



Câmara Municipal de Jundiaí

LEI COMPLEMENTAR

N.º 223

de 27 / 12 / 96

Processo n.º 19.634

**VETO** PARCIAL MANTIDO  
- Prazo: 30 dias  
VENCIVEL em 02/03/97  
*William F. de Almeida*  
Diretor Legislativo  
Em 30 de dezembro de 1996

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 324

Autoria: PREFEITO MUNICIPAL

Ementa: Regula as vilas residenciais.

Arquive-se

*William F. de Almeida*  
Diretor



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo



MATÉRIA	Comissões
PLC 324	CJR COSP

Ao Consultor Jurídico.

*Ellenped*  
Diretora Legislativa  
16/10/95

QUORUM : 2/3

PRAZOS	Comissão	Relator
projeto	70 dias	07 dias
veto	10 dias	-
orçamentos	20 dias	-
contas	15 dias	-
projeto aprazado	07 dias	03 dias

À CJR.	Designo Relator o Vereador:	<input checked="" type="checkbox"/> voto favorável <input type="checkbox"/> voto contrário
<i>Ellenped</i> Diretora Legislativa 23/10/95	<i>Avoca</i> <i>José</i> Presidente 24/10/95	<i>José</i> Relator 24/10/95

À Comissão <u>COSP</u> .	Designo Relator o Vereador:	<input checked="" type="checkbox"/> voto favorável <input type="checkbox"/> voto contrário
<i>Ellenped</i> Diretora Legislativa 1º/11/95	<i>Neque</i> <del><i>José</i></del> Presidente 14/11/95	<i>José</i> Relator 14/11/95

À Comissão <u>CJR</u> Parecer Redação Final	Designo Relator o Vereador:	<input type="checkbox"/> voto favorável <input type="checkbox"/> voto contrário
<i>Ellenped</i> Diretora Legislativa 29/10/96	<i>Avoca</i> <i>José</i> Presidente 29/10/96	<i>José</i> Relator 29/10/96

VETO PARCIAL (FLS. 70/75)

À Comissão <u>CJR</u> .	Designo Relator o Vereador:	<input checked="" type="checkbox"/> voto favorável <input type="checkbox"/> voto contrário
<i>Ellenped</i> Diretora Legislativa 04/02/97	<i>Antonio Galvão</i> <del><i>José</i></del> Presidente 20/02/97	<i>Antonio Galvão</i> Relator 20/02/97

À Comissão _____.	Designo Relator o Vereador:	<input type="checkbox"/> voto favorável <input type="checkbox"/> voto contrário
Diretora Legislativa 	Presidente 	Relator 

VETO PARCIAL (FLS. 73/75)  
A CONSULTORIA JURÍDICA.

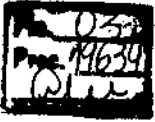
*Ellenped*  
DIRETORA LEGISLATIVA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

OF. GP.L. Nº 868/95

CÂMARA MUNICIPAL  
DE JUNDIAÍ



19634 00195 21520

Jundiaí, 16 de outubro de 1995.

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Permitimo-nos encaminhar à esclarecida apreciação dessa Colenda Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei Complementar que visa possibilitar a implantação de vilas residenciais na zona urbana de Jundiaí.

Na oportunidade, reiteramos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

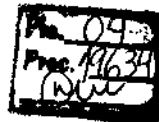
Atenciosamente,

**ANDRÉ BENASSI**  
Prefeito Municipal

Ao  
Exmo. Sr.  
Vereador ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO  
MD. Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí  
Nesta  
nn.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ



# VILAS RESIDENCIAIS

## CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

## CAPÍTULO II

DO USO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

## CAPÍTULO III

DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS

## CAPÍTULO IV

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA



**PUBLICADO**  
em 20/10/95

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ  
APRESENTADO À MESA, ENCAMINHE-SE  
À CJ E ÀS SEGUINTE COMISSÕES:  
CJR e COSP  
Presidente  
17/ 10 /95

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ  
PROJETO APROVADO  
22/10/96

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 324**

**CAPÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Artigo 1º** - As Vilas Residenciais são conjuntos de residências unifamiliares, permitidas em terrenos com área máxima de 16.000 m<sup>2</sup> (dezesseis mil metros quadrados), com frente para via oficial e situados na macrozona urbana.

**§1º** As Vilas Residenciais poderão ser constituídas por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas.

**§ 2º** O acesso poderá ser fechado ao público, através de grades, portão ou outro dispositivo, podendo dispor de guarita.



**Artigo 2º** - Para efeito desta Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:

**I - Alinhamento:** é a linha divisória entre a via pública e os terrenos lindeiros;

**II - Alvará de execução:** é o documento que autoriza a execução de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

**III - Área de equipamento comunitário:** é o espaço reservado para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, lazer, esporte, administração, etc.;

**IV - Área livre de uso público:** é a área pública de uso comum ou especial do povo, destinada exclusivamente para lazer ou outras atividades exercidas ao ar livre;

**V - Área ocupada:** é a área de projeção horizontal de uma ou mais edificações sobre o terreno;

**VI - Área construída:** é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos, de todos os pavimentos das edificações;

**VII - Área particular para lazer e equipamento:** é a parcela de terreno de propriedade comum dos condôminos, que não seja de uso exclusivo de uma ou outra unidade autônoma, nem reservada para circulação de veículos;

**VIII - Declividade:** é a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

**IX - Embargo:** é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou de um serviço, por descumprimento de norma legal;

**X - Equipamentos comunitários:** são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esporte e similares;

**XI - Equipamentos comuns de um conjunto de edificações em condomínio:** são redes de infra-estrutura, instalações ou edificações, que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

**XII - Equipamentos urbanos:** são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e similares;



**XIII - Faixa não edificável:** é a área do terreno onde não é permitida qualquer construção;

**XIV - Faixa de rolamento:** é cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

**XV - Frente ou testada:** é a divisa lindeira à via pública que dá acesso ao terreno;

**XVI - Índice de aproveitamento:** é a relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno a ela vinculada;

**XVII - Índice de ocupação:** é a relação entre a área ocupada da edificação ou conjunto de edificações e a área de terreno a ela vinculada;

**XVIII - Leito carroçável:** é a parte da via reservada ao tráfego de veículos;

**XIX - Lote edificável para fins urbanos:** é uma área de terreno com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira à via pública oficial, e que preenche ao menos um ou outro dos seguintes requisitos:

a) resulta de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

b) tem superfície não superior a 16.000 m<sup>2</sup> (dezesesseis mil metros quadrados).

**XX - Nivelamento:** é a definição das declividades e cotas altimétricas relativas à RN (referência de nível) oficial;

**XXI - Passeio ou calçada:** é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres;

**XXII - Recuo:** é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificações e a divisa do terreno;

**XXIII - RN (referência de nível):** é a cota de altitude oficial adotada pelo Município, em relação ao nível do mar;

**XXIV - Subsolo:** é a área abaixo da cota mínima do terreno, sendo entendida como mínima a menor cota de passeio em relação ao terreno. Em caso de lote com frente para mais de uma via será considerada a via de cota inferior;



**XXV - Unidade autônoma:** é o conjunto de compartimento de uso privativo de um proprietário;

**XXVI - Unidade autônoma residencial:** é o conjunto de compartimentos de uso privativo, para moradia;

**XXVII - Uso de comércio:** atividade pela qual fica definida uma relação de troca, visando um lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadoria;

**XXVIII - Uso de serviços:** atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo da mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual, religiosa ou de lazer;

**XXIX - Uso do solo:** é o relacionamento das diversas atividades com a ocupação permitida em cada zona;

**XXX - Via pública oficial:** é a via aberta, aceita pela Prefeitura como parte integrante do sistema viário do Município, devidamente classificada e em uso público;

**XXXI - Vistoria:** é a diligência efetuada por técnico da Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de um edifício ou terreno;

**XXXII - Zoneamento:** é a divisão do Município em zonas de usos diferentes, visando ordenar o crescimento da cidade e proteger os interesses da coletividade;

## CAPÍTULO II

### DO USO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

**Artigo 3º** - Os projetos para implantação das Vilas Residenciais deverão atender às seguintes condições:

**I** - Fração ideal da área total do terreno por unidade habitacional de:

**a)** 2.500 m<sup>2</sup> onde a unidade urbana de parcelamento é de 5.000 m<sup>2</sup>;

**b)** [1.000 m<sup>2</sup>] nas áreas sujeitas aos dispositivos da Lei nº 2.405/80;





c) 75 m<sup>2</sup> nas demais áreas residenciais da macrozona urbana;

II - Índices máximos de utilização, aplicados sobre a área total do terreno de:

a) índice de ocupação: 0,50

b) índice de aproveitamento: 1,0

III - Edificações com gabarito máximo de dois pavimentos, excluídos o das garagens e, testada mínima para as vias internas de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros);

IV - Uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada nos espaços internos nas residências ou em bolsões de estacionamento coletivo;

V - Reserva de 5% (cinco por cento) da área total do terreno para uso comum, sendo 70% (setenta por cento) descoberta e não ocupada por vaga de estacionamento ou circulação de veículos.

VI - recuo frontal de 4 metros em relação aos alinhamentos projetados das vias públicas que limitam o imóvel.

§ 1º - Serão permitidas vias internas para a circulação de veículos, desde que sejam executadas com as seguintes características:

a) Passeio com largura mínima de 1,00 m (um metro);

b) Declividade longitudinal máxima igual a 15% (quinze por cento) e mínima de 0,5% (meio por cento);

§ 2º - Serão permitidas vias internas para a circulação de pedestres, desde que executadas com as seguintes características:

a) Declividade longitudinal máxima igual a 22% (vinte e dois por cento), sendo que acima de 15% (quinze por cento) a via deverá ser dotada de escadarias;

b) As escadarias serão admitidas quando o comprimento da via não exceder a 11,00 m (onze metros), sendo que o acesso às habitações será através de patamares,



com comprimento não inferior a 1/3 (um terço) das casas geminadas;

- c) Distância máxima de circulação de pedestres entre a garagem e a residência de 75,00 m (setenta e cinco metros).

§ 3º - As guaritas de segurança com área até 9,00 m<sup>2</sup> não serão computados nos índices de ocupação e aproveitamento, e poderão ocupar o recuo frontal.

§ 4º - As áreas cobertas destinadas às vagas de garagem não serão computadas no índice de aproveitamento.

### CAPÍTULO III

#### NORMAS E PROCEDIMENTOS

dos projetos e obras da vila residencial serão os seguintes:

I - Informação sobre o uso do solo;

II - Diretrizes do uso do solo;

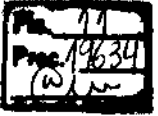
III - Aprovação do projeto.

Artigo 5º - Antes da elaboração dos projetos de vilas residenciais, o interessado poderá solicitar, à Prefeitura, certidão de uso do solo, contendo os seguintes elementos:

I - Requerimento com assinatura, identificação do interessado e especificação do uso pretendido ou do motivo da solicitação;

II - Croqui de localização do imóvel com indicação dos seus contornos, de forma a permitir a identificação dos seus limites e a sua localização sobre a planta da Cidade ou do Município.

Parágrafo único - O pedido de certidão de uso do solo será analisado e expedido pela Coordenadoria Municipal de Planejamento, no prazo de 10 (dez) dias úteis e conterà as seguintes informações:



- a) Referência ao processo através do qual a certidão foi requerida;
- b) Identificação da localização do imóvel objeto da certidão;
- c) Classificação da macrozona e zona onde se localiza o imóvel e da via ou vias para as quais tem frente;
- d) Referência específica ao uso pretendido pelo interessado ou ao motivo da solicitação da certidão;
- e) Usos permitidos no imóvel, esclarecendo, quando for o caso, quais aqueles cujos projetos dependem, antes de serem elaborados, da solicitação das diretrizes correspondentes.

**Artigo 6º** - Independentemente da expedição de certidão de uso, a aprovação das vilas residenciais deverá ser precedida de solicitação de diretrizes, instruídos com os seguintes documentos:

**I** - Requerimento assinado pelo proprietário do imóvel, ou seu representante legal, especificando o uso pretendido ou o motivo da solicitação;

**II** - Levantamento planialtimétrico e cadastral do lote, na escala 1:1.000 ou 1:500, sendo uma cópia heliográfica transparente e cinco cópias heliográficas normais, contendo:

- a) Divisas do lote;
- b) Curvas de nível de metro em metro, em relação à RN (referência de nível) oficial;
- c) Localização de bosques, árvores frondosas, matas, cursos d'água e construções existentes;
- d) Norte verdadeiro ou magnético, com a indicação da data respectiva;
- e) Planta de localização na escala 1:10.000 ou 1:25.000.

equivalente,  
Imobiliária;

**III** - Cópia do título de propriedade ou devidamente transcrito na Circunscrição



**IV** - Cópia de notificação-recibo dos impostos predial e territorial.

**Artigo 7°** - Atendendo o requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

**I** - O traçado e as seções transversais e demais especificações técnicas das vias internas;

**II** - O traçado e as seções transversais das vias que, por sua importância, deverão ser abertas ao uso público e integrar o patrimônio municipal;

**III** - O alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;

**IV** - A localização das áreas livres de uso público;

**V** - A localização de faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;

**VI** - As restrições legais de uso e ocupação do solo;

**VII** - As matas naturais ou artificiais que deverão ser preservadas e as áreas frágeis (de alta declividade e várzeas) que sofrerão restrições quanto à ocupação;

**VIII** - Elementos necessários aos projetos de distribuição de água e sistema de esgotos sanitários, indicando o ponto de tomada d'água e local de lançamento de esgotos;

**IX** - Elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

**X** - Elementos necessários ao projeto de pavimentação;

**Parágrafo único** - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de dois anos, salvo modificações impostas por Legislação Municipal, Estadual ou Federal;

**Artigo 8°** - A solicitação de diretrizes será analisada e expedida pela Coordenadoria Municipal de Planejamento, consultando-se os órgãos públicos municipais afins, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis.

**Artigo 9°** - O projeto de implantação da vila residencial e os projetos complementares, elaborados



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIÁ



em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, serão apresentados pelo interessado, que requererá, junto à Prefeitura, a correspondente aprovação, juntando para tanto os seguintes documentos:

**I** - Requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;

**II** - Cópia de título de propriedade do imóvel, devidamente transcrito na Circunscrição Imobiliária;

**III** - Certidão de ônus reais que recaem sobre o imóvel;

**IV** - Cópia de notificação-recibo dos impostos predial e territorial;

**V** - Projeto completo, cuja aprovação é objeto do requerimento, contendo no mínimo:

**a)** A implantação das construções das vias públicas, das vias particulares, das áreas particulares para lazer e equipamentos, definindo-se localização, configuração e dimensões;

**b)** O sistema de vias particulares e públicas;

**c)** As dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias públicas e particulares;

**d)** Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas particulares para lazer e equipamentos;

**e)** Indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;

**f)** Projeto de alinhamento das vias particulares e públicas;

**g)** Projeto de arborização das vias e paisagismo da área;

**h)** Indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e edificações;



- i) Memoriais descritivo e justificativo do projeto;
- j) Projeto da pavimentação das vias públicas e particulares;
- l) Projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;
- m) Projeto do sistema de esgotos sanitários;
- n) Projeto de distribuição de água potável;
- o) Projeto de iluminação da área;
- p) Cronograma das obras com prazo máximo de 2 anos;

§ 1º - Nos projetos de vilas residenciais, os elementos técnicos aqui relacionados deverão ser apresentados em duas etapas: uma, para pré-análise, em duas vias, contendo as exigências das alíneas "a" à "c", e outra, em cinco vias, com todas as exigências especificadas.

§ 2º - O requerente providenciará as aprovações do projeto do sistema de esgotos sanitários e do projeto de distribuição de água potável, junto ao DAE, devendo apresentá-las na segunda fase de análise, de que se refere o parágrafo primeiro, deste artigo.

**Artigo 10** - Após aprovação pela Prefeitura e pelos órgãos externos Municipais, será fornecido o alvará de execução da vila residencial, no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

**Parágrafo único** - O Órgão Municipal responsável pela aprovação é a Secretaria Municipal de Obras.

**Artigo 11** - Para ser entregue o alvará de execução da vila residencial ao interessado, deverá o mesmo assinar termo de compromisso, no qual se obrigue a:

**I** - Transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município, as vias públicas;

**II** - Em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusões por etapas, executar às próprias expensas:

- a) Locação topográfica completa;



- b) Implantação das vias e passeios;
- c) Iluminação da área;
- d) O movimento de terra projetado;
- e) Pavimentação das vias particulares e públicas;
- f) A colocação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;
- g) A arborização das vias particulares e públicas e paisagismo da área;
- h) Instalação de pára-raios, quando for o caso.

**III** - Não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento por meio de escritura pública definitiva antes da conclusão dos serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo, e de cumpridos os demais encargos impostos por esta Lei Complementar, ou assumidos em termos de compromisso;

**IV** - Facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverá ser comunicada antes do fechamento;

**V** - Fazer constar dos compromissos de compra e venda, as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor, e a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores;

**Parágrafo único** - Todos os serviços e obras especificados no inciso II do presente artigo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas à Prefeitura, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

**Artigo 12** - Após o pagamento pelo interessado da taxa devida, será expedido, [pelo Prefeito Municipal], o alvará para execução da vila residencial;

§ 1º - O alvará vigorará pelo período, de 2 (dois) anos, tendo-se em conta o cronograma aprovado;

§ 2º - Findo o prazo determinado no alvará, esse poderá ser renovado, no todo ou em parte, conforme o que tiver sido executado;



§ 3º - O alvará para execução da vila residencial será revogado, se não forem executados os serviços e obras estabelecidos no inciso II do artigo 11, desta lei complementar, no prazo fixado pela Prefeitura.]

**Artigo 13** - A aprovação final das obras da vila residencial será feita por decreto, após vistorias dos órgãos técnicos e análise da Comissão de Recebimento de Obras.

**Parágrafo único** - No decreto de aprovação das obras, deverá constar:

- I - Classificação do sistema viário;
- II - Áreas que passam a constituir bens do domínio público, sem ônus para o Município;
- III - Outorga de concessão de uso das áreas públicas, bem como, as condições que deverão ser observadas para o exercício do direito ao uso concedido;
- IV - Discriminação das áreas de uso comum e área total do lote;
- V - Discriminação das áreas de edificações.

**Artigo 14** - Após a expedição do decreto de aprovação final das obras da vila residencial, esse deverá ser registrado, em cartório, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

**Artigo 15** - O projeto da vila residencial poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

## CAPÍTULO IV

### DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA E DAS INFRAÇÕES E

### PENALIDADES

**Artigo 16** - Para efeito desta lei complementar, somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura, poderão assinar, como responsáveis técnicos, os projetos e obras a serem submetidos à aprovação.



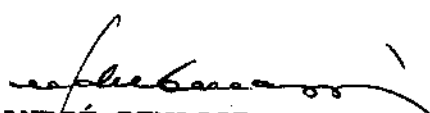


§ 1º - A responsabilidade civil pelos serviços de projeto, cálculos e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais que as construírem.

**Artigo 17** - A infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar poderá acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza Civil e Criminal previstas no Código Civil, e na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes penalidades: multa, embargo, interdição de canteiro de obras ou de imóvel, e demolição das partes em desacordo com as disposições desta Lei Complementar.

**Artigo 18** - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Jundiáí, de de 1.995

  
**ANDRÉ BENASSI**  
**Prefeito Municipal**



## JUSTIFICATIVA

**Excelentíssimo Senhor Presidente;  
Senhores Vereadores:**

Submetemos a apreciação dessa E. Edilidade, a proposta em anexo, que visa possibilitar a implantação de vilas residenciais na zona urbana de Jundiaí, abrindo-se a alternativa de ocupação de lotes, com dimensões adequadas, que se encontram na malha urbana, servidas de infraestrutura e serviços, com equipamentos urbanos disponíveis.

Estudos acerca do uso e ocupação do solo no Município, promovidos por técnicos da Coordenadoria Municipal de Planejamento, demonstram uma baixa densidade residencial, com média de 80 habitantes por hectare no Município de Jundiaí, isto quando o indicador recomendado para cidades de porte médio no Brasil encontra-se entre 250



a 450 habitantes por hectare. Este índice considera o uso racional do espaço urbano e da infra-estrutura e equipamentos existentes, mantendo-se a qualidade de vida.

Por outro lado, notamos que os dados referentes a demanda habitacional no Município, segundo Censo do IBGE realizado no ano de 1.991, apontam o seguinte quadro relativo às condições de ocupação de domicílios urbanos (Seade - 93; Censo IBGE - 91):

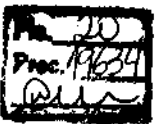
Próprio	45.352	66,00%
Alugado	14.753	21,50%
Cedido	8.251	12,00%
Outras	305	0,50%
<b>Total</b>	<b>68.625</b>	<b>100,00%</b>

Portanto a faixa da demanda contingencial (aluguel e cessão) mostra que há uma parcela da população com condições de ser atendida através de investimentos de pequeno e médio porte, que necessitam de incentivos por parte do poder público.

A Vila Residencial além de trazer de volta uma forma que foi muito utilizada, com resultados satisfatórios, em meados deste século, apresentando conjunto de casas, com boa qualidade paisagística e ambiental de ocupação da cidade e possibilitando um convívio intenso e agradável entre os moradores, numa interação com resultados psíquicos-sociais favoráveis,




PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ



também se apresenta como alternativa de assentamentos que podem oferecer um maior controle de segurança física, o que constitui fator de grande importância nos dias atuais.

Assim, estando demonstrada a relevância com que se reveste o projeto, para a satisfação de interesses da Comunidade, contamos com o total apoio dessa Colenda Casa de Leis para a aprovação que se busca.

Atenciosamente,

  
**ANDRÉ BENASSI**  
Prefeito Municipal

Ilmo. Sr.

**Vereador ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO**

DD. Presidente da Câmara Municipal de Jundiá

**NESTA**

mabb4



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo



CONSULTORIA JURÍDICA

PARECER Nº 3.418

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 324

PROCESSO Nº 19.634

De autoria do Prefeito Municipal, o presente projeto de lei complementar regula as vilas residenciais.

A propositura encontra sua justificativa às fls. 18/20.

É o relatório.

PARECER:

1. A proposição ora em exame se nos afigura revestida da condição legalidade relativamente à competência (art. 6º, VII e VIII) e quanto à iniciativa, que é privativa do Alcaide (art. 46, IV e V, c/c o art. 72, IX, XII, XXV e XXIX), sendo os dispositivos elencados pertencentes à Lei Orgânica de Jundiaí.

2. A matéria é de lei complementar, da órbita do Plano Diretor do Município, conforme estabelece a Carta de Jundiaí - art. 43, IV -, estando em consonância, pois, com a hierarquia das leis. Portanto, a proposta se enquadra no ordenamento que deve ser observado na elaboração técnico-legislativa. No que concerne ao quesito 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: maioria de 2/3 (dois terços) da Câmara (parágrafo único do art. 43, LOM).

S.m.e.

Jundiaí, 20 de outubro de 1995.

*Ronaldo Salles Vieira*

Dr. RONALDO SALLES VIEIRA,  
Assessor de Consultoria.



COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

PROCESSO Nº 19.634

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 324, do PREFEITO MUNICIPAL, que regula as vilas residenciais.

PARECER Nº 2.310

A Lei Orgânica de Jundiaí - art. 6º, VII e VIII; e art. 46, IV e V, c/c o art. 72, IX, XII, XXV e XXIX - confere à proposta em exame a condição legalidade no que concerne à iniciativa e à competência, consoante depreendemos da análise oferecida pela Consultoria Jurídica da Casa, expressa no Parecer nº 3.418, de fls. 21, que subscrevemos na íntegra.

A natureza de lei complementar da matéria é inconteste, posto que trata de assunto da órbita do Plano Diretor do Município, conforme estabelece o art. 43, IV, da Carta de Jundiaí, encontrando-se, pois, em consonância com a hierarquia das leis.

Da análise que procedemos acerca do teor do projeto, não vislumbramos impedimentos que possam interferir na sua tramitação, determinante que nos conduz a votarmos favorável ao intento nele inserto.

É o parecer.

Sala das Comissões, 26.10.1995

APROVADO EM 31.10.95

  
FRANCISCO DE ASSIS POÇO  
Presidente e Relator

  
ANTONIO AUGUSTO GIARETTA

  
CARLOS ALBERTO BESTETTI

  
ERAZÉ MARTINHO

  
OLAVO DA SILVA PRADO



COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

PROCESSO Nº 19.634

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 324, do PREFEITO MUNICIPAL, que regula as vilas residenciais.

PARECER Nº 2.370

Possibilitar a implantação de vilas residenciais na zona urbana do Município, planejando a ocupação dos lotes com dimensões adequadas, servidos por vias de acesso condizentes e de toda infra-estrutura de serviços e equipamentos urbanos, constitui o intento inserto na proposta em tela.

Os estudos que culminaram com o envio à Câmara do novo Plano Diretor, instrumento dinâmico que permite vislumbrar e direcionar o crescimento do Município, demonstraram que há baixa densidade demográfica residencial e áreas desocupadas, sendo a concentração média de 80 habitantes por hectare, e tal coeficiente permite, ou melhor, viabiliza uma legislação específica para disciplinar a questão.


Assim, a proposta em evidência deve merecer o aval desta comissão, que tem no quesito obras e serviços públicos seu âmbito maior de análise, motivo pelo qual acolhemo-la em seus termos.

Parecer favorável.

Sala das Comissões, 16.11.1995

APROVADO EM 21.11.95

  
JOÃO DA ROCHA SANTOS  
Presidente

  
FELISBERTO NEGRI NETO  
Relator

  
EDER GUGLIELMIN

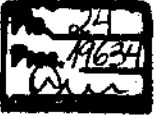
  
JOÃO CARLOS LOPES

  
LUIZ ANGELO MONTI



Expediente

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ



Ofício GP.L n° 355/96

CÂMARA MUNICIPAL  
DE JUNDIAÍ

Jundiá, 09 de maio de 1.996

21039 11/96 1801

Excelentíssimo Senhor:

**PROTOCOLO**

Vimos, pelo presente, solicitar as benesses de Vossa Excelência, para que, com fundamento no artigo 51 da Lei Orgânica do Município sejam apreciadas, em caráter de urgência, as seguintes proposições:

- Projeto de Lei Complementar n° 323, que tem por objetivo regulamentar o parcelamento do solo, loteamento e desmembramento de glebas, fracionamento e anexação de lotes e possibilitar a alternativa de loteamento fechado em conjunto com a construção de edificações;

- Projeto de Lei Complementar n° 324, que tem por objetivo a implantação de vilas residenciais na Zona Urbana de Jundiá;

- Projeto de Lei Complementar n° 321, que versa sobre a instituição do Plano Diretor de Jundiá; e

- Projeto de Lei Complementar n° 334, versando sobre Zoneamento Urbano e Rural de Jundiá.

Na oportunidade reiteramos a V. Exª. os nossos protestos de consideração e distinto apreço.

Atenciosamente,

**ANDRÉ BENASSI**  
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.  
**ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO**  
DD Presidente da Câmara Municipal de Jundiá  
**NESTA**  
mabb4





Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo



**CONSULTORIA JURÍDICA  
PARECER Nº 3.791**

A esta Consultoria foi despatchado, pela Presidência da Casa, ofício do Prefeito Municipal (GP.L. nº 355/96), que solicita a apreciação dos Projetos de Lei Complementar nºs 323, 324, 321 e 334, relativos a matérias afetas ao Plano Diretor do Município, em caráter de urgência, nos termos do art. 51 da Lei Orgânica de Jundiaí.

No que concerne ao estudo deste órgão técnico acerca do pedido em tela, considerámo-lo legítimo, posto que está o Chefe do Executivo exercendo prerrogativa que a lei lhe confere, enquadrando-se no tipo legal descrito no "caput" do art. 51 da Lei Maior local. Todavia, o § 2º do referido dispositivo vislumbra exceção, ou seja, proíbe que sejam aprazados projetos versando sobre codificação.

Ora, o art. 166 do Regimento Interno da Edilidade define Código como sendo a reunião das disposições legais sobre a mesma matéria (no caso concreto em tela, do Plano Diretor do Município), de modo orgânico e sistemático, visando estabelecer os princípios gerais do sistema adotado e a prover completamente a matéria tratada. Assim, mesmo desmembrado em quatro projetos, os processos formam um todo harmônico reunindo as normas pertencentes a uma mesma temática, conforme um certo sistema ou ordenamento, fator que foi observando quando o Executivo buscou disciplinar, como o fez, o parcelamento do solo, o novo Plano Diretor propriamente estruturado, o zoneamento urbano e rural e as vilas residenciais.

Portanto, concluímos considerando intempestivo o pedido formulado pelo Prefeito, em face dos argumentos ora esposados, que encontram embasamento na Lei Maior local, vez que os processos, pela complexidade que alcançam demandam normal tramitação no Legislativo, mesmo porque os Edis tendem a estudá-los (e mesmo alterá-los, se o caso), mas de maneira tal que, ao serem pautados, poderão ser votados sem que resquícios de dúvidas pairam acerca da deliberação que estarão tomando, que afeta a comunidade como um todo.

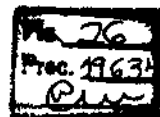
É o parecer.

Jundiaí, 18 de junho de 1996

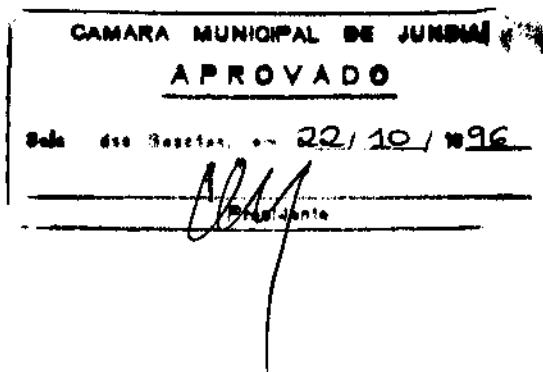
  
DR. JOÃO JAMPAULO JÚNIOR  
Consultor Jurídico



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo



pp. 1.900/96  
1.902/96



**EMENDA Nº. 01 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 324**

Reduz área máxima do terreno para implantação de vilas residenciais.

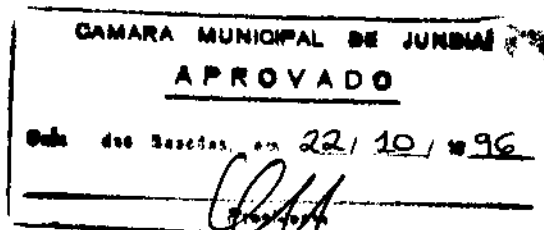
No art. 1º. e na letra "b" do item XIX do art. 2º.,  
onde se lê: "16.000 m<sup>2</sup> (dezesesseis mil metros quadrados)",  
LEIA-SE: "10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados)".

Sala das Sessões, 25.06.96

  
JORGE NASSIF HADDAD



pp. 1.901/96



**EMENDA Nº. 02 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 324**

Reduz área máxima das vilas residenciais constituídas por unidades habitacionais superpostas.

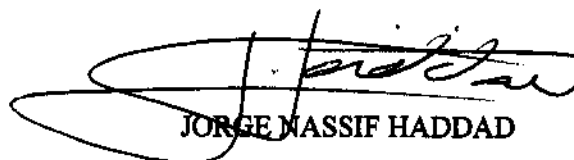
Nova redação ao § 1º. do art. 1º.:

*“§ 1º. As Vilas Residenciais poderão ser constituídas por unidades habitacionais:*

- a) isoladas;*
- b) agrupadas;*
- c) geminadas; ou*

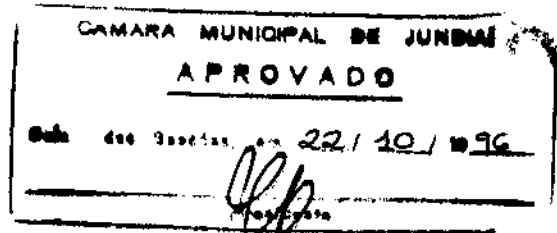
*d) superpostas, caso em que a área máxima do terreno será de 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados)”.*

Sala das Sessões, 25.06.96

  
JORGE MASSIF HADDAD



pp. 1.891/96



**EMENDA Nº. 03 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 324**

Reduz fração ideal da área total do terreno por unidade habitacional no caso das áreas sujeitas à Lei dos Mananciais.

Na letra "b" do item I do art. 3º:

onde se lê: "1.000 m<sup>2</sup>",

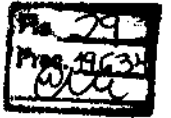
LEIA-SE: "500 m<sup>2</sup>".

Sala das Sessões, 25.06.96

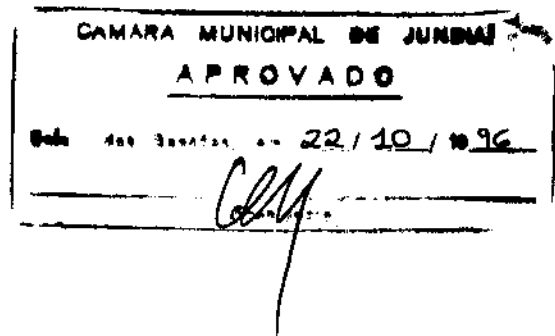
CARLOS ALBERTO BESTETTI

**Justificativa**

Visa esta emenda adequar a norma à realidade atual sócio-econômica, não apenas do Município, mas de todo o Estado de São Paulo.



pp. 1.892/96



**EMENDA Nº. 06 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 324**

Retifica redação, para explicitar indicação da área reservada para uso comum.

No art. 3º, V,

onde se lê: "70% (setenta por cento) descoberta",

LEIA-SE: "70% (setenta por cento) desta área descoberta".

Sala das Sessões, 25.06.96

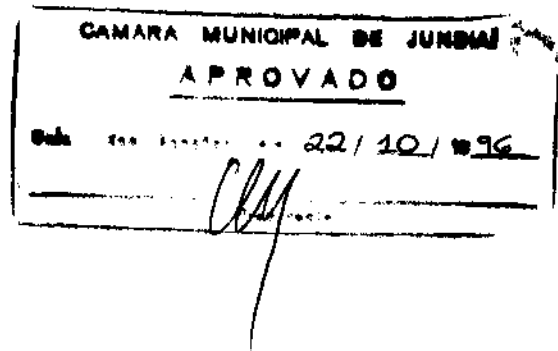
CARLOS ALBERTO BESTETTI

**Justificativa**

A introdução da expressão "desta área" objetiva evitar dupla interpretação do texto.



pp. 1.903/96



**EMENDA Nº. 05 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 324**

Amplia largura mínima do passeio das vias internas para circulação de veículos nas vilas residenciais.

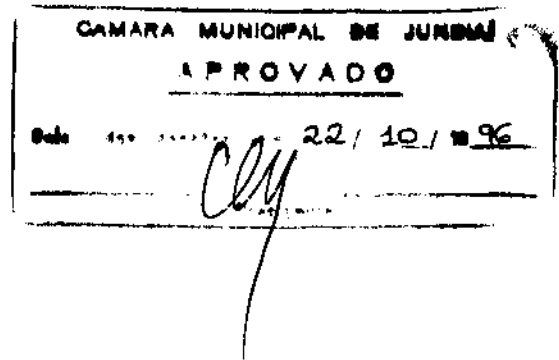
No art. 3º., § 1º., letra "a",  
onde se lê: "1,00 m (um metro)",  
LEIA-SE: "2,00 m (dois metros)".

Sala das Sessões, 25.06.96

JORGE NASSIF HADDAD



pp. 1.904/96



**EMENDA Nº. 06 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 324**

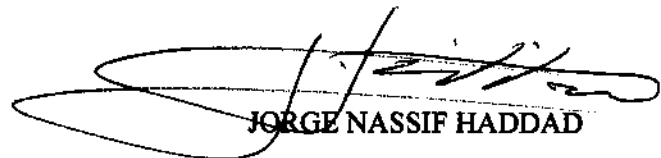
Reduz prazo para expedição de diretrizes pela Coordenadoria Municipal de Planejamento.

No art. 8º.,

onde se lê: "no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis",

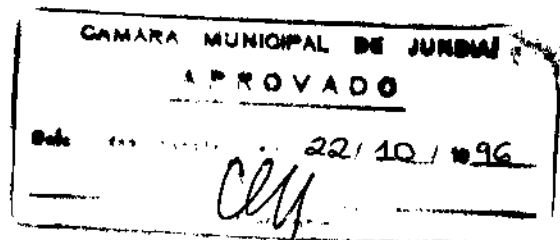
LEIA-SE: "no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis".

Sala das Sessões, 25.06.96

  
JORGE NASSIF HADDAD



pp. 1.905/96



**EMENDA Nº. 07 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 324**

Responsabiliza o Secretário Municipal de Obras pela expedição do alvará de execução da vila residencial.

No art. 12 "caput",

onde se lê: "pelo Prefeito Municipal",

LEIA-SE: "pelo Secretário Municipal de Obras".

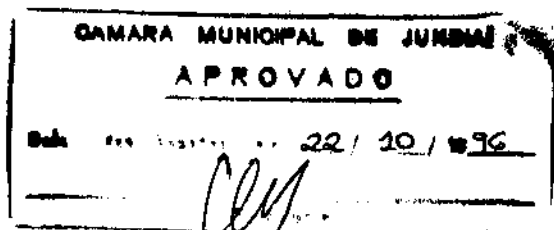
Sala das Sessões, 25.06.96

  
JORGE NASSIF HADDAD





pp. 1.895/96



**EMENDA Nº. 8 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 324**

Suprime caso de revogação do alvará de execução da vila residencial.

Suprima-se o § 3º. do art. 12.

Sala das Sessões, 25.06.96

CARLOS ALBERTO BESTETTI

**Justificativa**

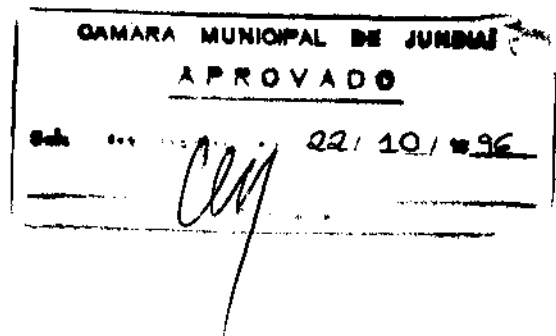
O disposto no § 3º. (que prevê revogação do alvará de execução) é conflitante com o disposto no § 2º. (que prevê a renovação do alvará de execução), se estudado à luz da coerência que deve manter segundo os critérios que nortearem essa renovação que, se não atendidos, automaticamente já se constituirá em caso de revogação.



**Câmara Municipal de Jundiaí**  
São Paulo

No. 34  
Proc. 19634  
P. 1

pp. 1.914/96



**EMENDA N.º 9 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 324**

Fixa eficácia da norma.

No art. 18, acrescente-se "in fine":

"produzindo os efeitos a partir de 1.º de janeiro de 1997".

Sala das Sessões, 25.06.96



FELISBERTO NEGRI NETO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ



Ofício GP.L n° 552 /96

Jundiaí, 1° de julho de 1996  
214<sup>53</sup> 102

PROFESSOR

Excelentíssimo Senhor:

À Consultoria Jurídica  
para orientação verbal.

Presidente,  
19-07-1996.

Vimos, pelo presente, solicitar as benesses de V. Ex<sup>a</sup>. para que, nos termos do que dispõe o artigo 37, inciso II da Lei Orgânica do Município, sejam adotadas as medidas pertinentes à convocação de sessão extraordinária com data aprazada para 03 de julho do ano em curso para apreciação das seguintes proposições:

- Projeto de Lei Complementar n° 321, que institui o novo Plano Diretor;
- Projeto de Lei Complementar n° 323, que regula o Parcelamento do Solo;
- Projeto de Lei Complementar n° 324, que regula as Vilas Residenciais;
- Projeto de Lei Complementar n° 334, que regula o Zoneamento Urbano e Rural;
- Projeto de Lei n° 6.910, que solicita abertura de crédito adicional especial, no valor de R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais).

Na oportunidade reiteramos a V. Ex<sup>a</sup>. os nossos protestos de consideração e distinto apreço.

Atenciosamente,

  
**ANDRÉ BENASSI**  
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.

**ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO**

DD Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí

**NESTA**

mabb4



Of. PR 07/96/03

Em 1.º de julho de 1996.

Exmo. Sr.  
Dr. ANDRÉ BENASSI  
DD. Prefeito Municipal de Jundiá  
N e s t a

Tem o presente a finalidade de informar V.Exa. que o Of. GPL 552/96 não poderá ser cumprido por esta Presidência pelos motivos a seguir aduzidos:

a) É solicitada para 03 de julho do ano em curso convocação de Sessão Extraordinária para apreciação dos Projetos de Lei Complementar n.ºs 321, 323, 324, 334 e Projeto de Lei 6.910;

b) Os Projetos de Lei Complementar n.ºs 321, 323, 324 e 334 cuidam de matéria diretamente ligada a setorização territorial, vinculados que são ao Plano Diretor;

c) A matéria mencionada na alínea "b" não pode ser nesse momento apreciada por este Legislativo, por força do que dispõe o art. 143-A, do Regimento Interno, que preceitua: "*não será votado no trimestre que anteceder eleições municipais, projeto relacionado, direta ou indiretamente, com setorização territorial*" (acrescentado pela Resolução n.º 398, de 17/02/93),

d) Como se não bastasse, o art. 88 do mesmo "codex" interno dispõe que no recesso a convocação extraordinária pelo Prefeito far-se-á mediante ofício ao Presidente com antecedência mínima de quarenta e oito horas. Assim, esta Presidência só poderia convocar Sessão Extraordinária para o dia 03 de julho, data já inclusa na proibição regimental para a apreciação dos processos em questão.

Assim, ante a impossibilidade e vedação regimental, solicitamos a V.Exa. que envie nova convocação a esta Casa, excluindo os Projetos de Lei Complementar n.ºs 321, 323, 324 e 334, e incluindo na nova pauta a ser elaborada outros projetos de interesse desse Executivo.

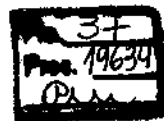
Sendo só o que havia para o momento, apresentamos nossos protestos de estima e elevada consideração.

  
ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO "Doca",  
Presidente.

\* Recebi em 19/07/96

Nome: \_\_\_\_\_

Recebi  
01/07/96  
Alabian



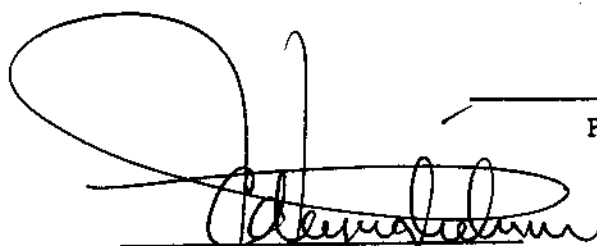
**FOLHA DE VOTAÇÃO NOMINAL**

PROPOSTA DE EMENDA À LOJ Nº \_\_\_\_\_  
 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 324 EMENDA Nº \_\_\_\_\_  
 PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_ MOÇÃO Nº \_\_\_\_\_  
 PROJETO DE RESOLUÇÃO Nº \_\_\_\_\_  
 PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO Nº \_\_\_\_\_ REQUERIMENTO Nº \_\_\_\_\_  
 SUBSTITUTIVO Nº \_\_\_\_\_


VEREADORES	APROVA	REJEITA	AUSENTE
1. ANTONIO AUGUSTO GIARETTA	X		
2. ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	X		
3. ARI CASTRO NUNES FILHO	X		
4. AYLTON MÁRIO DE SOUZA	X		
5. CARLOS ALBERTO BESTETTI			X
6. EDER GUGLIELMIN	X		
7. ERAZÉ MARTINHO			X
8. FELISBERTO NEGRI NETO	X		
9. FRANCISCO DE ASSIS POÇO	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 MAIA	X		
T O T A L	19		02

R E S U L T A D O  APROVADO  REJEITADO

Sala das Sessões, 22 / 10 / 196

  
 \_\_\_\_\_  
 1º SECRETÁRIO

  
 \_\_\_\_\_  
 PRESIDENTE

  
 \_\_\_\_\_  
 2º SECRETÁRIO



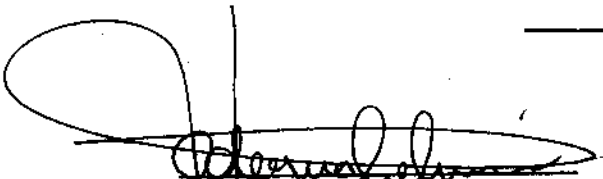
**FOLHA DE VOTAÇÃO NOMINAL**

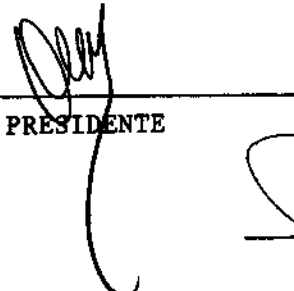
PROPOSTA DE EMENDA À LOJ Nº \_\_\_\_\_  
 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 324 EMENDAS NOS 1 a 9  
 PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_ MOÇÃO Nº \_\_\_\_\_  
 PROJETO DE RESOLUÇÃO Nº \_\_\_\_\_ REQUERIMENTO Nº \_\_\_\_\_  
 PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO Nº \_\_\_\_\_  
 SUBSTITUTIVO Nº \_\_\_\_\_

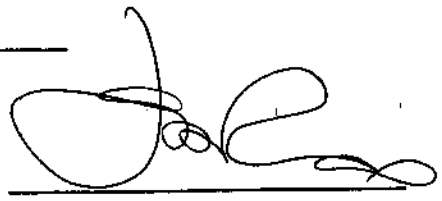
VEREADORES	APROVA	REJEITA	AUSENTE
1. ANTONIO AUGUSTO GIARETTA	X		
2. ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	X		
3. ARI CASTRO NUNES FILHO	X		
4. AYLTON MÁRIO DE SOUZA	X		
5. CARLOS ALBERTO BESTETTI			X
6. EDER GUGLIELMIN	X		
7. ERAZÉ MARTINHO			X
8. FELISBERTO NEGRI NETO	X		
9. FRANCISCO DE ASSIS POÇO	X		
10. GERALDO 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 MAIA	X		
T O T A L	19		02

R E S U L T A D O  APROVADO  REJEITADO

Sala das Sessões, 22/10/96

  
 \_\_\_\_\_  
 1º SECRETÁRIO

  
 \_\_\_\_\_  
 PRESIDENTE

  
 \_\_\_\_\_  
 2º SECRETÁRIO



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo



Of. VE.10.96.28

Em 29 de outubro de 1996.

Excmo. Sr.  
Vereador OLAVO DA SILVA PRADO  
DD. Membro da Comissão de Justiça e Redação  
NESTA

Ref.: Convoca para reunião.

Venho, por este intermédio, convocar V.Exa. para participar de reunião, no próximo dia 31 de outubro, às 10h, para emissão de parecer de Redação Final ao Projeto de Lei Complementar nº 321 (que institui o novo Plano Diretor); ao Projeto de Lei Complementar nº 323 (que regula o parcelamento do solo); ao Projeto de Lei Complementar nº 324 (que regula as vilas residenciais); e ao Projeto de Lei Complementar nº 334 (que regula o zoneamento urbano e rural), de autoria do Prefeito Municipal, para posterior apreciação plenária.

Contando com sua imprescindível presença, aproveito o ensejo para renovar protestos de elevada estima e distinta consideração.

FRANCISCO DE ASSIS POÇO  
Presidente da Comissão de Justiça e Redação.

Obs.: Idênticos ofícios encaminhados aos demais Vereadores membros da CJR.



Of. VE.10.96.36

Em 31 de outubro de 1996.

Exmo. Sr.  
Vereador **ANTONIO AUGUSTO GIARETTA**  
DD. Membro da Comissão de Justiça e Redação  
NESTA

Ref.: Convoca para reunião.

Venho, por este intermédio, convocar V.Exa. para participar de reunião, no próximo dia 5 de novembro, às 10h, para emissão de parecer de Redação Final ao Projeto de Lei Complementar nº 321 (que institui o novo Plano Diretor); ao Projeto de Lei Complementar nº 323 (que regula o parcelamento do solo); ao Projeto de Lei Complementar nº 324 (que regula as vilas residenciais); e ao Projeto de Lei Complementar nº 334 (que regula o zoneamento urbano e rural), de autoria do Prefeito Municipal, para posterior apreciação plenária.

Contando com sua imprescindível presença, aproveito o ensejo para renovar protestos de elevada estima e distinta consideração.

**FRANCISCO DE ASSIS POÇO**  
Presidente da Comissão de Justiça e Redação.

Obs.: Idênticos ofícios encaminhados para os demais membros da CJR.

ms.

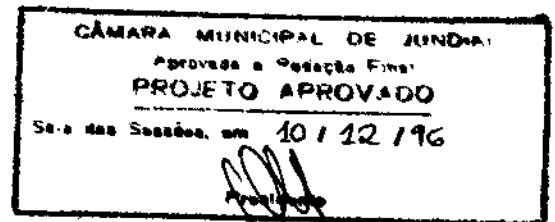




**COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO**

(Redação final) PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 324/96, do PREFEITO MUNICIPAL,  
que regula as vilas residenciais.

**PROCESSO 19.634**



**PARECER 3.007**

Nove emendas foram apresentadas (nº 1 a nº 9), todas aprovadas pelo Plenário.

Esta proposta de *redação final* fez-se, na forma regimental:

1. quanto ao *conteúdo*: conforme as emendas aprovadas;
2. quanto à *forma*: desde logo, conforme os padrões técnicos da redação legal, para pronto aperfeiçoamento do texto. Ajustes formais adicionais, por necessários, são propostos à parte, via emenda.

APROVADO em 05.11.1996

Sala das comissões, 5-11-1996.

FRANCISCO DE ASSIS POÇO  
Presidente

ANTONIO AUGUSTO GIARETTA

CARLOS ALBERTO BESTETTI

ERAZÉ MARTINHO

OLAVO DA SILVA PRADO



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 324**

*(Proposta de redação final da Comissão de Justiça e Redação)*  
Regula as vilas residenciais.

**Capítulo I**

**Das Disposições Preliminares**

Art. 1º Vila residencial é o conjunto de residências unifamiliares, permitida em terreno com área máxima de 10.000m<sup>2</sup>, com frente para via oficial e situado na macrozona urbana.

§ 1º A vila residencial pode ser constituída por unidades habitacionais:

- a) isoladas;
- b) agrupadas;
- c) geminadas; ou
- d) superpostas, caso em que a área máxima do terreno será de 5.000m<sup>2</sup>.

§ 2º O acesso pode ser fechado ao público, através de grade, portão ou outro dispositivo, podendo dispor de guarita.

Art. 2º Para efeito desta lei complementar, define-se:

- I - alinhamento: linha divisória entre a via pública e os terrenos lindeiros;
- II - alvará de execução: documento que autoriza a execução de obra sujeita à fiscalização da Prefeitura;
- III - área de equipamento comunitário: espaço reservado para fim específico de utilidade pública, tal como educação, saúde, cultura, lazer, esporte, administração etc.;
- IV - área livre de uso público: área pública de uso comum ou especial do povo, destinada exclusivamente para lazer ou outra atividade exercida ao ar livre;
- V - área ocupada: área de projeção horizontal de uma ou mais edificações sobre o terreno;
- VI - área construída: soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos, de todos os pavimentos das edificações;



PLC 324/96 (Proposta de redação final da CJR) - fls. 2

VII - área particular para lazer e equipamento: parcela de terreno de propriedade comum dos condôminos, que não seja de uso exclusivo de uma ou outra unidade autônoma nem reservada para circulação de veículos;

VIII - declividade: relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

IX - embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou de um serviço por descumprimento de norma legal;

X - equipamento comunitário: equipamento público de educação, cultura, saúde, lazer, esporte e similares;

XI - equipamento comum de um conjunto de edificações em condomínio: redes de infra-estrutura, instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

XII - equipamento urbano: equipamento público de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e similares;

XIII - faixa não edificável: área do terreno onde não é permitida qualquer construção;

XIV - faixa de rolamento: cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

XV - frente ou testada: divisa lindeira à via pública que dê acesso ao terreno;

XVI - índice de aproveitamento: relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno a ela vinculada;

XVII - índice de ocupação: relação entre a área ocupada da edificação ou conjunto de edificações e a área de terreno a ela vinculada;

XVIII - leito carroçável: parte da via reservada ao tráfego de veículos;

XIX - lote edificável para fins urbanos: área de terreno com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira a via pública oficial e que preencha ao menos um dos seguintes requisitos:

a) resulte de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

b) tenha superfície não superior a 10.000m<sup>2</sup>;

XX - nivelamento: definição das declividades e cotas altimétricas relativas à RN (referência de nível) oficial;

XXI - passeio ou calçada: parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres;

XXII - recuo: distância entre o limite externo da área ocupada por edificações e a divisa do terreno;

XXIII - RN (referência de nível): cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar;

XXIV - subsolo: área abaixo da cota mínima do terreno, entendida como mínima a menor cota de passeio em relação ao terreno; em caso de lote com frente para mais de uma via será considerada a via de cota inferior;

XXV - unidade autônoma: conjunto de compartimentos de uso privativo de um proprietário;

XXVI - unidade autônoma residencial: conjunto de compartimentos de uso privativo para moradia;

XXVII - uso de comércio: atividade pela qual é definida relação de troca, visando lucro e estabelecendo-se circulação de mercadoria;



PLC 324/96 (Proposta de redação final da CJR) - fls. 3

XXVIII - uso de serviços: atividade remunerada ou não, pela qual é caracterizado préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual, religiosa ou de lazer;

XXIX - uso do solo: relacionamento das diversas atividades com a ocupação permitida em cada zona;

XXX - via pública oficial: via aberta, aceita pela Prefeitura como parte integrante do sistema viário do Município, classificada e em uso público;

XXXI - vistoria: diligência efetuada por técnico da Prefeitura tendo por fim verificar as condições de obra ou o uso de edifício ou terreno;

XXXII - zoneamento: divisão do Município em zonas de usos diferentes, visando ordenar o crescimento da cidade e proteger os interesses da coletividade;

## Capítulo II Do Uso e Ocupação dos Lotes

Art. 3º O projeto para implantação da vila residencial atenderá as seguintes condições:

I - fração ideal da área total do terreno por unidade habitacional de:

- a) 2.500m<sup>2</sup>, onde a unidade urbana de parcelamento seja de 5.000 m<sup>2</sup>;
- b) 500m<sup>2</sup>, nas áreas sujeitas à Lei 2.405, de 10 de junho de 1980;
- c) 75m<sup>2</sup>, nas demais áreas residenciais da macrozona urbana;

II - índices máximos de utilização, aplicados sobre a área total do terreno:

- a) índice de ocupação: 0,50
- b) índice de aproveitamento: 1,0

III - edificações com gabarito máximo de dois pavimentos, excluído o da garagem, e testada mínima para as vias internas de 3,50m;

IV - uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno da residência ou em bolsões de estacionamento coletivo;

V - reserva de 5% da área total do terreno para uso comum, sendo 70% desta área descoberta e não ocupada por vaga de estacionamento ou circulação de veículos;

VI - recuo frontal de 4,00m em relação ao alinhamento projetado da via pública que limite o imóvel.

§ 1º São permitidas vias internas para circulação de veículos, com as seguintes características:

- a) declividade longitudinal máxima de 15% e mínima de 0,5%;
- b) passeio com largura mínima de 2,00m.

§ 2º São permitidas vias internas para circulação de pedestres, com as seguintes características:

- a) declividade longitudinal máxima de 22%, sendo que acima de 15% a via terá escadaria;
- b) a escadaria é admitida quando o comprimento da via não exceder 11,00m, sendo que o acesso às habitações será através de patamares com comprimento não inferior a 1/3 das casas geminadas;
- c) distância máxima de circulação de pedestres entre a garagem e a residência de 75,00m.



PLC 324/96 (Proposta de redação final da CJR) - fls. 4

§ 3º A guarita de segurança com área até 9,00m<sup>2</sup> não será computada nos índices de ocupação e aproveitamento e poderá ocupar o recuo frontal.

§ 4º A área coberta destinada às vagas de garagem não será computada no índice de aproveitamento.

### Capítulo III Das Normas e Procedimentos

Art. 4º Os procedimentos para aprovação do projeto e obras da vila residencial são os seguintes:

- I - informação sobre o uso do solo;
- II - diretrizes do uso do solo;
- III - aprovação do projeto.

Art. 5º Antes da elaboração do projeto de vila residencial, o interessado pode requerer à Prefeitura certidão de uso do solo, apresentando:

- I - requerimento com assinatura e identificação do interessado e especificação do uso pretendido ou do motivo da solicitação;
- II - croqui de localização do imóvel, com indicação dos seus contornos, de forma a permitir a identificação dos seus limites e a sua localização sobre a planta da cidade ou do Município.

[Parágrafo único. O pedido de certidão de uso do solo será analisado e expedido pela Coordenadoria Municipal de Planejamento, no prazo de 10 dias úteis, e conterá as seguintes informações:]

- a) referência ao processo através do qual a certidão foi requerida;
- b) identificação da localização do imóvel objeto da certidão;
- c) classificação da macrozona e zona onde se localize o imóvel e da via ou vias para as quais tenha frente;
- d) referência específica ao uso pretendido pelo interessado ou ao motivo da solicitação da certidão;
- e) usos permitidos no imóvel, esclarecendo, quando for o caso, aqueles cujos projetos dependam, antes de serem elaborados, da solicitação das diretrizes correspondentes.

[Art. 6º Independentemente da expedição da certidão de uso, a aprovação da vila residencial será precedida de solicitação de diretrizes, instruída com os seguintes documentos:]

- I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel, ou seu representante legal, especificando o uso pretendido ou o motivo da solicitação;
- II - levantamento planialtimétrico e cadastral do lote, na escala 1:1.000 ou 1:500, sendo uma cópia heliográfica transparente e cinco cópias heliográficas normais, contendo:
  - a) divisas do lote;



PLC 324/96 (Proposta de redação final da CJR) - fls. 5

- b) curvas de nível de metro em metro, em relação à RN (referência de nível) oficial;
- c) localização de bosques, árvores frondosas, matas, cursos d'água e construções existentes;
- d) norte verdadeiro ou magnético, com a indicação da data respectiva;
- e) planta de localização na escala 1:10.000 ou 1:25.000;
- III - cópia do título de propriedade ou equivalente, devidamente transcrito na circunscrição imobiliária;
- IV - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial urbano.

Art. 7º Atendendo o requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

- I - o traçado e as seções transversais e demais especificações técnicas das vias internas;
- II - o traçado e as seções transversais das vias que, por sua importância, deverão ser abertas ao uso público e integrar o patrimônio municipal;
- III - o alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;
- IV - a localização das áreas livres de uso público;
- V - a localização de faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;
- VI - as restrições legais de uso e ocupação do solo;
- VII - as matas naturais ou artificiais que serão preservadas e as áreas frágeis (de alta declividade e várzeas) que sofrerão restrições quanto à ocupação;
- VIII - elementos necessários aos projetos de distribuição de água e sistema de esgotos sanitários, indicando o ponto de tomada d'água e local de lançamento de esgotos;
- IX - elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;
- X - elementos necessários ao projeto de pavimentação.

[<sup>540</sup>Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 anos, salvo modificações impostas por legislação municipal, estadual ou federal.]

[<sup>540</sup>Art. 8º A solicitação de diretrizes será analisada e expedida pela Coordenadoria Municipal de Planejamento, consultando-se os órgãos públicos municipais afins, no prazo máximo de 30 dias úteis.]

[<sup>540</sup>Art. 9º O projeto de implantação da vila residencial e os projetos complementares, elaborados em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, serão apresentados pelo interessado, que requererá à Prefeitura a correspondente aprovação, juntando para tanto os seguintes documentos:]

- I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;
- II - cópia de título de propriedade do imóvel, devidamente transcrito na circunscrição imobiliária;
- III - certidão de ônus reais que gravem o imóvel;
- IV - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial;



PLC 324/96 (Proposta de redação final da CJR) - fis. 6

V - projeto completo, cuja aprovação seja objeto do requerimento, contendo no mínimo:

- a) a implantação da construção das vias públicas, das vias particulares, das áreas particulares para lazer e equipamentos, definindo-se localização, configuração e dimensões;
- b) o sistema de vias particulares e públicas;
- c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias públicas e particulares;
- d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas particulares para lazer e equipamentos;
- e) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;
- f) projeto de alinhamento das vias particulares e públicas;
- g) projeto de arborização das vias e paisagismo da área;
- h) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que gravem os lotes e edificações;
- i) memoriais descritivo e justificativo do projeto;
- j) projeto da pavimentação das vias públicas e particulares;
- l) projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;
- m) projeto do sistema de esgotos sanitários;
- n) projeto de distribuição de água potável;
- o) projeto de iluminação da área;
- p) cronograma das obras, com prazo máximo de 2 anos.

§ 1º Nos projetos de vilas residenciais, os elementos técnicos aqui relacionados deverão ser apresentados em duas etapas: uma, para pré-análise, em duas vias, contendo as exigências das alíneas "a" a "c", e outra, em cinco vias, com todas as exigências especificadas.

§ 2º O requerente providenciará a aprovação do projeto do sistema de esgotos sanitários e a do projeto de distribuição de água potável junto ao DAE-Departamento de Águas e Esgotos, devendo apresentá-las na segunda fase de análise a que se refere o § 1º.

Art. 10. Após aprovação pela Prefeitura e pelos órgãos externos municipais, será fornecido o alvará de execução da vila residencial, no prazo máximo de 90 dias.]

§ 1º  
-Parágrafo único. O órgão municipal responsável pela aprovação é a Secretaria Municipal de Obras.

Art. 11. Para ser entregue o alvará de execução da vila residencial ao interessado, este assinará termo de compromisso no qual se obrigue a:

- I - transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município, as vias públicas;
- II - em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusão por etapas, executar a próprias expensas:
  - a) locação topográfica completa;
  - b) implantação das vias e passeios;



PLC 324/96 (Proposta de redação final da CJR) - fls. 7

- b) implantação das vias e passeios;
- c) iluminação da área;
- d) movimento de terra projetado;
- e) pavimentação das vias particulares e públicas;
- f) colocação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;
- g) arborização das vias particulares e públicas e paisagismo da área;
- h) instalação de pára-raios, quando for o caso;

III - não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento por meio de escritura pública definitiva antes:

a) de concluídos os serviços e obras discriminados no inciso II; e

b) de cumpridos os demais encargos impostos por esta lei complementar ou assumidos em termos de compromisso;

IV - facilitar a fiscalização das obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que será comunicada antes do fechamento;

V - fazer constar dos compromissos de compra e venda:

a) as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor; e

b) a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores.

Parágrafo único. Os serviços e as obras especificados no inciso II e quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas à Prefeitura passarão a integrar o patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

Art. 12. Após o recolhimento da taxa devida, será expedido pelo Secretário Municipal de Obras o alvará para execução da vila residencial.

§ 1º O alvará vigorará por 2 anos, tendo-se em conta o cronograma aprovado.

§ 2º Findo o prazo determinado no alvará, este poderá ser renovado, no todo ou em parte, conforme o que tiver sido executado.

Art. 13. A aprovação final das obras da vila residencial será feita por decreto, após vistoria dos órgãos técnicos e análise da Comissão de Recebimento de Obras.

Parágrafo único. No decreto constará:

- a) classificação do sistema viário;
- b) áreas que passem a integrar o domínio público, sem ônus para o Município;
- c) outorga de concessão de uso das áreas públicas e as condições que serão observadas para o exercício do direito ao uso concedido;
- d) discriminação das áreas de uso comum e área total do lote;
- e) discriminação das áreas de edificações.

Art. 14. Após a expedição do decreto de aprovação final das obras da vila residencial, esse deverá ser registrado, em cartório, no prazo máximo de 180 dias.

Art. 15. O projeto da vila residencial pode ser modificado mediante proposta do interessado e aprovação da Prefeitura.





PLC 324/96 (Proposta de redação final da CJR) - fls. 8

Capítulo IV  
**Da Responsabilidade Técnica e das Infrações e Penalidades**

Art. 16. Para efeito desta lei complementar, somente profissional habilitado e inscrito na Prefeitura pode assinar, como responsável técnico, projeto e obra a ser submetidos a aprovação.

Parágrafo único. A responsabilidade civil por projeto, cálculo e especificações cabe ao autor e responsável técnico, e pela execução de obra ao profissional que a construir.

Art. 17. A infração de dispositivo desta lei complementar pode acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes penalidades:

- I - multa;
- II - embargo;
- III - interdição de canteiro de obras ou de imóvel; e
- IV - demolição da parte em desacordo com as disposições desta lei complementar.

Art. 18. Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo os efeitos a partir de 1º de janeiro de 1997.

Sala das comissões, 5-11-1996.

A Comissão de Justiça e Redação

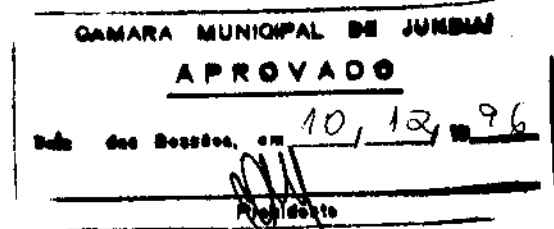
  
FRANCISCO DE ASSIS POÇO  
Presidente

  
ANTONIO AUGUSTO GIARETTA

ERAZÉ MARTINHO

  
CARLOS ALBERTO BESTETTI

  
OLAVO DA SILVA PRADO



**PROPOSTA DE REDAÇÃO FINAL DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 324/96  
EMENDA 1**

1. Este dispositivo passa a ter esta redação:

"Art. 5º (...)

(...)

"Parágrafo único. A certidão será expedida pela Coordenadoria Municipal de Planejamento no prazo de 10 dias úteis e conterà:";

2. Este dispositivo passa a ter esta redação:

"Art. 6º Independentemente de certidão de uso do solo, o interessado requererá à Prefeitura as diretrizes de uso do solo, apresentando:";

3. O parágrafo único do art. 7º e o art. 8º são convertidos em parágrafos do art. 7º, com esta redação:

"§ 1º As diretrizes serão expedidas pela Coordenadoria Municipal de Planejamento no prazo de 30 dias úteis, consultados os órgãos públicos municipais afins.

"§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 2 anos, salvo modificação imposta por legislação municipal, estadual ou federal."

4. Estes dispositivos passam a ter esta redação:

"Art. 9º Do projeto de implantação da vila residencial e dos projetos complementares, elaborados conforme as diretrizes expedidas, o interessado requererá à Prefeitura aprovação, apresentando:

(...)

"§ 1º Os elementos técnicos exigidos no item V serão apresentados em:

- a) fase de pré-análise: os das alíneas "a", "b" e "c", em 2 vias;
- b) fase de análise: os de todas as alíneas, em 5 vias.

"§ 2º O requerente providenciará a aprovação do projeto do sistema de esgotos sanitários e a do projeto de distribuição de água potável junto ao Departamento de Águas e Esgotos-DAE, e as apresentará na fase de análise referida no § 1º."



**Câmara Municipal de Jundiaí**  
São Paulo

51  
19634  
D.L.A.

**(Proposta de redação final do PLC 324/96 - Emenda 1 - fls. 2)**

5. O art. 10 passa a ter esta redação, convertidos em parágrafos seus o art. 12 e seus parágrafos, com esta redação:

"Art. 10. A aprovação pela Prefeitura e pelos órgãos externos municipais far-se-á no prazo de 90 dias.

"§ 1º O órgão municipal competente é a Secretaria Municipal de Obras.

"§ 2º Recolhida a taxa, será expedida pelo Secretário Municipal de Obras a licença para execução.

"§ 3º A licença vigorará por 2 anos, tendo-se em conta o cronograma aprovado.

"§ 4º Vencido o prazo da licença, esta poderá ser renovada, no todo ou em parte, conforme o que tiver sido executado."

6. O art. 14 é convertido em parágrafo do art. 13, com esta redação:

"§ 2º O decreto será registrado em cartório no prazo de 180 dias após sua expedição."

Sala das comissões, 5-11-1996.

**A COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO**

  
FRANCISCO DE ASSIS POÇO  
Presidente

  
ANTONIO AUGUSTO GIARETTA

  
CARLOS ALBERTO BESTETTI

ERAZÉ MARTINHO

  
OLÁVO DA SILVA PRADO



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo  
GABINETE DO PRESIDENTE



Of. PR 12.96.79  
proc. 19.634

Em 11 de dezembro de 1996.

Exmo. Sr.

*Dr. ANDRÉ BENASSI*

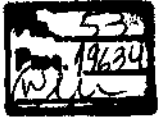
DD. Prefeito Municipal de Jundiaí

NESTA

Para seu distinto conhecimento e adoção das providências julgadas cabíveis, a V.Exa. encaminhamos, em duas vias, o AUTÓGRAFO N° 5.618, referente ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°. 324 (objeto de seu Of. GP.L. n° 868/95), aprovado na sessão ordinária ocorrida no dia 10 de dezembro de 1996.

Sendo o que havia para o ensejo, queira aceitar, mais, nossas expressões de estima e consideração.

  
ANTÔNIO CARLOS PEREIRA NETO  
"Doca"  
Presidente



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 324

AUTÓGRAFO Nº 5.618

PROCESSO Nº 19.634

OFÍCIO PR Nº 12.96.79

**RECIBO DE AUTÓGRAFO**

DATA DE ENTREGA NA PREFEITURA:

12/12/96

ASSINATURAS:

EXPEDIDOR:

RECEBEDOR:

**PRAZO PARA SANÇÃO/VETO**

(15 dias úteis - LOJ, art. 52)

PRAZO VENCÍVEL em:

08/10/1997

DIRETORA LEGISLATIVA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

OF. GP.L. Nº 958/96

Processo nº 17.960-6/95

CÂMARA MUNICIPAL  
DE JUNDIAÍ


022321 DEZ 96 30 3 5 30

PROMULGAÇÃO GERAL

Jundiá, 27 de dezembro de 1996.

Junte-se.

Excelentíssimo Senhor Presidente:

  
PRESIDENTE

30/12/96

Encaminhamos a V.Exa., o original do Projeto de Lei Complementar nº 324, bem como cópia da Lei Complementar nº 223, promulgada nesta data, por este Executivo.

Na oportunidade, reiteramos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

  
ANDRÉ BENASSI

Prefeito Municipal

Ao

Exmo. Sr.

Vereador ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO

MD. Presidente da Câmara Municipal de Jundiá

Nesta

nn/1



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

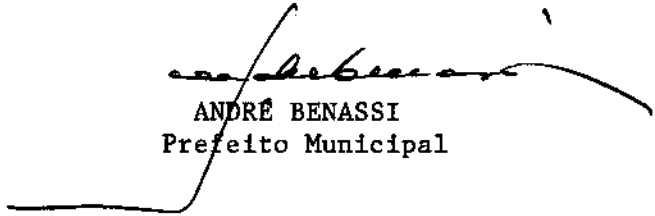


**PUBLICADO**  
em 13/12/1996

proc. 19.634

GP., em 27.12.1996

Eu, ANDRÉ BENASSI, Prefeito do Município de Jundiaí, PROMULGO a presente Lei Complementar com VEIO PARCIAL aposto na alínea "b", do inciso I e alínea "b" - do § 1º, do Art. 3º.

  
ANDRÉ BENASSI  
Prefeito Municipal

**AUTÓGRAFO Nº 5.618**

(Projeto de Lei Complementar 324)

Regula as vilas residenciais.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, faz saber que em 10 de dezembro de 1996 o Plenário aprovou:

Capítulo I

**Das Disposições Preliminares**

Art. 1º Vila residencial é o conjunto de residências unifamiliares, permitida em terreno com área máxima de 10.000m<sup>2</sup>, com frente para via oficial e situado na macrozona urbana.

§ 1º A vila residencial pode ser constituída por unidades habitacionais:

- a) isoladas;
- b) agrupadas;
- c) geminadas; ou
- d) superpostas, caso em que a área máxima do terreno será de 5.000m<sup>2</sup>.

§ 2º O acesso pode ser fechado ao público, através de grade, portão ou outro dispositivo, podendo dispor de guarita.

Art. 2º Para efeito desta lei complementar, define-se:

- I - alinhamento: linha divisória entre a via pública e os terrenos lindeiros;
- II - alvará de execução: documento que autoriza a execução de obra sujeita à fiscalização da Prefeitura;
- III - área de equipamento comunitário: espaço reservado para fim específico de utilidade pública, tal como educação, saúde, cultura, lazer, esporte, administração etc.;
- IV - área livre de uso público: área pública de uso comum ou especial do povo, destinada exclusivamente para lazer ou outra atividade exercida ao ar livre;



(Autógrafo 5.618 - fls. 2)

V - área ocupada: área de projeção horizontal de uma ou mais edificações sobre o terreno;

VI - área construída: soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos, de todos os pavimentos das edificações;

VII - área particular para lazer e equipamento: parcela de terreno de propriedade comum dos condôminos, que não seja de uso exclusivo de uma ou outra unidade autônoma nem reservada para circulação de veículos;

VIII - declividade: relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

IX - embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou de um serviço por descumprimento de norma legal;

X - equipamento comunitário: equipamento público de educação, cultura, saúde, lazer, esporte e similares;

XI - equipamento comum de um conjunto de edificações em condomínio: redes de infra-estrutura, instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

XII - equipamento urbano: equipamento público de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e similares;

XIII - faixa não edificável: área do terreno onde não é permitida qualquer construção;

XIV - faixa de rolamento: cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

XV - frente ou testada: divisa lindeira à via pública que dê acesso ao terreno;

XVI - índice de aproveitamento: relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno a ela vinculada;

XVII - índice de ocupação: relação entre a área ocupada da edificação ou conjunto de edificações e a área de terreno a ela vinculada;

XVIII - leito carroçável: parte da via reservada ao tráfego de veículos;

XIX - lote edificável para fins urbanos: área de terreno com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira a via pública oficial e que preencha ao menos um dos seguintes requisitos:

a) resulte de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

b) tenha superfície não superior a 10.000m<sup>2</sup>;

XX - nivelamento: definição das declividades e cotas altimétricas relativas à RN (referência de nível) oficial;

XXI - passeio ou calçada: parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres;

XXII - recuo: distância entre o limite externo da área ocupada por edificações e a divisa do terreno;

XXIII - RN (referência de nível): cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar;

XXIV - subsolo: área abaixo da cota mínima do terreno, entendida como mínima a menor cota de passeio em relação ao terreno; em caso de lote com frente para mais de uma via será considerada a via de cota inferior;

XXV - unidade autônoma: conjunto de compartimentos de uso privativo de um proprietário;





(Autógrafo 5.618 - fls. 3)

XXVI - unidade autônoma residencial: conjunto de compartimentos de uso privativo para moradia;

XXVII - uso de comércio: atividade pela qual é definida relação de troca, visando lucro e estabelecendo-se circulação de mercadoria;

XXVIII - uso de serviços: atividade remunerada ou não, pela qual é caracterizado préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual, religiosa ou de lazer;

XXIX - uso do solo: relacionamento das diversas atividades com a ocupação permitida em cada zona;

XXX - via pública oficial: via aberta, aceita pela Prefeitura como parte integrante do sistema viário do Município, classificada e em uso público;

XXXI - vistoria: diligência efetuada por técnico da Prefeitura tendo por fim verificar as condições de obra ou o uso de edifício ou terreno;

XXXII - zoneamento: divisão do Município em zonas de usos diferentes, visando ordenar o crescimento da cidade e proteger os interesses da coletividade;

## Capítulo II Do Uso e Ocupação dos Lotes

Art. 3º O projeto para implantação da vila residencial atenderá as seguintes condições:

I - fração ideal da área total do terreno por unidade habitacional de:

a) 2.500m<sup>2</sup>, onde a unidade urbana de parcelamento seja de 5.000 m<sup>2</sup>;

b) 500m<sup>2</sup>, nas áreas sujeitas à Lei 2.405, de 10 de junho de 1980;

c) 75m<sup>2</sup>, nas demais áreas residenciais da macrozona urbana;

II - índices máximos de utilização, aplicados sobre a área total do terreno:

a) índice de ocupação: 0,50

b) índice de aproveitamento: 1,0

III - edificações com gabarito máximo de dois pavimentos, excluído o da garagem, e testada mínima para as vias internas de 3,50m;

IV - uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno da residência ou em bolsões de estacionamento coletivo;

V - reserva de 5% da área total do terreno para uso comum, sendo 70% desta área descoberta e não ocupada por vaga de estacionamento ou circulação de veículos;

VI - recuo frontal de 4,00m em relação ao alinhamento projetado da via pública que limite o imóvel.

§ 1º São permitidas vias internas para circulação de veículos, com as seguintes características:

a) declividade longitudinal máxima de 15% e mínima de 0,5%;

b) passeio com largura mínima de 2,00m.

§ 2º São permitidas vias internas para circulação de pedestres, com as seguintes características:

a) declividade longitudinal máxima de 22%, sendo que acima de 15% a via terá escadaria;



(Autógrafo 5.618 - fls. 4)

b) a escadaria é admitida quando o comprimento da via não exceder 11,00m, sendo que o acesso às habitações será através de patamares com comprimento não inferior a 1/3 das casas geminadas;

c) distância máxima de circulação de pedestres entre a garagem e a residência de 75,00m.

§ 3º A guarita de segurança com área até 9,00m<sup>2</sup> não será computada nos índices de ocupação e aproveitamento e poderá ocupar o recuo frontal.

§ 4º A área coberta destinada às vagas de garagem não será computada no índice de aproveitamento.

### Capítulo III Das Normas e Procedimentos

Art. 4º Os procedimentos para aprovação do projeto e obras da vila residencial são os seguintes:

- I - informação sobre o uso do solo;
- II - diretrizes do uso do solo;
- III - aprovação do projeto.

Art. 5º Antes da elaboração do projeto de vila residencial, o interessado pode requerer à Prefeitura certidão de uso do solo, apresentando:

- I - requerimento com assinatura e identificação do interessado e especificação do uso pretendido ou do motivo da solicitação;
- II - croqui de localização do imóvel, com indicação dos seus contornos, de forma a permitir a identificação dos seus limites e a sua localização sobre a planta da cidade ou do Município.

Parágrafo único. A certidão será expedida pela Coordenadoria Municipal de Planejamento no prazo de 10 dias úteis e conterá:

- a) referência ao processo através do qual a certidão foi requerida;
- b) identificação da localização do imóvel objeto da certidão;
- c) classificação da macrozona e zona onde se localize o imóvel e da via ou vias para as quais tenha frente;
- d) referência específica ao uso pretendido pelo interessado ou ao motivo da solicitação da certidão;
- e) usos permitidos no imóvel, esclarecendo, quando for o caso, aqueles cujos projetos dependam, antes de serem elaborados, da solicitação das diretrizes correspondentes.

Art. 6º Independentemente de certidão de uso do solo, o interessado requererá à Prefeitura as diretrizes de uso do solo, apresentando:

- I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel, ou seu representante legal, especificando o uso pretendido ou o motivo da solicitação;



(Autógrafo 5.618 - fls. 5)

II - levantamento planialtimétrico e cadastral do lote, na escala 1:1.000 ou 1:500, sendo uma cópia heliográfica transparente e cinco cópias heliográficas normais, contendo:

- a) divisas do lote;
  - b) curvas de nível de metro em metro, em relação à RN (referência de nível) oficial;
  - c) localização de bosques, árvores frondosas, matas, cursos d'água e construções existentes;
  - d) norte verdadeiro ou magnético, com a indicação da data respectiva;
  - e) planta de localização na escala 1:10.000 ou 1:25.000;
- III - cópia do título de propriedade ou equivalente, devidamente transcrito na circunscrição imobiliária;
- IV - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial urbano.

Art. 7º Atendendo o requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

- I - o traçado e as seções transversais e demais especificações técnicas das vias internas;
- II - o traçado e as seções transversais das vias que, por sua importância, deverão ser abertas ao uso público e integrar o patrimônio municipal;
- III - o alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;
- IV - a localização das áreas livres de uso público;
- V - a localização de faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;
- VI - as restrições legais de uso e ocupação do solo;
- VII - as matas naturais ou artificiais que serão preservadas e as áreas frágeis (de alta declividade e várzeas) que sofrerão restrições quanto à ocupação;
- VIII - elementos necessários aos projetos de distribuição de água e sistema de esgotos sanitários, indicando o ponto de tomada d'água e local de lançamento de esgotos;
- IX - elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;
- X - elementos necessários ao projeto de pavimentação.

§ 1º. As diretrizes serão expedidas pela Coordenadoria Municipal de Planejamento no prazo de 30 dias úteis, consultados os órgãos públicos municipais afins.

§ 2º. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 2 anos, salvo modificação imposta por legislação municipal, estadual ou federal.

Art. 8º Do projeto de implantação da vila residencial e dos projetos complementares, elaborados conforme as diretrizes expedidas, o interessado requererá à Prefeitura aprovação, apresentando:

- I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;
- II - cópia de título de propriedade do imóvel, devidamente transcrito na circunscrição imobiliária;
- III - certidão de ônus reais que gravem o imóvel;



(Autógrafo 5.618 - fls. 6)

IV - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial;

V - projeto completo, cuja aprovação seja objeto do requerimento, contendo no mínimo:

a) a implantação da construção das vias públicas, das vias particulares, das áreas particulares para lazer e equipamentos, definindo-se localização, configuração e dimensões;

b) o sistema de vias particulares e públicas;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias públicas e particulares;

d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas particulares para lazer e equipamentos;

e) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;

f) projeto de alinhamento das vias particulares e públicas;

g) projeto de arborização das vias e paisagismo da área;

h) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que gravem os lotes e edificações;

i) memoriais descritivo e justificativo do projeto;

j) projeto da pavimentação das vias públicas e particulares;

l) projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

m) projeto do sistema de esgotos sanitários;

n) projeto de distribuição de água potável;

o) projeto de iluminação da área;

p) cronograma das obras, com prazo máximo de 2 anos.

§ 1º Os elementos técnicos exigidos no item V serão apresentados em:

a) fase de pré-análise: os das alíneas "a", "b" e "c", em 2 vias;

b) fase de análise: os de todas as alíneas, em 5 vias.

§ 2º O requerente providenciará a aprovação do projeto do sistema de esgotos sanitários e a do projeto de distribuição de água potável junto ao Departamento de Águas e Esgotos- DAE, e as apresentará na fase de análise referida no § 1º.

Art. 9º. A aprovação pela Prefeitura e pelos órgãos externos municipais far-se-á no prazo de 90 dias.

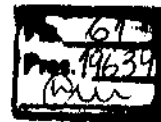
§ 1º. O órgão municipal competente é a Secretaria Municipal de Obras.

§ 2º. Recolhida a taxa, será expedida pelo Secretário Municipal de Obras a licença para execução.

§ 3º. A licença vigorará por 2 anos, tendo-se em conta o cronograma aprovado.

§ 4º. Vencido o prazo da licença, esta poderá ser renovada, no todo ou em parte, conforme o que tiver sido executado.

Art. 10. Para ser entregue o alvará de execução da vila residencial ao interessado, este assinará termo de compromisso no qual se obrigue a:



(Autógrafo 5.618 - fls. 7)

I - transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município, as vias públicas;

II - em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusão por etapas, executar a próprias expensas:

- a) locação topográfica completa;
- b) implantação das vias e passeios;
- c) iluminação da área;
- d) movimento de terra projetado;
- e) pavimentação das vias particulares e públicas;
- f) colocação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;
- g) arborização das vias particulares e públicas e paisagismo da área;
- h) instalação de pára-raios, quando for o caso;

III - não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento por meio de escritura pública definitiva antes:

- a) de concluídos os serviços e obras discriminados no inciso II; e
- b) de cumpridos os demais encargos impostos por esta lei complementar ou assumidos em termos de compromisso;

IV - facilitar a fiscalização das obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que será comunicada antes do fechamento;

V - fazer constar dos compromissos de compra e venda:

- a) as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor; e
- b) a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores.

Parágrafo único. Os serviços e as obras especificados no inciso II e quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas à Prefeitura passarão a integrar o patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

Art. 11. A aprovação final das obras da vila residencial será feita por decreto, após vistoria dos órgãos técnicos e análise da Comissão de Recebimento de Obras.

§ 1º. No decreto constará:

- a) classificação do sistema viário;
- b) áreas que passem a integrar o domínio público, sem ônus para o Município;
- c) outorga de concessão de uso das áreas públicas e as condições que serão observadas para o exercício do direito ao uso concedido;
- d) discriminação das áreas de uso comum e área total do lote;
- e) discriminação das áreas de edificações.

§ 2º. O decreto será registrado em cartório no prazo de 180 dias após sua expedição.

Art. 12. O projeto da vila residencial pode ser modificado mediante proposta do interessado e aprovação da Prefeitura.



(Autógrafo 5.618 - fls. 8)

**Capítulo IV**  
**Da Responsabilidade Técnica e das Infrações e Penalidades**

Art. 13. Para efeito desta lei complementar, somente profissional habilitado e inscrito na Prefeitura pode assinar, como responsável técnico, projeto e obra a ser submetidos a aprovação.

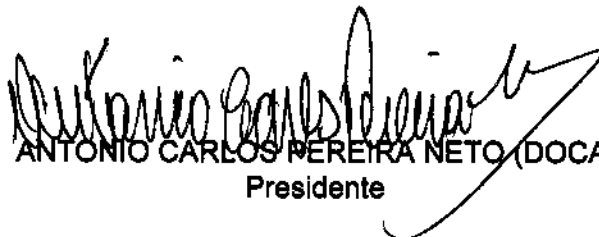
Parágrafo único. A responsabilidade civil por projeto, cálculo e especificações cabe ao autor e responsável técnico, e pela execução de obra ao profissional que a construir.

Art. 14. A infração de dispositivo desta lei complementar pode acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes penalidades:

- I - multa;
- II - embargo;
- III - interdição de canteiro de obras ou de imóvel; e
- IV - demolição da parte em desacordo com as disposições desta lei complementar.

Art. 15. Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo os efeitos a partir de 1º de janeiro de 1997.

Câmara Municipal de Jundiaí, em onze de dezembro de mil novecentos e noventa e seis (11-12-1996).

  
ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO (DOCA)  
Presidente



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

**LEI COMPLEMENTAR Nº 223, DE 27 DE DEZEMBRO DE 1996**

Regula as vilas 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 10 de dezembro de 1.996, **PROMULGA** a seguinte Lei Complementar:

**Capítulo I**

**Das Disposições Preliminares**

**Art. 1º** - Vila residencial é o conjunto de residências unifamiliares, permitida em terreno com área máxima de 10.000m<sup>2</sup>, com frente para via oficial e situado na macrozona urbana.

habitacionais  
**§ 1º** - A vila residencial pode ser constituída por unidades

- a) isoladas;
- b) agrupadas;
- c) geminadas; ou
- d) superpostas, caso em que a área máxima do terreno será de 5.000m<sup>2</sup>.

**§ 2º** - O acesso pode ser fechado ao público, através de grade, portão ou outro dispositivo, podendo dispor de guarita.

**Art. 2º** - Para efeito desta lei complementar, define-se:

I - alinhamento: linha divisória entre a via pública e os terrenos  
lindeiros;

II - alvará de execução: documento que autoriza a execução de obra sujeita à fiscalização da Prefeitura;

III - área de equipamento comunitário: espaço reservado para fim específico de utilidade pública, tal como educação, saúde, cultura, lazer, esporte, administração etc.;



**IV** - área livre de uso público: área pública de uso comum ou especial do povo, destinada exclusivamente para lazer ou outra atividade exercida ao ar livre;

**V** - área ocupada: área de projeção horizontal de uma ou mais edificações sobre o terreno;

**VI** - área construída: soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos, de todos os pavimentos das edificações;

**VII** - área particular para lazer e equipamento: parcela de terreno de propriedade comum dos condôminos, que não seja de uso exclusivo de uma ou outra unidade autônoma nem reservada para circulação de veículos;

**VIII** - declividade: relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal;

**IX** - embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou de um serviço por descumprimento de norma legal;

**X** - equipamento comunitário: equipamento público de educação, cultura, saúde, lazer, esporte e similares;

**XI** - equipamento comum de um conjunto de edificações em condomínio: redes de infra-estrutura, instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

**XII** - equipamento urbano: equipamento público de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e similares;

**XIII** - faixa não edificável: área do terreno onde não é permitida qualquer construção;

**XIV** - faixa de rolamento: cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

**XV** - frente ou testada: divisa lindeira à via pública que dê acesso ao terreno;

**XVI** - índice de aproveitamento: relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno a ela vinculada;

**XVII** - índice de ocupação: relação entre a área ocupada da edificação ou conjunto de edificações e a área de terreno a ela vinculada;

**XVIII** - leito carroçável: parte da via reservada ao tráfego de veículos;

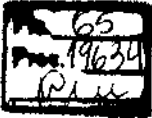
**XIX** - lote edificável para fins urbanos: área de terreno com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira a via pública oficial e que preencha ao menos um dos seguintes requisitos:

a) resulte de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ



b) tenha superfície não superior a 10.000m<sup>2</sup>;

XX - nivelamento: definição das declividades e cotas altimétricas relativas à RN (referência de nível) oficial;

XXI - passeio ou calçada: parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres;

XXII - recuo: distância entre o limite externo da área ocupada por edificações e a divisa do terreno;

XXIII - RN (referência de nível): cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar;

XXIV - subsolo: área abaixo da cota mínima do terreno, entendida como mínima a menor cota de passeio em relação ao terreno; em caso de lote com frente para mais de uma via será considerada a via de cota inferior;

XXV - unidade autônoma: conjunto de compartimentos de uso privativo de um proprietário;

XXVI - unidade autônoma residencial: conjunto de compartimentos de uso privativo para moradia;

XXVII - uso de comércio: atividade pela qual é definida relação de troca, visando lucro e estabelecendo-se circulação de mercadoria;

XXVIII - uso de serviços: atividade remunerada ou não, pela qual é caracterizado préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual, religiosa ou de lazer;

XXIX - uso do solo: relacionamento das diversas atividades com a ocupação permitida em cada zona;

XXX - via pública oficial: via aberta, aceita pela Prefeitura como parte integrante do sistema viário do Município, classificada e em uso público;

XXXI - vistoria: diligência efetuada por técnico da Prefeitura tendo por fim verificar as condições de obra ou o uso de edifício ou terreno;

XXXII - zoneamento: divisão do Município em zonas de usos diferentes, visando ordenar o crescimento da cidade e proteger os interesses da coletividade;

## Capítulo II

### Do Uso e Ocupação dos Lotes

Art. 3º - O projeto para implantação da vila residencial atenderá as seguintes condições:

I - fração ideal da área total do terreno por unidade habitacional de:



a) 2.500m<sup>2</sup>, onde a unidade urbana de parcelamento seja de 5.000m<sup>2</sup>;

b) Vetado.

c) 75m<sup>2</sup>, nas demais áreas residenciais da macrozona urbana;

II - índices máximos de utilização, aplicados sobre a área total do terreno:

a) índice de ocupação: 0,50

b) índice de aproveitamento: 1,0

III - edificações com gabarito máximo de dois pavimentos, excluído o da garagem, e testada mínima para as vias internas de 3,50m;

IV - uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno da residência ou em bolsões de estacionamento coletivo;

V - reserva de 5% da área total do terreno para uso comum, sendo 70% desta área descoberta e não ocupada por vaga de estacionamento ou circulação de veículos;

VI - recuo frontal de 4,00m em relação ao alinhamento projetado da via pública que limite o imóvel.

§ 1º - São permitidas vias internas para circulação de veículos, com as seguintes características:

a) declividade longitudinal máxima de 15% e mínima de 0,5%;

b) Vetado.

§ 2º - São permitidas vias internas para circulação de pedestres, com as seguintes características:

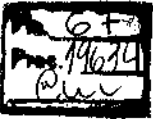
a) declividade longitudinal máxima de 22%, sendo que acima de 15% a via terá escadaria;

b) a escadaria é admitida quando o comprimento da via não exceder 11,00m, sendo que o acesso às habitações será através de patamares com comprimento não inferior a 1/3 das casas geminadas;

c) distância máxima de circulação de pedestres entre a garagem e a residência de 75,00m.

§ 3º - A guarita de segurança com área até 9,00m<sup>2</sup> não será computada nos índices de ocupação e aproveitamento e poderá ocupar o recuo frontal.

§ 4º - A área coberta destinada às vagas de garagem não será computada no índice de aproveitamento.



### Capítulo III

#### Das Normas e Procedimentos

**Art. 4º** - Os procedimentos para aprovação do projeto e obras da vila residencial são os seguintes:

- I - informação sobre o uso do solo;
- II - diretrizes do uso do solo;
- III - aprovação do projeto.

**Art. 5º** - Antes da elaboração do projeto de vila residencial, o interessado pode requerer à Prefeitura certidão de uso do solo, apresentando:

- I - requerimento com assinatura e identificação do interessado e especificação do uso pretendido ou do motivo da solicitação;
- II - croqui de localização do imóvel, com indicação dos seus contornos, de forma a permitir a identificação dos seus limites e a sua localização sobre a planta da cidade ou do Município.

**Parágrafo único.** A certidão será expedida pela Coordenadoria Municipal de Planejamento no prazo de 10 dias úteis e conterá:

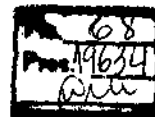
- a) referência ao processo através do qual a certidão foi requerida;
- b) identificação da localização do imóvel objeto da certidão;
- c) classificação da macrozona e zona onde se localize o imóvel e da via ou vias para as quais tenha frente;
- d) referência específica ao uso pretendido pelo interessado ou ao motivo da solicitação da certidão;
- e) usos permitidos no imóvel, esclarecendo, quando for o caso, aqueles cujos projetos dependam, antes de serem elaborados, da solicitação das diretrizes correspondentes.

**Art. 6º** - Independentemente de certidão de uso do solo, o interessado requererá à Prefeitura as diretrizes de uso do solo, apresentando:

- I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel, ou seu representante legal, especificando o uso pretendido ou o motivo da solicitação;
- II - levantamento planialtimétrico e cadastral do lote, na escala 1:1.000 ou 1:500, sendo uma cópia heliográfica transparente e cinco cópias heliográficas normais, contendo:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIÁ



- a) divisas do lote;
  - b) curvas de nível de metro em metro, em relação à RN (referência de nível) oficial;
  - c) localização de bosques, árvores frondosas, matas, cursos d'água e construções existentes;
  - d) norte verdadeiro ou magnético, com a indicação da data respectiva;
  - e) planta de localização na escala 1:10.000 ou 1:25.000;
- III - cópia do título de propriedade ou equivalente, devidamente transcrito na circunscrição imobiliária;
- IV - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial urbano.

**Art. 7º** - Atendendo o requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

- I - o traçado e as seções transversais e demais especificações técnicas das vias internas;
- II - o traçado e as seções transversais das vias que, por sua importância, deverão ser abertas ao uso público e integrar o patrimônio municipal;
- III - o alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;
- IV - a localização das áreas livres de uso público;
- V - a localização de faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;
- VI - as restrições legais de uso e ocupação do solo;
- VII - as matas naturais ou artificiais que serão preservadas e as áreas frágeis (de alta declividade e várzeas) que sofrerão restrições quanto à ocupação;
- VIII - elementos necessários aos projetos de distribuição de água e sistema de esgotos sanitários, indicando o ponto de tomada d'água e local de lançamento de esgotos;
- IX - elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;
- X - elementos necessários ao projeto de pavimentação.

§ 1º - As diretrizes serão expedidas pela Coordenadoria Municipal de Planejamento no prazo de 30 dias úteis, consultados os órgãos públicos municipais afins.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIÁ



**§ 2º** - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 2 anos, salvo modificação imposta por legislação municipal, estadual ou federal.

**Art. 8º** - Do projeto de implantação da vila residencial e dos projetos complementares, elaborados conforme as diretrizes expedidas, o interessado requererá à Prefeitura aprovação, apresentando:

- I** - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;
- II** - cópia de título de propriedade do imóvel, devidamente transcrito na circunscrição imobiliária;
- III** - certidão de ônus reais que gravem o imóvel;
- IV** - cópia de notificação-recibo de imposto predial e territorial;
- V** - projeto completo, cuja aprovação seja objeto do requerimento, contendo no mínimo:
  - a)** a implantação da construção das vias públicas, das vias particulares, das áreas particulares para lazer e equipamentos, definindo-se localização, configuração e dimensões;
  - b)** o sistema de vias particulares e públicas;
  - c)** as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias públicas e particulares;
  - d)** os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas particulares para lazer e equipamentos;
  - e)** indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;
  - f)** projeto de alinhamento das vias particulares e públicas;
  - g)** projeto de arborização das vias e paisagismo da área;
  - h)** indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que gravem os lotes e edificações;
  - i)** memoriais descritivo e justificativo do projeto;
  - j)** projeto de pavimentação das vias públicas e particulares;
  - l)** projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;
  - m)** projeto do sistema de esgotos sanitários;
  - n)** projeto de distribuição de água potável;
  - o)** projeto de iluminação da área;
  - p)** cronograma das obras, com prazo máximo de 2 anos.

**§ 1º** - Os elementos técnicos exigidos no item V serão apresentados

em:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ



- a) fase de pré-análise: os das alíneas "a", "b" e "c", em 2 vias;
- b) fase de análise: os de todas as alíneas, em 5 vias.

§ 2º - O requerente providenciará a aprovação do projeto do sistema de esgotos sanitários e a do projeto de distribuição de água potável junto ao Departamento de Águas e Esgotos-DAE, e as apresentará na fase de análise referida no § 1º.

Art. 9º - A aprovação pela Prefeitura e pelos órgãos externos municipais far-se-á no prazo de 90 dias.

§ 1º - O órgão municipal competente é a Secretaria Municipal de Obras.

§ 2º - Recolhida a taxa, será expedida pelo Secretário Municipal de Obras a licença para execução.

§ 3º - A licença vigorará por 2 anos, tendo-se em conta o cronograma aprovado.

§ 4º - Vencido o prazo da licença, esta poderá ser renovada, no todo ou em parte, conforme o que tiver sido executado.

Art. 10 - Para ser entregue o alvará de execução da vila residencial ao interessado, este assinará termo de compromisso no qual se obrigue a:

I - transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município, as vias públicas;

II - em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusão por etapas, executar a próprias expensas:

- a) locação topográfica completa;
- b) implantação das vias e passeios;
- c) iluminação da área;
- d) movimento de terra projetado;
- e) pavimentação das vias particulares e públicas;
- f) colocação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIÁ



h) instalação de para-raios, quando for o caso;

III - não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento por meio de escritura pública definitiva antes:

a) de concluídos os serviços e obras discriminados no inciso II; e

b) de cumpridos os demais encargos impostos por esta lei complementar ou assumidos em termos de compromisso;

IV - facilitar a fiscalização das obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que será comunicada antes do fechamento;

V - fazer constar dos compromissos de compra e venda:

a) as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor; e

b) a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores.

**Parágrafo único.** Os serviços e as obras especificados no inciso II e quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas à Prefeitura passarão a integrar o patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

**Art. 11 -** A aprovação final das obras da vila residencial será feita por decreto, após vistoria dos órgãos técnicos e análise da Comissão de Recebimento de Obras.

§ 1º - No decreto constará:

a) classificação do sistema viário;

b) áreas que passem a integrar o domínio público, sem ônus para o Município;

c) outorga de concessão de uso das áreas públicas e as condições que serão observadas para o exercício do direito ao uso concedido;

d) discriminação das áreas de uso comum e área total do lote;

e) discriminação das áreas de edificações.

§ 2º - O decreto será registrado em cartório no prazo de 180 dias após sua expedição.

**Art. 12 -** O projeto da vila residencial pode ser modificado mediante proposta do interessado e aprovação da Prefeitura.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ



#### Capítulo IV

#### Da Responsabilidade Técnica e das Infrações e Penalidades

**Art. 13** - Para efeito desta lei complementar, somente profissional habilitado e inscrito na Prefeitura pode assinar, como responsável técnico, projeto e obra a ser submetidos a aprovação.

**Parágrafo único.** A responsabilidade civil por projeto, cálculo e especificações cabe ao autor e responsável técnico, e pela execução de obra ao profissional que a construir.

**Art. 14** - A infração de dispositivo desta lei complementar pode acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes penalidades:

- I - multa;
- II - embargo;
- III - interdição de canteiro de obras ou de imóvel; e
- IV - demolição da parte em desacordo com as disposições desta lei complementar.

**Art. 15** - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo os efeitos a partir de 1º de janeiro de 1997.

  
ANDRÉ BENASSI

Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos vinte e sete dias do mês de dezembro de mil novecentos e noventa e seis.

  
MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA  
Secretária Municipal de Negócios Jurídicos





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

73  
196/96  
OLM

PUBLICAÇÃO Rubrica  
07/02/97

Ofício GP.L n° 957/96  
Processo n° 17.960-6/95

CÂMARA MUNICIPAL  
DE JUNDIAÍ

Jundiá, 20 de Dezembro de 1996

PROTOCOLO GERAL

Junte-se. À Consul-  
toria Jurídica.

Excelentíssimo Senhor Presidente:

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ  
APRESENTADO À MESA, ENCAMINHE-SE  
À CJ E ÀS SEGUINTE COMISSÕES:  
CJR  
  
Presidente  
04/02/97

Presidente  
30/12/96

MANTIDO  
Presidente  
4/3/97

Cumpre-nos comunicar a V. Ex<sup>a</sup>. e aos Nobres Vereadores que com fundamento nos artigos 72, VII e 53, da Lei Orgânica Municipal, estamos vetando parcialmente o Projeto de Lei Complementar n° 324, no que se refere às emendas consubstanciadas no artigo 3º, especificamente na alínea "b", do inciso I e alínea "b", do § 1º, por considerá-las maculadas por vícios de contrariedade ao interesse público, consoante as razões a seguir aduzidas.

Versa a alínea "b" do inciso I do art. 3º sobre uma das condições a ser observada quando da implantação de Vilas Residenciais, cujo teor se refere a limite como fração ideal por unidade habitacional em áreas sujeitas à Lei n° 2.405, de 10 de junho de 1980.

O diploma legal acima mencionado dispõe acerca do uso do solo visando a proteção das coleções de água e demais recursos hídricos de interesse do Município de Jundiá.

Observe-se que o limite mínimo de área, em se tratando de empreendimentos situados em locais abrangidos pela citada Lei n° 2.405/80, é fator de soma



importância à preservação da boa qualidade de vida de toda a população.

Com esta preocupação é que foram estabelecidas as condições por unidade habitacional nos casos elencados no inciso I, do art. 3º, sendo que a estipulação mínima de área de 1.000 m<sup>2</sup> indicada na alínea "b" do referido inciso, em sua forma primitiva, decorreu de prévio e aprofundado estudo, através do qual foram computadas todas as interferências decorrentes da iniciativa.

Assim, a redução do limite de 1.000 m<sup>2</sup>, para 500 m<sup>2</sup>, como constante da proposta em virtude da primeira emenda ora vetada, configura interferência do Legislativo em questão de caráter eminentemente técnico, constituindo medida de risco à saúde, em flagrante contrariedade ao interesse público.

Por outro lado, alcança também o presente veto, uma segunda emenda, qual seja, a consubstanciada na alínea "b" do § 1º do mesmo artigo 3º do projeto.

Nesta, é indicada a largura mínima de 2,00 metros para passeio, a ser observada na implantação de vias internas destinadas a circulação de veículos, quando originariamente a exigência era de 1,00 metro.

Considerando que as Vilas Residenciais serão produto de investimentos de pequeno e médio porte e que, nesta condição, os recursos a serem empregados estarão prioritariamente dirigidos para a execução das edificações, de modo a propiciar um maior conforto habitacional possível, a exigência quanto a construção de passeio em largura de 2,00 metros, fatalmente representaria a imposição de ônus extraordinário e desnecessário.



Saliente-se que em se tratando de vias de circulação interna, o tráfego de veículos e pedestres se desenvolve de modo peculiar.

Além de onerosa, a imposição da exigência em maior metragem, certamente reverteria em considerável prejuízo quanto ao aproveitamento do solo, eis que por conseqüência, haveria inevitável redução das áreas destinadas à edificação.

Pelos motivos expostos, evidencia-se que a alteração procedida no § 1º do art. 3º da proposta, revela-se igualmente contrária ao interesse público.

Diante das razões expostas, é irrefutável a assertiva no sentido de que a mácula de início proclamada está presente nas modificações que constituem objeto do presente.

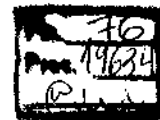
Assim, permanecemos convictos de que os Nobres Vereadores acolherão os argumentos aqui expendidos e não hesitarão em manter o veto apostado.

No ensejo renovamos nossos votos da mais distinta consideração.

Atenciosamente,

  
**ANDRÉ BENASSI**  
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.  
**Vereador ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO**  
DD. Presidente da Câmara Municipal  
**NESTA**  
mabb4



IOM 31-12-1996

**LEI COMPLEMENTAR Nº 223, DE 27 DE DEZEMBRO DE 1996**

Regula as vilas 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 10 de dezembro de 1.996, PROMULGA a seguinte Lei Complementar:

**Capítulo I**

**Das Disposições Preliminares**

Art. 1º - Vila residencial é o conjunto de residências unifamiliares, permitida em terreno com área máxima de 10.000m<sup>2</sup>, com frente para via oficial e situado na macrozona urbana.

§ 1º - A vila residencial pode ser constituída por unidades habitacionais:

- a) isoladas;
- b) agrupadas;
- c) geminadas; ou
- d) superpostas, caso em que a área máxima do terreno será de 5.000m<sup>2</sup>.

§ 2º - O acesso pode ser fechado ao público, através de grade, portão ou outro dispositivo, podendo dispor de guarita.

Art. 2º - Para efeito desta lei complementar, define-se:

- I - alinhamento: linha divisória entre a via pública e os terrenos lindeiros;
- II - alvará de execução: documento que autoriza a execução de obra sujeita à fiscalização da Prefeitura;
- III - área de equipamento comunitário: espaço reservado para fim específico de utilidade pública, tal como educação, saúde, cultura, lazer, esporte, administração etc.;



(Lei Complementar 223/96 - fls. 2)

IV - área livre de uso público: área pública de uso comum ou especial do povo, destinada exclusivamente para lazer ou outra atividade exercida ao ar livre;

V - área ocupada: área de projeção horizontal de uma ou mais edificações sobre o terreno;

VI - área construída: soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos, de todos os pavimentos das edificações;

VII - área particular para lazer e equipamento: parcela de terreno de propriedade comum dos condôminos, que não seja de uso exclusivo de uma ou outra unidade autônoma nem reservada para circulação de veículos;

VIII - declividade: relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal;

IX - embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou de um serviço por descumprimento de norma legal;

X - equipamento comunitário: equipamento público de educação, cultura, saúde, lazer, esporte e similares;

XI - equipamento comum de um conjunto de edificações em condomínio: redes de infra-estrutura, instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

XII - equipamento urbano: equipamento público de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e similares;

XIII - faixa não edificável: área do terreno onde não é permitida qualquer construção;

XIV - faixa de rolamento: cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

XV - frente ou testada: divisa lindeira à via pública que dê acesso ao terreno;

XVI - índice de aproveitamento: relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno a ela vinculada;

XVII - índice de ocupação: relação entre a área ocupada da edificação ou conjunto de edificações e a área de terreno a ela vinculada;

XVIII - leito carroçável: parte da via reservada ao tráfego de veículos;

XIX - lote edificável para fins urbanos: área de terreno com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira a via pública oficial e que preencha ao menos um dos seguintes requisitos:

a) resulte de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;



(Lei Complementar 223/96 - fls. 3)

b) tenha superfície não superior a 10.000m<sup>2</sup>;

XX - nivelamento: definição das declividades e cotas altimétricas relativas à RN (referência de nível) oficial;

XXI - passeio ou calçada: parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres;

XXII - recuo: distância entre o limite externo da área ocupada por edificações e a divisa do terreno;

XXIII - RN (referência de nível): cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar;

XXIV - subsolo: área abaixo da cota mínima do terreno, entendida como mínima a menor cota de passeio em relação ao terreno; em caso de lote com frente para mais de uma via será considerada a via de cota inferior;

XXV - unidade autônoma: conjunto de compartimentos de uso privativo de um proprietário;

XXVI - unidade autônoma residencial: conjunto de compartimentos de uso privativo para moradia;

XXVII - uso de comércio: atividade pela qual é definida relação de troca, visando lucro e estabelecendo-se circulação de mercadoria;

XXVIII - uso de serviços: atividade remunerada ou não, pela qual é caracterizado préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual, religiosa ou de lazer;

XXIX - uso do solo: relacionamento das diversas atividades com a ocupação permitida em cada zona;

XXX - via pública oficial: via aberta, aceita pela Prefeitura como parte integrante do sistema viário do Município, classificada e em uso público;

XXXI - vistoria: diligência efetuada por técnico da Prefeitura tendo por fim verificar as condições de obra ou o uso de edifício ou terreno;

XXXII - zoneamento: divisão do Município em zonas de usos diferentes, visando ordenar o crescimento da cidade e proteger os interesses da coletividade;

## Capítulo II

### Do Uso e Ocupação dos Lotes

Art. 3º - O projeto para implantação da vila residencial atenderá as seguintes condições:

I - fração ideal da área total do terreno por unidade habitacional de:

a) 2.500m<sup>2</sup>, onde a unidade urbana de parcelamento seja de 5.000m<sup>2</sup>;

b) Vetado.



(Lei Complementar 223/96 - fls. 4)

c) 75m<sup>2</sup>, nas demais áreas residenciais da macrozona urbana.

II - índices máximos de utilização, aplicados sobre a área total do terreno:

a) índice de ocupação: 0,50

b) índice de aproveitamento: 1,0

III - edificações com gabarito máximo de dois pavimentos, excluído o da garagem, e testada mínima para as vias internas de 3,50m.

IV - uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno da residência ou em bolsões de estacionamento coletivo.

V - reserva de 5% da área total do terreno para uso comum, sendo 70% desta área descoberta e não ocupada por vaga de estacionamento ou circulação de veículos;

VI - recuo frontal de 4,00m em relação ao alinhamento projetado da via pública que limite o imóvel.

§ 1º - São permitidas vias internas para circulação de veículos, com as seguintes características:

a) declividade longitudinal máxima de 15% e mínima de 0,5%;

b) Vetado.

§ 2º - São permitidas vias internas para circulação de pedestres, com as seguintes características:

a) declividade longitudinal máxima de 22%, sendo que acima de 15% a via terá escadaria;

b) a escadaria é admitida quando o comprimento da via não exceder 11,00m, sendo que o acesso às habitações será através de patamares com comprimento não inferior a 1/3 das casas geminadas;

c) distância máxima de circulação de pedestres entre a garagem e a residência de 75,00m.

§ 3º - A guarita de segurança com área até 9,00m<sup>2</sup> não será computada nos índices de ocupação e aproveitamento e poderá ocupar o recuo frontal

§ 4º - A área coberta destinada às vagas de garagem não será computada no índice de aproveitamento.



(Lei Complementar 223/96 - fls. 5)

### Capítulo III

#### Das Normas e Procedimentos

Art. 4º - Os procedimentos para aprovação do projeto e obras da vila residencial são os seguintes:

- I - informação sobre o uso do solo;
- II - diretrizes do uso do solo;
- III - aprovação do projeto.

Art. 5º - Antes da elaboração do projeto de vila residencial, o interessado pode requerer à Prefeitura certidão de uso do solo, apresentando:

- I - requerimento com assinatura e identificação do interessado e especificação do uso pretendido ou do motivo da solicitação;
- II - croqui de localização do imóvel, com indicação dos seus contornos, de forma a permitir a identificação dos seus limites e a sua localização sobre a planta da cidade ou do Município.

Parágrafo único. A certidão será expedida pela Coordenadoria Municipal de Planejamento no prazo de 10 dias úteis e conterá:

- a) referência ao processo através do qual a certidão foi requerida;
- b) identificação da localização do imóvel objeto da certidão;
- c) classificação da macrozona e zona onde se localize o imóvel e da via ou vias para as quais tenha frente;
- d) referência específica ao uso pretendido pelo interessado ou ao motivo da solicitação da certidão;
- e) usos permitidos no imóvel, esclarecendo, quando for o caso, aqueles cujos projetos dependam, antes de serem elaborados, da solicitação das diretrizes correspondentes.

Art. 6º - Independentemente de certidão de uso do solo, o interessado requererá à Prefeitura as diretrizes de uso do solo, apresentando:

- I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel, ou seu representante legal, especificando o uso pretendido ou o motivo da solicitação;
- II - levantamento planialtimétrico e cadastral do lote, na escala 1:1.000 ou 1:500, sendo uma cópia heliográfica transparente e cinco cópias heliográficas normais, contendo:





(Lei Complementar 223/96 - fls. 6)

- a) divisas do lote;
  - b) curvas de nível de metro em metro, em relação à RN (referência de nível) oficial;
  - c) localização de bosques, árvores frondosas, matas, cursos d'água e construções existentes;
  - d) norte verdadeiro ou magnético, com a indicação da data respectiva;
  - e) planta de localização na escala 1:10.000 ou 1:25.000;
- III - cópia do título de propriedade ou equivalente, devidamente transcrito na circunscrição imobiliária;
- IV - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial urbano

Art. 7º - Atendendo o requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

- I - o traçado e as seções transversais e demais especificações técnicas das vias internas;
- II - o traçado e as seções transversais das vias que, por sua importância, deverão ser abertas ao uso público e integrar o patrimônio municipal;
- III - o alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;
- IV - a localização das áreas livres de uso público;
- V - a localização de faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;
- VI - as restrições legais de uso e ocupação do solo;
- VII - as matas naturais ou artificiais que serão preservadas e as áreas frágeis (de alta declividade e várzeas) que sofrerão restrições quanto à ocupação;
- VIII - elementos necessários aos projetos de distribuição de água e sistema de esgotos sanitários, indicando o ponto de tomada d'água e local de lançamento de esgotos;
- IX - elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;
- X - elementos necessários ao projeto de pavimentação.

§ 1º - As diretrizes serão expedidas pela Coordenadoria Municipal de Planejamento no prazo de 30 dias úteis, consultados os órgãos públicos municipais afins.



(Lei Complementar 223/96 - fls. 7)

§ 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 2 anos, salvo modificação imposta por legislação municipal, estadual ou federal.

Art. 3º - Do projeto de implantação da vila residencial e dos projetos complementares, elaborados conforme as diretrizes expedidas, o interessado requererá à Prefeitura aprovação, apresentando:

- I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;
- II - cópia de título de propriedade do imóvel, devidamente transcrito na circunscrição imobiliária;
- III - certidão de ônus reais que gravem o imóvel;
- IV - cópia de notificação-recibo de imposto predial e territorial;
- V - projeto completo, cuja aprovação seja objeto do requerimento, contendo no mínimo:
  - a) a implantação da construção das vias públicas, das vias particulares, das áreas particulares para lazer e equipamentos, definindo-se localização, configuração e dimensões;
  - b) o sistema de vias particulares e públicas;
  - c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias públicas e particulares;
  - d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas particulares para lazer e equipamentos;
  - e) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;
  - f) projeto de alinhamento das vias particulares e públicas;
  - g) projeto de arborização das vias e paisagismo da área;
  - h) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que gravem os lotes e edificações;
  - i) memoriais descritivo e justificativo do projeto;
  - j) projeto da pavimentação das vias públicas e particulares;
  - l) projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;
  - m) projeto do sistema de esgotos sanitários;
  - n) projeto de distribuição de água potável;
  - o) projeto de iluminação da área;
  - p) cronograma das obras, com prazo máximo de 2 anos.

§ 1º - Os elementos técnicos exigidos no item V serão apresentados em:



(Lei Complementar 223/96 - fls. 8)

- a) fase de pré-análise: os das alíneas "a", "b" e "c", em 2 vias;
- b) fase de análise: os de todas as alíneas, em 5 vias.

§ 2º - O requerente providenciará a aprovação do projeto do sistema de esgotos sanitários e a do projeto de distribuição de água potável junto ao Departamento de Águas e Esgotos-DAE, e as apresentará na fase de análise referida no § 1º.

Art. 9º - A aprovação pela Prefeitura e pelos órgãos externos municipais far-se-á no prazo de 90 dias.

§ 1º - O órgão municipal competente é a Secretaria Municipal de Obras.

§ 2º - Recolhida a taxa, será expedida pelo Secretário Municipal de Obras a licença para execução.

§ 3º - A licença vigorará por 2 anos, tendo-se em conta o cronograma provado.

§ 4º - Vencido o prazo da licença, esta poderá ser renovada, no todo ou em parte, conforme o que tiver sido executado.

Art. 10 - Para ser entregue o alvará de execução da vila residencial ao interessado, este assinará termo de compromisso no qual se obrigue a:

I - transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município, as vias públicas;

II - em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusão por etapas, executar a próprias expensas:

- a) locação topográfica completa;
- b) implantação das vias e passeios;
- c) iluminação da área;
- d) movimento de terra projetado;
- e) pavimentação das vias particulares e públicas;
- f) colocação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;
- g) arborização das vias particulares e públicas e paisagismo da área;
- h) instalação de pára-raios, quando for o caso;



(Lei Complementar 223/96 - fls. 9)

III - não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento por meio de escritura pública definitiva antes:

- a) de concluídos os serviços e obras discriminados no inciso II, e
- b) de cumpridos os demais encargos impostos por esta lei complementar ou assumidos em termos de compromisso;

IV - facilitar a fiscalização das obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que será comunicada antes do fechamento;

V - fazer constar dos compromissos de compra e venda:

- a) as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor, e
- b) a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores.

Parágrafo único. Os serviços e as obras especificados no inciso II e quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas à Prefeitura passarão a integrar o patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

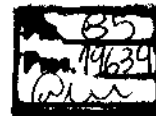
Art. 11 - A aprovação final das obras da vila residencial será feita por decreto, após vistoria dos órgãos técnicos e análise da Comissão de Recebimento de Obras.

§ 1º - No decreto constará:

- a) classificação do sistema viário;
- b) áreas que passem a integrar o domínio público, sem ônus para o Município;
- c) outorga de concessão de uso das áreas públicas e as condições que serão observadas para o exercício do direito ao uso concedido;
- d) discriminação das áreas de uso comum e área total do lote;
- e) discriminação das áreas de edificações.

§ 2º - O decreto será registrado em cartório no prazo de 180 dias após sua expedição.

Art. 12 - O projeto da vila residencial pode ser modificado mediante proposta do interessado e aprovação da Prefeitura.



(Lei Complementar 223/96 - fls. 10)

#### Capítulo IV

#### Da Responsabilidade Técnica e das Infrações e Penalidades

Art. 13 - Para efeito desta lei complementar, somente profissional habilitado e inscrito na Prefeitura pode assinar, como responsável técnico, projeto e obra a ser submetidos a aprovação.

Parágrafo único. A responsabilidade civil por projeto, cálculo e especificações cabe ao autor e responsável técnico, e pela execução de obra ao profissional que a construir.

Art. 14 - A infração de dispositivo desta lei complementar pode acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes penalidades:

- I - multa;
- II - embargo;
- III - interdição de canteiro de obras ou de imóvel; e
- IV - demolição da parte em desacordo com as disposições desta lei complementar.

Art. 15 - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo os efeitos a partir de 1º de janeiro de 1997.

  
ANDRÉ BENASSI

Prefeito Municipal.

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos vinte e sete dias do mês de dezembro de mil novecentos e noventa e seis.

  
MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA  
Secretária Municipal de Negócios Jurídicos



**CONSULTORIA JURÍDICA**

**PARECER Nº 4.042**

**VETO PARCIAL AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 324**

**PROCESSO Nº 19.634**

1. O Sr. Chefe do Executivo houve por bem vetar parcialmente o presente projeto de lei complementar, de sua iniciativa, que regula as vilas residenciais, por considerar a alínea "b" do inciso 1º do art. 3º e alínea "b" do § 1º do mesmo artigo contrárias ao interesse público, conforme as motivações de fls. 73/75.

2. O veto foi oposto e comunicado no prazo legal.

3. Em face da natureza do veto oposto pelo Executivo, ou seja, contrariedade ao interesse público, que é matéria de mérito, esta Consultoria não se manifesta por refugir ao seu âmbito de apreciação. Cabe ressaltar, por pertinente, que sob o aspecto do processo legislativo e dos quesitos legalidade e constitucionalidade o texto é perfeito, o que justifica a isenção de opinar deste órgão técnico.

4. O veto deverá ser encaminhado à Comissão de Justiça e Redação, que poderá solicitar a oitiva de outras comissões, nos termos do art. 207, § 1º, do Regimento Interno da Edilidade.

5. Em conformidade com a Constituição da República e a Lei Orgânica de Jundiaí, a Câmara deverá apreciar o veto dentro de 30 dias, contados de seu recebimento, só podendo rejeitá-lo pelo voto da maioria absoluta dos seus membros em escrutínio secreto (art. 66, § 4º. C.F., c/c o art. 53, § 3º, da L.O.M.). Exaurido o prazo mencionado sem deliberação do Plenário, o veto será pautado para a Ordem do Dia da sessão imediata, sobrestadas todas as demais proposições, até sua votação final, ressalvadas as matérias de que trata o "caput" do art. 62 da Constituição Federal, c/c o art. 53, § 3º da Carta Municipal.

S.m.e.

Jundiaí, 14 de janeiro de 1997

*Ronaldo Salles Vieira*

Dr. RONALDO SALLES VIEIRA  
Assessor Jurídico



**COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO**

**PROCESSO Nº 19.634**

**VETO PARCIAL ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 324, do PREFEITO MUNICIPAL, que regula as vilas residenciais.**

**PARECER Nº 65**

Conforme lhe faculta a Lei Orgânica de Jundiaí - art. 72, VII, c/c o art. 53 -, o Sr. Chefe do Executivo, através do ofício GP.L. nº 957/96, comunica a Edilidade, em prazo hábil, sua decisão de vetar parcialmente o Projeto de Lei Complementar nº 324, de sua autoria, que regula as vilas residenciais, por considerar a alínea "b" do inc. I do art. 3º e a alínea "b" do § 1º do art. 3º contrárias ao interesse público, conforme as motivações de fls. 73/75.

Insurge-se o Prefeito contra os dispositivos vetados alegando, em síntese, que as alterações formuladas comprometem a proteção das coleções de água e demais recursos hídricos de interesse do Município, para preservação da boa qualidade de vida de toda a população. Nesse sentido a questão é de mérito, e a avaliação se isto é realmente de interesse público ou não situa-se no plano subjetivo. Entretanto, em nossa avaliação consideramos que a manutenção do veto venha a ser atitude mais correta, mesmo que não resolva, em nossa visão, o "Frankenstein" em que se transformou o Plano Diretor, em face de sua difícil execução.

Na verdade, novo projeto que assimilasse tudo o que já foi discutido, embasado nas propostas iniciais elaboradas pela Coordenadoria de Planejamento do Município, deveria ser encaminhado urgentemente a esta Casa, posto ser essa a melhor alternativa para se chegar a um denominador comum acerca da temática.

Consideramos plausível as ponderações do Executivo, e entendendo que deve a Câmara rever seu ato, e em virtude das razões declinadas, acolhemos, apesar de tudo, o veto parcial em seus termos votando, conseqüentemente, pela sua manutenção Plenária.

Parecer favorável.

Aprovado em 25.02.1997

Sala das Comissões, 20.02.1997

  
EDER GUGLIELMIN  
Presidente

  
ANTÔNIO GALVÃO  
Relator

  
ANA VICENTINA TONELLI

  
AYLTON MÁRIO DE SOUZA

  
WANDERLEI RIBEIRO



**5ª SESSÃO ORDINÁRIA DA 12ª LEGISLATURA. EM 04/03/97**

- Lei Orgânica de Jundiaí, art. 53, § 2º -  
(votação secreta de veto)

**VETO PARCIAL ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 324**

**VOTAÇÃO**

MANTENÇA: 20

REJEIÇÃO: 01

EM BRANCO: /

NULOS: /

AUSÊNCIAS: /

TOTAL: 21

**RESULTADO**

**VETO REJEITADO**

**VETO MANTIDO**

Presidente





Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

GABINETE DO PRESIDENTE

fls. 89
proc. 19634
@ w

Of. PR 03.97.07  
Proc. 19.634

Em 05 de março de 1997.

Exmo. Sr.  
Dr. MIGUEL MOUBADDA HADDAD  
DD. Prefeito Municipal de  
JUNDIAÍ

Vimos informar-lhe que o Veto Parcial oposto ao Projeto de Lei Complementar nº 324, objeto do ofício GPL. nº 957/96, foi MANTIDO pelo Plenário na sessão ordinária realizada no dia 04 do corrente mês.

Sem mais, a V.Exa. apresentamos respeitosas saudações.

  
ORACI GOTARDO  
Presidente