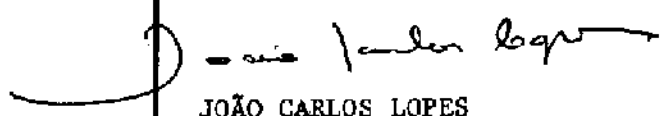
Então, em sendo o projeto legal quanto à iniciativa e à competência - atendendo os dispositivos expressos no art. 6º, inc. VII e art. 13, inc. XIII c/c o art. 45, todos da Lei Orgânica de Jundiaí - concluímos votando pela pertinência do texto.

Parecer favorável.

Sala das Comissões, 27.04.1993

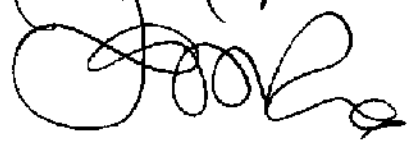
APROVADO EM 27.4.93

  
ERAZÉ MARTINHO  
Relator

  
JOÃO CARLOS LOPES  
Presidente

  
CARLOS ALBERTO BESTETTI

  
ANTONIO AUGUSTO GIARETTA

  
FRANCISCO DE ASSIS POÇO



COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

PROCESSO Nº 13.562

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 145, do Vereador ORACI GOTARDO, que altera o Plano Diretor, para condicionar desdobro e/ou desmembramento de lote que contenha edificações residenciais.

PARECER Nº 203

A previsão constante da proposta do Vereador Oraci Gotardo vem embasada no bom-senso, uma vez que a alteração do Plano Diretor ora intentada visa possibilitar o desdobro e/ou desmembramento de imóvel - seja lote, gleba, área, etc., - que contenha duas ou mais edificações residenciais geminadas ou não, mesmo que tais construções não atendam os índices de recuo e ocupação.

Como bem explana o autor na justificativa de fls. 4, a medida se faz necessária para atender os anseios dos moradores dessas edificações, o que entendemos justo, pois a iniciativa reúne disposições tendentes ao aperfeiçoamento das normas pertinentes ao Plano Diretor, o que deve contar com nosso apoio.

Isto posto, votamos favorável à matéria.

É o parecer.

Sala das Comissões, 29.04.1993

APROVADO EM 4.5.93

MARCÍLIO CARRA  
Presidente e Relator

ANTÔNIO CARLOS PEREIRA NETO

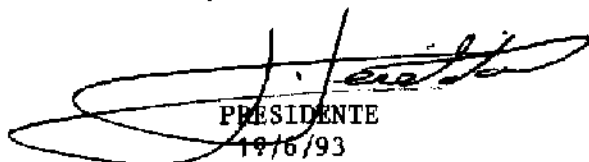
FELISBERTO NEGRI NETO

NAPOLEÃO PEDRO DA SILVA

OLAVO DA SILVA PRADO



PREJUDICADA em razão da  
rejeição do projeto.

  
PRESIDENTE  
19/6/93

EMENDA Nº 1 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 145

(do Vereador Oraci Gotardo)

Exclui imóveis situados em área de proteção de manan-  
ciais.

No art. 1º do projeto, no projetado art. 107 do  
Plano Diretor, acrescente-se este parágrafo:

"§ \_\_\_\_\_. O disposto neste artigo não se aplica  
ao imóvel situado nas áreas de proteção de recursos hídricos de que tra-  
ta a Lei nº 2.405, de 10 de junho de 1980."

Sala das Sessões, 01.06.93

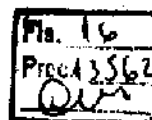
  
ORACI GOTARDO



# CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIÁ

São Paulo

Gabinete do Presidente



## Folha de Votação Nominal

PROPOSTA DE EMENDA À L.O.J. Nr. \_\_\_\_\_

☐ SUBSTITUTIVO Nr. \_\_\_\_\_

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nr. 145

☐ EMENDA Nr. \_\_\_\_\_

PROJETO DE LEI Nr. \_\_\_\_\_

PROJETO DE RESOLUÇÃO Nr. \_\_\_\_\_

MOÇÃO Nr. \_\_\_\_\_

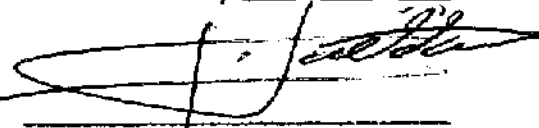
PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO Nr. \_\_\_\_\_

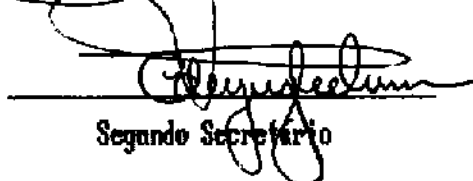
REQUERIMENTO Nr. \_\_\_\_\_

| VEREADORES                     | APROVA | REJEITA | AUSENTE |
|--------------------------------|--------|---------|---------|
| 1. Antonio Augusto Giarretta   | X      |         |         |
| 2. Antonio Carlos Pereira Neto |        | X       |         |
| 3. Ari Castro Nunes Filho      |        | X       |         |
| 4. Aulton Mário de Souza       |        | X       |         |
| 5. Carlos Alberto Besteti      |        | X       |         |
| 6. Eder Guglielmin             | X      |         |         |
| 7. Erazo Martinho              |        | X       |         |
| 8. Felisberto Negri Neto       |        | X       |         |
| 9. Francisco de Assis Pope     | X      |         |         |
| 10. Geraldo Jair Hespanholeto  | X      |         |         |
| 11. João Carlos Lopes          | X      |         |         |
| 12. João da Rocha Santos       | X      |         |         |
| 13. Jorge Nassif Haddad        |        | X       |         |
| 14. José Simões do Carmo Filho |        | X       |         |
| 15. Luiz Ângelo Monti          |        | X       |         |
| 16. Marcílio Carra             |        | X       |         |
| 17. Mauro Marcial Menuchi      |        | X       |         |
| 18. Napoleão Pedro da Silva    |        | X       |         |
| 19. Olavo da Silva Prado       |        | X       |         |
| 20. Oraci Gotardo              | X      |         |         |
| 21. Sebastião Naja             | X      |         |         |
|                                |        |         |         |
|                                |        |         |         |
| TOTAL                          | 08     | 13      |         |

Resultado: ☐ APROVADO ☒ REJEITADO

Sala das Sessões, 01/06/93

  
Presidente

  
Segundo Secretário

  
Primeiro Secretário

Projeto de lei n.º 145  
Complementar

Autuado em 05 / 04 / 93

Director *Almanford*

Comissões *CSR - COSP*

Quorum 2/3

[illegible]

Juntadas fls. 01/11 em 07.04.93 @ em fls. 12 em 06.4.93 @ em  
fls. 13/14 em 04.05.93 @ em fls. 15/16 em 01.06.93 @ em

### Observações