



Câmara Municipal de Jundiá

LEI COMPLEMENTAR

N.º 358

de 26/12/2002

Processo n.º 34.791

VETO PARCIAL  
MANTIDO

Vencimento  
02/03/03

*Sueli Schenkel*  
P/ Diretora Legislativa  
14/01/03

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 642

Autoria: PREFEITO MUNICIPAL

Ementa: Disciplina regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares e dá providências correlatas; e revoga as normas correlatas que especifica.

Arquive-se

*[Signature]*  
Data: 14/01/03



# Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo

GABINETE DA PRESIDÊNCIA

fls. 02  
proc. 34.791  
*Plw*

<b>Matéria: PLC nº. 642</b>	<b>Comissões</b>	<b>Prazos:</b>	<b>Comissão</b>	<b>Relator</b>
À Consultoria Jurídica. <i>Wllampedi</i> Diretora Legislativa 05/02/2003	CJR COSP CDMA	projetos vetos orçamentos contas aprazados	20 dias 10 dias 20 dias 15 dias 7 dias	7 dias - - - 3 dias
<b>QUORUM: 2/3</b>				

Comissões	Relator	Voto do Relator
À CIR. (VETO PARCIAL - fls. 130/132) <i>Wllampedi</i> Diretora Legislativa 04/02/2003	Designo o Vereador: <i>Aracy</i> <i>Opinto</i> Presidente 11/02/03	<input checked="" type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário <i>Opinto</i> Relator 11/02/03
À COSP. <i>Wllampedi</i> Diretora Legislativa 04/02/2003	Designo o Vereador: <i>Aracy</i> <i>Opinto</i> Presidente 18/02/2003	<input checked="" type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário <i>Opinto</i> Relator 18/02/2003
À CDMA. <i>Wllampedi</i> Diretora Legislativa 04/02/2003	Designo o Vereador: <i>Aracy</i> <i>Opinto</i> Presidente 12/02/2003	<input type="checkbox"/> favorável <input checked="" type="checkbox"/> contrário <i>Opinto</i> Relator 12/02/2003
À _____  Diretora Legislativa / /	Designo o Vereador:  Presidente / /	<input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário  Relator / /
À _____  Diretora Legislativa / /	Designo o Vereador:  Presidente / /	<input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário  Relator / /
À _____  Diretora Legislativa / /	Designo o Vereador:  Presidente / /	<input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário  Relator / /

*Ofício (fls. 37/52)*  
à Consultoria Jurídica  
*Wllampedi*  
DIRETORA LEGISLATIVA  
30/17/02

Ofício G.P.L. nº 633/2002 (VETO TOTAL)  
Fls. 130/132  
À Consultoria Jurídica.  
*Dueli Schenkel*  
Diretora Legislativa  
17/01/2003



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

OF. GP.L. nº 16/2002

Processo nº 7.506-5/01

fls. 03  
proc. 34791  
W

CÂMARA MUNICIPAL  
DE JUNDIAÍ

03/02/02 10:09:09 2 0 15

Jundiá, 04 de fevereiro de 2002.

**Excelentíssima Senhora Presidente:**

Permitimo-nos encaminhar à esclarecida apreciação dessa Colenda Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei Complementar que tem por objetivo autorizar a regularização de parcelamentos do solo implantados irregularmente no Município.

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

Atenciosamente,



**MIGUEL HADDAD**

Prefeito Municipal

À

Exma. Sra.

**Vereadora ANA VICENTINA TONELLI**

Presidente da Câmara Municipal de Jundiá

N e s t a

scc.1



Processo nº 7.506-5/01

PUBLICAÇÃO  
08/02/2002  
Rubrica *X*

Apresentado. Encaminhe-se à CJ e a:  
CJ, COS e CDMA  
*Guariguell*  
Presidente  
05/02/2002

*Guariguell*  
**APROVADO**  
Presidente  
23/12/2002

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 642**

**Art. 1.º** - A regularização dos parcelamentos do solo clandestinos ou irregulares existentes no Município rege-se-á por esta Lei Complementar.

**Parágrafo único** - O Executivo Municipal poderá estabelecer normas complementares com a finalidade de adequar os procedimentos administrativos dos órgãos municipais envolvidos, aos objetivos desta Lei Complementar.

**CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 2.º** - A regularização do parcelamento do solo urbano poderá ser realizada mediante loteamento ou desmembramento, tal como definidos pela Lei Federal n.º 6766, de 19 de dezembro de 1.979, alterada pela Lei Federal n.º 9785, de 29 de janeiro de 1.999.

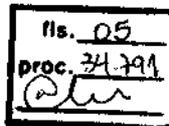
**Art. 3.º** - Fica instituída a zona de urbanização específica do Município, constituída das áreas dos parcelamentos irregulares ou clandestinos identificados, relacionados ou indicados, respectivamente, nos Anexos I e II, que fazem parte integrante desta Lei Complementar, e daquelas que forem cadastradas no prazo determinado no § 1.º deste artigo.

**§ 1.º** - As áreas ocupadas por parcelamentos irregulares ou clandestinos não identificados nos anexos referidos no "caput" poderão integrar a zona de urbanização específica, desde que sejam cadastradas pelos interessados, mediante solicitação encaminhada à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da publicação desta Lei Complementar.

**§ 2.º** - Compete à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente a decisão de deferir ou não a solicitação de cadastramento, mediante as verificações que se fizerem necessárias quanto à constatação da existência do parcelamento irregular ou clandestino.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIÁ



§ 3.º - Esgotado o prazo definido no § 1.º deste artigo, a Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente deverá complementar os Anexos I e II desta Lei Complementar, incluindo os parcelamentos irregulares ou clandestinos, cujas solicitações para cadastramento forem deferidas na zona de urbanização específica.

§ 4.º - Após o procedimento definido no parágrafo anterior, nenhuma outra área do Município poderá ser incluída na zona de urbanização específica.

Art. 4.º - Os benefícios desta Lei Complementar aplicam-se, exclusivamente, às áreas incluídas na zona de urbanização específica, referida no artigo 3.º.

**Parágrafo único** - Em cada caso, a regularização possível limitar-se-á:

I - à parte do imóvel efetivamente ocupada por edificações; ou,

II - aos parcelamentos nos quais a comercialização de frações ideais efetivamente ocorreu, comprovada pelo registro imobiliário.

### CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 5.º - As áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, deverão corresponder a, pelo menos, 15 % (quinze por cento) da área total loteada ou desmembrada em mais de cinco lotes.

§ 1.º - Os espaços livres de uso público deverão corresponder a, pelo menos, 10% (dez por cento) da área total loteada ou desmembrada.

§ 2.º - Quando necessário para permitir a regularização do parcelamento e a critério da Prefeitura do Município, as áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público poderão possuir apenas uma frente para logradouro público oficial.

§ 3.º - Caso a área disponível para a implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, no imóvel objeto da regularização, seja inferior a 15% (quinze por cento), os interessados poderão ressarcir a Prefeitura em pecúnia ou em áreas equivalentes, em locais próximos ou em regiões de interesse do Município, a critério da Prefeitura Municipal, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

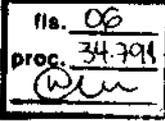
§ 4.º - Na hipótese do ressarcimento em pecúnia os recursos auferidos serão utilizados para pagamento de desapropriações em área de mananciais ou da Serra do Japi.

§ 5.º - As áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, referidas no "caput" deste artigo, não incidirão sobre a parte das glebas parceladas, cuja área dos lotes resultantes seja superior a 20.000 (vinte mil) m<sup>2</sup>.

Art. 6.º - O sistema de circulação dos loteamentos deverá atender aos seguintes requisitos :



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ



**I** - articular-se com o sistema viário do Município, assegurando a continuidade das vias principais, existentes ou projetadas, de acordo com as diretrizes específicas definidas pela Prefeitura;

**II** - As larguras mínimas das vias principais que, de acordo com as diretrizes estabelecidas, deverão articular-se com o sistema viário do Município, serão definidas pela Prefeitura;

**III** - As larguras das demais ruas internas serão definidas a partir das condições de ocupação do loteamento, observadas as seguintes dimensões mínimas:

a) Largura do leito carroçável: 6,00 metros;

b) Largura dos passeios: 1,50 metros;

**IV** - Declividade longitudinal máxima de 15 % para as vias principais articuladas com o sistema viário do Município e de 20 % para as demais ruas;

**V** - As vias sem continuidade, que não contornam as quadras, deverão possuir, em suas extremidades, balão de retorno com dimensões que permitam a inscrição de um círculo de raio igual a 9,00 metros no seu interior.

§ 1.º - Quando necessário, para permitir a regularização do parcelamento, serão admitidos lotes voltados para vias de pedestres, com largura mínima de 6,00 metros, comprimento máximo de 150 metros e perfil longitudinal com rampas de até 12% de declividade, ou com trechos em escadas.

§ 2.º - O número de lotes voltados para as vias de pedestres definidas no parágrafo anterior não poderá exceder a 15 % do total de unidades do loteamento.

§ 3.º - As edificações existentes e identificadas no projeto de regularização dos parcelamentos poderão ser regularizadas independentemente da observação dos índices de utilização do terreno.

§ 4.º - A Prefeitura poderá oficializar trechos de estradas de servidão, quando necessário para garantir o acesso oficial aos lotes resultantes de um parcelamento a ser regularizado, desde que:

**I** - a estrada seja implantada de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura, inclusive quanto à infra-estrutura, sem ônus para os cofres públicos;

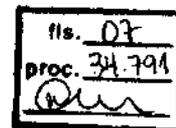
**II** - as áreas ocupadas pela estrada sejam transferidas para o patrimônio público, também sem ônus para os cofres públicos.

**Art. 7.º** - Os lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos terão área mínima de 250 m<sup>2</sup> e frente mínima de 8,00 metros.

§ 1.º - Nas áreas das bacias dos cursos d'água considerados mananciais de abastecimento do Município, atuais ou projetados, as dimensões mínimas dos lotes, ou a quantidade de lotes de cada parcelamento, deverá ser compatível com a densidade demográfica máxima tolerável para a área, definida pela DAE /S.A - Água e Esgoto.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ



§ 2.º - Para atender ao disposto no parágrafo anterior os interessados poderão oferecer áreas livres de uso público, que serão consideradas no cálculo da densidade demográfica, situadas na mesma, em locais próximos ou em regiões de interesse do Município, sempre na bacia hidrográfica do manancial considerado, a critério da DAE S/A - Água e Esgoto.

§ 3.º - Nas áreas situadas fora da Macrozona Urbana, as dimensões mínimas ou quantidade dos lotes de cada parcelamento deverão ser compatíveis com a densidade demográfica máxima de 25 (vinte e cinco) hab/ha.

§ 4.º - Para atender ao disposto no parágrafo anterior os interessados poderão oferecer áreas livres de uso público, que serão consideradas no cálculo da densidade demográfica, situadas na mesma sub-bacia ou em locais de interesse do Município, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

§ 5.º - Para efeito da determinação das densidades demográficas previstas neste artigo, será admitida uma população equivalente de 5 (cinco) habitantes por lote.

Art. 8.º - Os lotes resultantes dos parcelamentos regularizados com amparo nesta Lei Complementar, quaisquer que sejam as suas dimensões, não poderão ser desdobrados no futuro, nem sofrer qualquer outro tipo de fracionamento que implique no aumento do número de unidades do parcelamento.

Art. 9.º - A infra-estrutura básica dos parcelamentos a serem regularizados consistirá, no mínimo, de :

- I - vias de circulação, com guias e sarjetas;
- II - sistema de escoamento de águas pluviais;
- III - sistema de abastecimento de água potável;
- IV - coleta e destinação adequada dos esgotos sanitários;
- V - energia elétrica domiciliar.

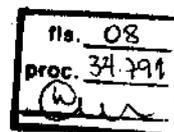
### CAPÍTULO III DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 10 - Os projetos de desmembramentos deverão ser apresentados instruídos com os seguintes documentos:

- I - requerimento;
- II - título de propriedade, com certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- III - cinco vias da planta do desmembramento, projetada sobre o levantamento planialtimétrico e cadastral do imóvel, contendo as seguintes informações:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ



- a) situação atual e pretendida do imóvel, quanto ao parcelamento;
- b) indicação das vias existentes próximas;
- c) indicação dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de áreas de preservação permanente;
- d) indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;
- e) medidas lineares do imóvel, de acordo com o título de propriedade, dos lotes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público;
- f) quadro de áreas;
- g) planta de situação.

IV - duas vias das descrições perimétricas, correspondentes à situação atual e pretendida.

**Art. 11** - O projeto de regularização de loteamento deverá ser precedido do pedido de diretrizes, instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento;

II - título de propriedade, com certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

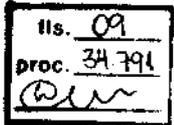
III - três vias do levantamento planialtimétrico e cadastral do imóvel, contendo as seguintes informações:

- a) as divisas da gleba objeto do loteamento, com as respectivas medidas, de acordo com o título de propriedade;
- b) curvas de nível de metro em metro;
- c) indicação das vias existentes próximas;
- d) indicação dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de áreas de preservação permanente;
- e) indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;
- f) indicação da situação atual do imóvel, quanto ao parcelamento, ocupação, edificações existentes, ruas abertas, infra-estrutura eventualmente implantada e áreas possíveis para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários ou espaços livres de uso público;
- g) planta de situação.

IV - memorial justificativo da regularização, descrevendo as dificuldades enfrentadas e indicando o número total aproximado de unidades pretendidas.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ



**Parágrafo único** - A critério do interessado, poderá ser apresentado o traçado do projeto pretendido, com o grau de detalhamento possível, como forma de facilitar a análise e as providências relativas à aprovação final da regularização.

**Art. 12** - A Prefeitura indicará as diretrizes determinadas pela legislação vigente e pelo planejamento municipal, de forma a orientar e facilitar a elaboração correta dos projetos necessários à aprovação da regularização.

**§ 1.º** - As diretrizes elaboradas pela Prefeitura indicarão, claramente, qual a parte do imóvel cujo parcelamento pode ser regularizado, nos termos previstos no Parágrafo Único do artigo 4º desta Lei Complementar.

**§ 2.º** - No caso de apresentação do traçado do projeto pretendido, juntamente com o pedido de diretrizes, a Prefeitura limitar-se-á à análise e indicação, exclusivamente, daquelas não atendidas pela proposta, além de fornecer informações para a elaboração dos projetos complementares.

**§ 3.º** - No caso de parcelamentos situados na Zona de Conservação da Vida Silvestre, as diretrizes indicarão as áreas que não poderão ser objeto de regularização, em virtude do disposto no inciso V, do Art. 19, do Decreto Estadual nº 43.284, de 03 de julho de 1.998.

**Art. 13** - Orientado pelas diretrizes o interessado apresentará o projeto de implantação do loteamento, juntando o requerimento no mesmo processo que tratou das diretrizes.

**Art. 14** - Os usos permitidos nos lotes dos parcelamentos regularizados com os benefícios desta Lei Complementar, de acordo com a classificação estabelecida na Lei nº 2.507, de 14 de agosto de 1.981, são os seguintes:

**I** - uso residencial - categorias: R.1.1 e R.3.1;

**II** - uso comercial - categorias: C.1.1, C.1.2 e C.2.1;

**III** - uso de serviços - categorias: T.1.1 e T.1.2;

**IV** - uso institucional - categorias: E.1.1, E.1.2, E.2.1 e E.2.2

**§ 1.º** - Não será permitido o uso industrial na zona de urbanização específica criada por esta Lei Complementar.

**§ 2.º** - Os índices de ocupação do terreno serão estabelecidos no decreto de aprovação de cada parcelamento.

### CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS

**Art. 15** - Os projetos de parcelamentos serão analisados pela Prefeitura que exigirá do interessado as correções que se fizerem necessárias à sua aprovação.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

fls. 10  
proc. 34.791  
*[assinatura]*

§ 1.º - Caso a análise conclua pela impossibilidade de aprovação, ou quando o interessado não atender às exigências feitas, a Prefeitura indeferirá o pedido e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel.

§ 2.º - Nas hipóteses previstas no parágrafo anterior, caso o interessado não providencie o restabelecimento da situação inicial do imóvel no prazo determinado, a Prefeitura comunicará o Ministério Público e promoverá as providências que se fizerem necessárias, inclusive judiciais, para a demolição de edificações e/ou benfeitorias existentes.

**Art. 16** - A aprovação do projeto de desmembramento far-se-á por certidão, acompanhada das plantas aprovadas e dos demais documentos necessários ao registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 17** - Tratando-se de loteamento e concluindo-se pela possibilidade de aprovação do projeto, a Prefeitura expedirá certidão com a relação de todos os projetos complementares que deverão ser providenciados pelo interessado, acompanhados da planta de implantação considerada correta e de todas as certidões e demais documentos de sua responsabilidade e competência, necessários à obtenção dos licenciamentos junto aos órgãos estaduais.

§ 1.º - Após a apresentação de todos os projetos complementares e dos licenciamentos dos órgãos estaduais competentes, a Prefeitura realizará a análise final e, havendo compatibilidade entre todos os documentos, tomará uma das seguintes providências:

I - aprovará a regularização, caso as obras de infra-estrutura estejam concluídas ou;

II - expedirá o alvará para a execução das obras, no prazo definido no cronograma aprovado, que integra o projeto.

§ 2.º - São documentos necessários à aprovação do projeto de regularização:

I - cinco vias do projeto de implantação do loteamento, elaborado sobre levantamento planialtimétrico e cadastral, com curvas de nível de metro em metro, com as seguintes indicações:

a) indicação das vias existentes próximas;

b) Indicação dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de áreas de preservação permanente;

c) Indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;

d) medidas lineares do imóvel, de acordo com o título de propriedade, dos lotes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público;

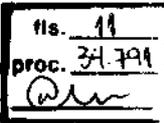
e) quadro de áreas;

f) planta de situação;

g) cronograma de execução das obras;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ



II - cinco vias dos perfis longitudinais das vias e áreas públicas;

III - descrições perimétricas dos lotes, e das áreas públicas, inclusive sistema viário;

IV - certidão expedida pela DAE / S.A. - Água e Esgoto, assegurando a existência de projetos aprovados dos sistemas de abastecimento de água e de coleta e destinação final dos esgotos ou, a existência dos referidos sistemas devidamente implantados, com a relação dos lotes eventualmente gravados com faixas de servidão;

V - projeto do sistema de galerias para águas pluviais devidamente aprovado, ou certidão do setor competente da Secretaria Municipal de Obras, assegurando que existe solução implantada para o escoamento de águas pluviais;

VI - quando for o caso, projeto de pavimentação aprovado ou certidão expedida pelo setor competente da Secretaria Municipal de Obras, atestando que as obras encontram-se executadas;

VII - Licenciamento por parte dos Órgãos Competentes do Estado.

§ 3.º - Poderão ser aprovados projetos sem a previsão de pavimentação das vias públicas, desde que o proprietário e os adquirentes de lotes firmem declaração de que estão cientes de que as obras não previstas serão executadas no futuro, a partir do estabelecimento de planos comunitários e terão seus custos integralmente distribuídos entre os moradores.

§ 4.º - O ato de aprovação da regularização implicará no imediato recebimento das obras de infra-estrutura pela Prefeitura, que assumirá, a partir de então, a responsabilidade pelos serviços de manutenção.

§ 5.º - No caso da expedição do alvará, a aprovação do loteamento dar-se-á da mesma forma, após a conclusão das obras por parte do interessado.

§ 6.º - Caso as obras de infra-estrutura não sejam concluídas no prazo determinado, ou não sejam conduzidas de forma adequada no que se refere a prazos e qualidade, a Prefeitura poderá exigir dos responsáveis uma garantia real no valor correspondente ao dobro do custo das obras.

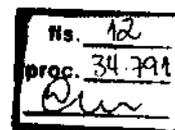
§ 7.º - No caso previsto no parágrafo anterior, a Prefeitura aprovará a regularização e assumirá a responsabilidade pela execução das obras, cujos custos serão descontados do valor da garantia real, acrescidos em 30 %.

§ 8.º - No caso previsto no parágrafo terceiro, caso o interessado não atenda à exigência de apresentação da garantia real, a Prefeitura indeferirá a solicitação de regularização e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel.

§ 9.º - Nas hipóteses previstas no parágrafo anterior, caso o interessado não providencie o restabelecimento da situação inicial do imóvel no prazo determinado, a Prefeitura comunicará o Ministério Público e promoverá as providências que se fizerem necessárias, inclusive judiciais, para a demolição de edificações e/ou benfeitorias existentes.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ



**CAPÍTULO V**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 18** - Perderão os direitos aos benefícios desta Lei Complementar os proprietários, moradores ou adquirentes de lotes irregulares ou clandestinos, que forem enquadrados em uma das situações seguintes:

**I** - Não manifestarem, mediante a apresentação de projeto de desmembramento, ou solicitação de diretrizes para loteamento, o interesse pela regularização do parcelamento no prazo de 60 dias da data de publicação desta Lei Complementar;

**II** - Não apresentarem, no prazo de 90 dias da data de publicação desta Lei Complementar, a documentação e as informações necessárias à avaliação da situação atual do parcelamento e os requisitos para a regularização;

**III** - No caso de regularização de loteamento, não apresentarem o projeto básico de implantação, no prazo de 120 dias da data da expedição das diretrizes;

**IV** - No caso de regularização de loteamento, não apresentarem os projetos complementares, no prazo de 180 dias da data da aprovação do projeto básico;

**V** - Não derem continuidade às providências para regularização, deixando de atender as solicitações da Prefeitura por períodos superiores a 90 dias.

**Parágrafo único** - aplicam-se aos processos em trâmite o prazo estabelecido no inciso V.

**Art. 19** - Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 144, de 20 de abril de 1.995; a Lei nº 3819, de 23 de outubro de 1.991 e os Decretos nºs. 14.647, de 19 de maio de 1.995 e 14.648, de 19 de maio de 1.995.

  
**MIGUEL HADDAD**  
Prefeito Municipal

scc/1

ANEXO I

Relação dos Parcelamentos irregulares e/ou clandestinos do solo, existentes no Município de Jundiaí.

**01 - CONDOMÍNIO CHÁCARAS VIVENDA**

LOCAL: Av. Caetano Fagundes  
BAIRRO: Tijuco Preto

**02 - LOTEAMENTO CODARIM**

LOCAL: Av. Luiz Fontebasso  
BAIRRO: Xampirra

**03 - CHÁCARA ELISABETH**

LOCAL: Av. Antonio Carbonari  
BAIRRO: Traviu

**04 - CONDOMÍNIO CHÁCARAS DAS VIDEIRAS**

LOCAL: Rod. Vereador Geraldo Dias  
BAIRRO: Corrupira

**05 - CONDOMÍNIO SÃO JOSÉ**

LOCAL: Estrada Municipal São José  
BAIRRO: Rio Acima

**06 - LOTEAMENTO KAIP**

LOCAL: Estrada Municipal São José  
BAIRRO: Corrupira

**07 - CONDOMÍNIO SÃO PEDRO**

LOCAL: Estrada Municipal da Xampirra  
BAIRRO: Xampirra

**08 - CONDOMÍNIO PIEMONTE**

LOCAL: Rua Caetano Fagundes  
BAIRRO: Xampirra

**09 - CONDOMÍNIO SANTA LUZIA**

LOCAL: Av. Geraldo Mazzi  
BAIRRO: Xampirra

**10 - CONDOMÍNIO AILTON AZZONI**

LOCAL: Av. Geraldo Mazzi  
BAIRRO: Xampirra

**11 - CONDOMÍNIO RECANTO FLORESTAL**

LOCAL: Av. Luiz Fontebasso  
BAIRRO: Xampirra

**12 - CHÁCARAS JUREANA**

LOCAL: Rod. Eng. Constâncio Cintra  
BAIRRO: Xampirra

**13 - LOTEAMENTO SANTO**

LOCAL: Av. Geraldo Azzoni  
BAIRRO: Xampirra

**14 - CONDOMINIO ESPERANCA**

LOCAL: Estrada Municipal Bom Jardim  
BAIRRO: Bom Jardim

**15 - CONDOMINIO BOM JARDIM**

LOCAL: Estrada Municipal Bom Jardim  
BAIRRO: Bom Jardim

**16 - CONDOMINIO LOURENÇÃO**

LOCAL: Estrada Municipal Bom Jardim  
BAIRRO: Bom Jardim

**17 - CHÁCARA SÃO LUIZ II**

LOCAL: Estrada Bom Jardim  
BAIRRO: Bom Jardim

**18 - CHÁCARA SANTA IRENE**

LOCAL: Estrada Municipal do Varjão  
BAIRRO: Varjão

**19 - CHÁCARA SÃO LUIZ I**

LOCAL: Estrada do Varjão  
BAIRRO: Varjão

**20 - CONDOMINIO ERIKA**

LOCAL: Estrada Casa Branca  
BAIRRO: Poste

**21 - CONDOMINIO ÉRIKA**

LOCAL: Estrada do Poste  
BAIRRO: Rio Abaixo

**22 - CONDOMINIO TREVISO I**

LOCAL: Estrada Municipal do Poste  
BAIRRO: Poste

**23 - LOTEAMENTO CARBONARI I**

LOCAL: Rod. Da Uva  
BAIRRO: Poste

**24 - CONDOMINIO ÁGUA DOCE**

LOCAL: Estrada Municipal do Poste  
BAIRRO: Poste

**25 - CONDOMINIO ANHANGUERA**

LOCAL: Estrada Fernandes  
BAIRRO: Fernandes

**26 - LOTEAMENTO BERTASSI**

LOCAL: Estrada Municipal do Engordadouro  
BAIRRO: Engordadouro

**27 - LOTEAMENTO POMPERMAYER**

LOCAL: Caminho de Servidão  
BAIRRO: Fernandes

**28 - LOTEAMENTO TOMAZETO**

LOCAL: Condomínio Servidão  
BAIRRO: Fernandes

**29 - CONDOMINIO FERNANDES**

LOCAL: Estrada Fernandes  
BAIRRO: Fernandes

**30 - CHACARA SANTA ROSA**

LOCAL: Estrada dos Fernandes  
BAIRRO: Fernandes

**31 - CHÁCARA SÃO JOÃO**

LOCAL: Av. Santo Ceolin  
BAIRRO: Corrupira

**32 - RESIDENCIAL VISTA ALEGRE**

LOCAL: Rod. Vereador G. Dias  
BAIRRO: Corrupira

**33 - CHÁCARAS SÃO JOÃO II**

LOCAL: Rod. Anhanguera  
BAIRRO: Fernandes

**34 - CONDOMINIO RURAL**

LOCAL: Av. André Costa  
BAIRRO: Cecap

**35 - CONDOMINIO CORRUPIRA II**

LOCAL: Av. Nicola Acieri  
BAIRRO: Corrupira

**36 - CONDOMINIO CORRUPIRA I**

LOCAL: Av. Nicola Acieri  
BAIRRO: Corrupira

**37 - CONDOMINIO BOSQUES DE CORRUPIRA**

LOCAL: Av. Nicola Acieri  
BAIRRO: Corrupira

**38 - CONDOMINIO SANTA ROSA**

LOCAL: Estrada Municipal São José  
BAIRRO: Corrupira

**39 - LOTEAMENTO RECANTO DO JARBAS**

LOCAL: Av. Carlos Martins  
BAIRRO: Pinheirinho

**40 - LOTEAMENTO BOSQUE DO PINHEIRO**

LOCAL: Estrada para bacia do Jundiaí Mirim  
BAIRRO: Pinheirinho

**41 - CONDOMINIO MORADA DO PINHEIRINHO**

LOCAL: Estrada Municipal Pinheiro  
BAIRRO: Rio Acima

**42 - LOTEAMENTO LEOPOLDO**

LOCAL: Estrada Jundiaí / Itatiba  
BAIRRO: Xampirra

**43 - CONDOMINIO ESPELHO D'AGUA**

LOCAL: Rod. Eng. Constancio Cintra  
BAIRRO: Mato Dentro

**44 - CONDOMINIO ARCO IRIS**

LOCAL: Rod. Eng. Constancio Cintra  
BAIRRO: Mato Dentro

**45 - LOTEAMENTO ANTENOR AZZONI**

LOCAL: Rod. Vereador Geraldo Dias  
BAIRRO: Corrupira

**46 - CONDOMINIO BURACO QUENTE**

LOCAL: Av. Alexandre Milani  
BAIRRO: Mato Dentro

**47 - CONDOMINIO JARDIM SOLAR**

LOCAL: Av. Gumercindo Bardi da Fonseca  
BAIRRO: Mato Dentro

**48 - CONDOMINIO VALE DAS VIDEIRA I e II**

LOCAL: Rua Gumercindo Bardi da Fonseca  
BAIRRO: Mato Dentro

**49 - LOTEAMENTO SÃO JORGE**

LOCAL: Rod. Eng. Constância Cintra  
BAIRRO: Xampirra

**50 - CONDOMINIO BELA VISTA**

LOCAL: Av. Maria Negrini Negro  
BAIRRO: Toca

**51 - CONDOMINIO VILAGGIO DEI FIORI**

LOCAL: Av. João Batista Spiandorello  
BAIRRO: Roseira

**52 - RECANTO DA TOCA**

LOCAL: Av. Maria Negrini Negro  
BAIRRO: Toca

**53 - CONDOMINIO FAZENDINHA**

LOCAL: Av. João Batista Spiandorello  
BAIRRO: Roseira

**54 - CONDOMINIO SANTA HELENA**

LOCAL: Av. João Batista Spiandorello  
BAIRRO: Roseira

**55 - CONDOMINIO SANTA JULIA**

LOCAL: Av. João Batista Spiandorello  
BAIRRO: Roseira

**56 - CONDOMINIO SANTA MARTA**

LOCAL: Av. João Batista Spiandorello  
BAIRRO: Roseira

**57 - CONDOMINIO SANTA ISABEL**

LOCAL: Av. João Batista Spiandorello  
BAIRRO: Roseira

**58 - CONDOMINIO FONTEBASSO**

LOCAL: Av. João Batista Spiandorello  
BAIRRO: Roseira

**59 - LOTEAMENTO RITONI**

LOCAL: Estrada Municipal Antonio Pellizari  
BAIRRO: Tulipas

**60 - CHÁCARAS SANTA CAMILA**

LOCAL: Rua 2, Chácara 5  
BAIRRO: Rio Abaixo

**61 - CONDOMINIO PELLIZZARI II**

LOCAL: Rod. Dos Bandeirantes  
BAIRRO: Poste

**62 - CONDOMINIO BARBOSA I e II**

LOCAL: Estrada Municipal do Poste  
BAIRRO: Poste

**63 - CONDOMINIO RECANTO ÁGUA DOCE**

LOCAL: Rodovia da Uva  
BAIRRO: Poste

**64 - CHÁCARAS CHAPADÃO**

LOCAL: Estrada Municipal Poste  
BAIRRO: Poste

- 65 - JARDIM ADÉLIA**  
LOCAL: Av. Costa Azul  
BAIRRO: Engordadouro
- 66 - CONDOMINIO CASONI**  
LOCAL: Av. Balbina Miguel Casoni  
BAIRRO: Engordadouro
- 67 - CONDOMINIO SALLES**  
LOCAL: Estrada do Engordadouro  
BAIRRO: Engordadouro
- 68 - CONDOMINIO JUCA**  
LOCAL: Av. Pedro Clarismundo Fornari  
BAIRRO: Engordadouro
- 69 - CONDOMINIO NEW**  
LOCAL: Av. Pedro Clarismundo Fornari  
BAIRRO: Engordadouro
- 70 - SÍTIO JOSÉ TESTA**  
LOCAL: Av. CIA. Paulistas de Estradas de Ferro  
BAIRRO: Pinheiro
- 71 - CHÁCARAS VIGORELLI**  
LOCAL: Estrada do Pinheirinho  
BAIRRO: Rio Acima
- 72 - CONDOMINIO VILA NOVA DIVINÉIA**  
LOCAL: Av. Francisco Capello  
BAIRRO: Jundiaí Mirim
- 73 - CONDOMINIO AZUL**  
LOCAL: Rua Arnaldo Mangille  
BAIRRO: Jd. Bandeiras
- 74 - CONDOMINIO FAVA**  
LOCAL: Av. Humberto Cereser  
BAIRRO: Caxambu
- 75 - CONDOMINIO VINHAS DE SANTA BÁRBARA**  
LOCAL: Estrada Particular - Represa Dae  
BAIRRO: Jundiaí Mirim
- 76 - CONDOMINIO JUNDIAÍ MIRIM**  
LOCAL: Av. João Torrezin  
BAIRRO: Jundiaí Mirim
- 77 - CONDOMINIO MUNHOZ I**  
LOCAL: Av. Miguel Munhoz  
BAIRRO: Caxambú

**78 - CONDOMINIO MUNHOZ**

LOCAL: Av. Miguel Munhoz  
BAIRRO: Caxambu

**79 - CONDOMINIO ALZIRA**

LOCAL: Av. Humberto Cereser  
BAIRRO: Caxambu

**80 - SÍTIO TORELLI**

LOCAL: Av. Comendador Antônio Borin  
BAIRRO: Caxambú

**81 - CONDOMINIO BICO DE LACRE**

LOCAL: Av. Comendador Antônio Borin  
BAIRRO: Colônia

**82 - CHÁCARAS LEONARDI**

LOCAL: Av. Spiridione Grafnani  
BAIRRO: Caxambú

**83 - CONDOMINIO SANTA LUZIA**

LOCAL: Av. Maria Negrini Negro  
BAIRRO: Caxambú

**84 - CONDOMINIO SÃO JOÃO**

LOCAL: Av. Maria Negrini Negri  
BAIRRO: Toca

**85 - CHÁCARAS SÃO JOÃO**

LOCAL: Av. Humberto Cereser  
BAIRRO: Caxambu

**86 - CONDOMINIO ROSEIRA**

LOCAL: Av. João Batista Spiandorello  
BAIRRO: Roseira

**87 - CONDOMINIO GUILHEN**

LOCAL: Av. João Batista Spiandorello  
BAIRRO: Caxambu

**88 - CONDOMINIO SANTA ADÉLIA**

LOCAL: Av. Humberto Cereser  
BAIRRO: Caxambú

**89 - CONDOMINIO JARDIM TARANTELA**

LOCAL: Av. Humberto Cereser  
BAIRRO: Caxambu

**90 - CONDOMINIO JARDIM NOVA GERMANIA**

LOCAL: Estrada Cassatela  
BAIRRO: Campo Verde

**91- LOTEAMENTO MILANI I**

LOCAL: Estrada Municipal Medeiros  
BAIRRO: Medeiros

**92 - CONDOMINIO ANTONIETA**

LOCAL: Av. Juvenal Arantes  
BAIRRO: Medeiros

**93 - CONDOMINIO MIRIM**

LOCAL: Av. Z. Rocha  
BAIRRO: Tarumã

**94 - CONDOMINIO PARQUE SABIÁ**

LOCAL: Av. Comendador Antônio Borin  
BAIRRO: Colônia

**95 - CONDOMINIO JARDIM CECATO**

LOCAL: Av. Comendador Antônio Borin  
BAIRRO: Colônia

**96 - CONDOMINIO SANTO ANTÔNIO**

LOCAL: Av. José Piovesan  
BAIRRO: Colônia

**97 - CONDOMINIO SANTA INEZ**

LOCAL: Av. Comendador Antônio Borin  
BAIRRO: Colônia

**98 - CONDOMINIO POLI**

LOCAL: Av. Venerando Nalini  
BAIRRO: Colônia

**99 - DESM. IRACEMA**

LOCAL: Av. Oswaldo Pessoto  
BAIRRO: Colônia

**100- CONDOMINIO NALINI**

LOCAL: Av. Comendador Antônio Borin  
BAIRRO: Colônia

**101- CONDOMINIO BOSCHINI**

LOCAL: Av. Comendador Antonio Borin  
BAIRRO: Caxambú

**102 - CONDOMINIO PATRÃO**

LOCAL: Av. Comendador Antonio Borin  
BAIRRO: Caxambú

**103- DESM. PEDRO ZIDOY**

LOCAL: Av. Venerando Nalini  
BAIRRO: Colônia

**104- CONDOMINIO BARDI**

LOCAL: Av. Nami Azém  
BAIRRO: Colônia

**105- CONDOMINIO QUINTA DAS PAINEIRAS**

LOCAL: Av. Comendador Antônio Borin  
BAIRRO: Colônia

**106- CONDOMINIO ADAN**

LOCAL: Av. Nami Azém  
BAIRRO: Colônia

**107- CONDOMINIO MARRA**

LOCAL: Av. Nami Azém  
BAIRRO: Colônia

**108 - CONDOMINIO PIZZOL**

LOCAL: Av. Atílio Giarolla  
BAIRRO: Colônia

**109- CONDOMINIO PESSOTO**

LOCAL: Av. Nami Azém  
BAIRRO: Colônia

**110- CONDOMINIO ELAZARI**

LOCAL: Av. Julius Pauli  
BAIRRO: Caxambú

**111- CONDOMINIO SÃO VICENTE**

LOCAL: Av. José Mezzalira  
BAIRRO: Ponte Alta

**112- CHÁCARAS BOM JESUS**

LOCAL: Av. Antônio Mazieiro  
BAIRRO: Ponte Alta

**113 - CONDOMINIO CHÁCARAS RECREIO VALE VERDE**

LOCAL: Av. José Mezzalira  
BAIRRO: Ponte Alta

**114- CONDOMINIO SÃO ROQUE**

LOCAL: Av. José Mezzalira  
BAIRRO: Ponte Alta

**115- CONDOMINIO BANDEIRANTES**

LOCAL: Av. Roque Maria Dias  
BAIRRO: Ivoiturucaia

**116- CONDOMINIO TERRA DE SANTA CRUZ**

LOCAL: Av. José Mezzalira  
BAIRRO: Ivoiturucaia

**117- CONDOMINIO BIANCHINI I**

LOCAL: Av. José Mezzalira  
BAIRRO: Ivoituraia

**118- CONDOMINIO BIANCHINI**

LOCAL: Av. José Mezalira  
BAIRRO: Ivoituraia

**119- CONDOMINIO RECANTO DA PRATA**

LOCAL: Av. José Mezalira  
BAIRRO: Ivoituraia

**120- CHÁCARAS GODINHO**

LOCAL: Estrada Municipal Medeiros  
BAIRRO: Medeiros

**121- CONDOMINIO LAHUDE**

LOCAL: Estrada Municipal Nova Era  
BAIRRO: Japi

**122- CONDOMINIO PORTAL DOS MEDEIROS**

LOCAL: Rod. Dom Gabriel P. B. Couto  
BAIRRO: Medeiros

**123- CONDOMINIO MEDEIROS**

LOCAL: Rod. Dom Gabriel P.B. Couto  
BAIRRO: Medeiros

**124- CONDOMINIO JARDIM GRAN VILLE**

LOCAL: Av. Com. Gumercindo Barranqueiros  
BAIRRO: Malota

**125 - CHACÁRAS SÃO JOÃO**

LOCAL: Rod. Anhanguera  
BAIRRO: Malota

**126- CONDOMINIO NAMBI**

LOCAL: Av. Bento do Amaral Gurgel  
BAIRRO: Vila Nambi

**127- CONDOMINIO BALSAN**

LOCAL: Av. Carlos Ângelo Mathion  
BAIRRO: Jd. Tamoio

**128 - CONDOMINIO CORREIA**

LOCAL: Av. Walter Gossner  
BAIRRO: Colônia

**129- CONDOMINIO PAULISTA**

LOCAL: Av. José J. dos Santos  
BAIRRO: Ivoituraia

**130- CONDOMINIO CONDE**

LOCAL: Rod. Dom Gabriel P. B. Couto  
BAIRRO: Medeiros

**131 - CONDOMINIO JARDIM ROSEMARY**

LOCAL: Av. Marginal Sul  
BAIRRO: Malota

**132- CONDOMINIO AIELLO**

LOCAL: Estrada Barcheta  
BAIRRO: Copacabana

**133- CONDOMINIO COPACABANA**

LOCAL: Estrada Barcheta  
BAIRRO: Copacabana

**134- CHÁCARAS SÃO RAFAEL**

LOCAL: Estrada Municipal de Várzea Paulista  
BAIRRO: Castanho

**135- CHÁCARAS SANTO ANTÔNIO II**

LOCAL: Estrada Municipal de Santa Clara  
BAIRRO: Santa Clara

**136- CONDOMINIO SANTO ANTÔNIO I**

LOCAL: Estrada de Santa Clara  
BAIRRO: Santa Clara

**137- CONDOMINIO TERRA NOVA**

LOCAL: Estrada da Pedreira  
BAIRRO: Terra Nova

**138- PARQUE RESIDENCIAL SÃO MIGUEL**

LOCAL: Estrada Municipal - continuação da Rua César Fávoro  
BAIRRO: Tijuco Preto

**139 - CONDOMINIO ÁGUA DAS FLORES**

LOCAL: Av. Ricardo César Fávoro  
BAIRRO: Jd. Santa Gertrudes

**140- CONDOMINIO TIJUCO PRETO**

LOCAL: Estrada Lagoa dos Patos  
BAIRRO: Tijuco Preto

**141- CONDOMINIO PORTAL DA PAINEIRA**

LOCAL: Rod. Tancredo Neves  
BAIRRO: Castanho

**142 - CONDOMINIO CRISTAL PARQUE**

LOCAL: Estrada Municipal Tijuco Preto  
BAIRRO: Tijuco Preto

**143 - CONDOMINIO 3M**

LOCAL: Rod. Milton Tavares  
BAIRRO: Castanho

**144- CONDOMINIO PAIOL VELHO**

LOCAL: Estrada Paiol Velho  
BAIRRO: Paiol Velho

**145- DESM. BIANCHINI**

LOCAL: Av. Venerando Nalini  
BAIRRO: Colônia

**146- CHÁCARA SONIA**

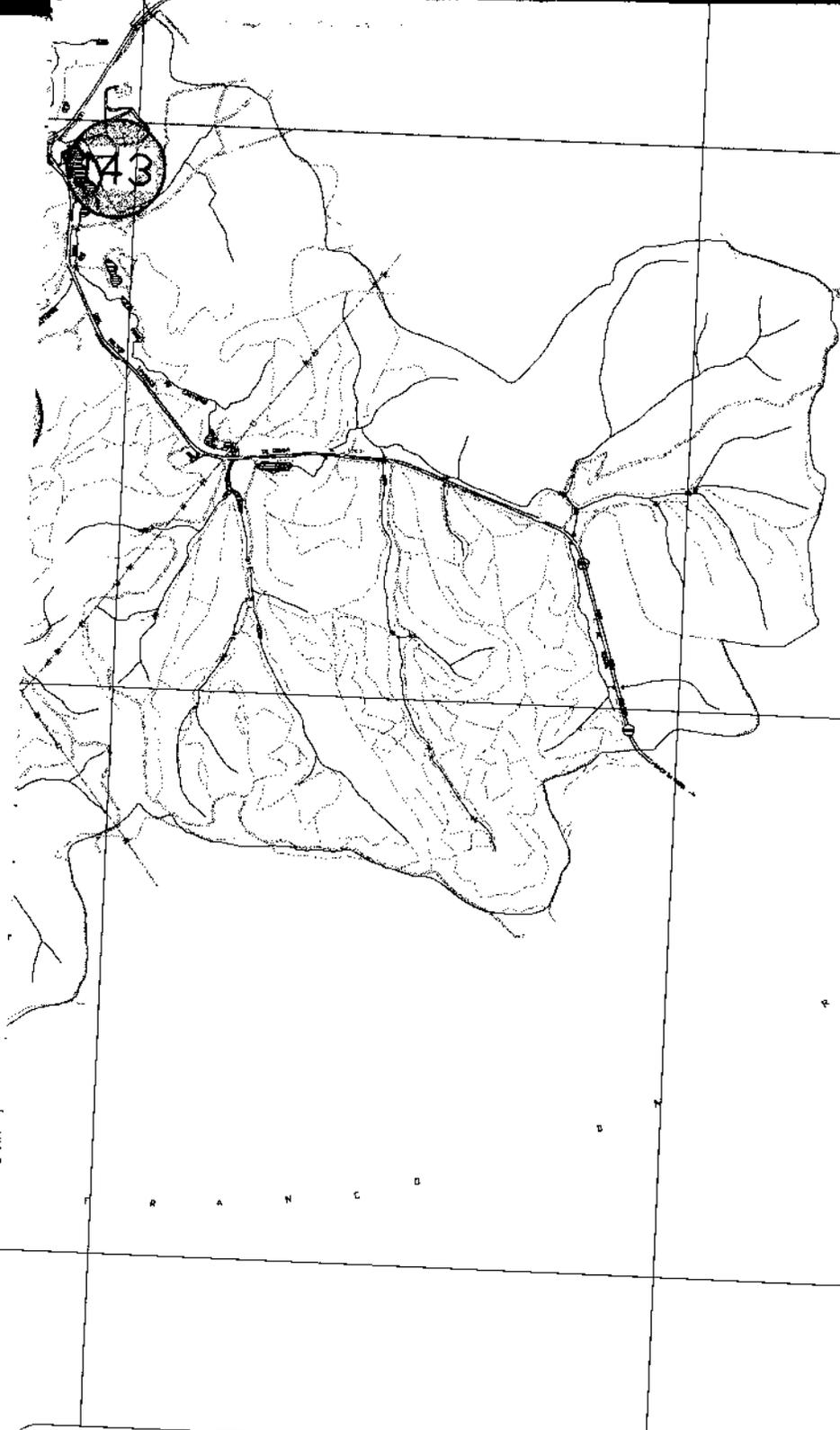
LOCAL: Estrada Municipal Antonio Pellizari  
BAIRRO: Tulipas

**147- CONDOMÍNIO IENE**

LOCAL: Estrada Municipal Antonio Pellizari  
BAIRRO: Tulipas

**148- CONDOMÍNIO UIRAPURU**

LOCAL: Av. Marginal Sul  
BAIRRO: Malota



no. 25  
proc. 34.701  
Dw

ESTE

# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE NEGÓCIOS JURÍDICOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

## ANEXO II

Planta de Localização dos  
Parcelamentos Irregulares  
e/ou Clandestinos

Município de Jundiaí - SP

Data: Maio de 2001

Escala: 1:30.000



**JUSTIFICATIVA**

**Excelentíssima Senhora Presidente;  
Senhores Vereadores:**

Submetemos à apreciação dessa Colenda Casa de Leis o presente Projeto de Lei Complementar que tem por objetivo autorizar a regularização de parcelamentos do solo implantados irregularmente no Município.

O presente Projeto de Lei Complementar é resultado do trabalho realizado pela Comissão de Loteamentos Clandestinos nomeada pela Portaria n.º 84, de 22 de março de 2.001, do Sr. Prefeito, para desenvolver um conjunto de propostas para o equacionamento devido da questão dos loteamentos clandestinos no Município, capaz de conduzir a uma solução satisfatória e definitiva do problema, nos próximos anos.

A propositura está amparada pelas disposições do artigo 43, inciso IV, da Lei Orgânica do Município e sua elaboração levou em consideração informações prestadas pelos Cartórios de Registro de Imóveis, Corregedoria dos Cartórios e órgãos estaduais competentes, com a finalidade de garantir que a regularização aprovada pela Prefeitura se efetive com o necessário registro imobiliário.

A proposta observa a legislação federal e estadual vigentes e procura viabilizar, tanto quanto possível, a regularização dos parcelamentos existentes, bem como coibir novas iniciativas de implantação de parcelamentos irregulares ou de comercialização de frações ideais,

Os requisitos exigidos e especificados na proposta, correspondem ao mínimo necessário para garantir o cumprimento da legislação vigente e dos padrões ambientais e urbanísticos que devem ser mantidos em cada região do Município.

Desta forma, em face das justificativas apresentadas, permanecemos convictos que os Nobres Vereadores não faltarão com seu apoio para a sua total aprovação.

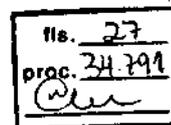
  
**MIGUEL HADDAD**  
Prefeito Municipal

scc/1



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

Proc. nº 07705-0/94



LEI COMPLEMENTAR Nº 144, DE 20 DE ABRIL DE 1.995

Autoriza regularização de parcelamentos do solo.

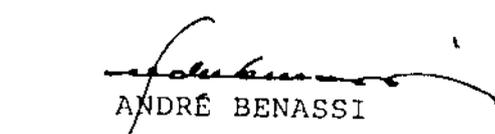
O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo , de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 18 de abril de 1.995, PROMULGA a seguinte - Lei Complementar:-

Art. 1º - Fica o Executivo autorizado a promover a regularização dos parcelamentos de solo implantados irregularmente no Município, em data anterior ou posterior à Lei federal nº 6.766 , de 19 de dezembro de 1.979, até a data de início de vigência desta lei complementar.

Art. 2º - Esta lei complementar será regulamentada pelo - Executivo no prazo de 30 (trinta) dias a contar de sua publicação.

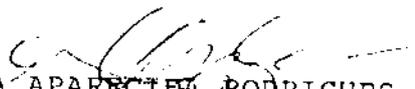
Art. 3º - As despesas decorrentes da execução desta lei - complementar correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 4º - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

  
ANDRÉ BENASSI

Prefeito Municipal

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

  
MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA

Secretária Municipal de Negócios Jurídicos

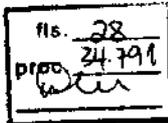


IOM 29.10.91  
Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo

GABINETE DO PRESIDENTE

(Proc. 18.134)



LEI Nº 3.819, DE 23 DE OUTUBRO DE 1991

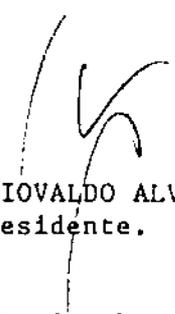
Autoriza o DAE a ligar à rede pública de água toda moradia existente em loteamentos não-oficiais.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, conforme a rejeição de veto total pelo Plenário em 15 de outubro de 1991, promulga a seguinte lei:

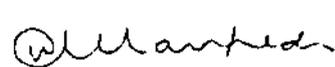
Art. 1º O DAE - Departamento de Águas e Esgotos é autorizado a ligar, à rede pública de abastecimento de água, toda moradia existente em loteamento e núcleo de habitações ainda não aprovados perante a Prefeitura Municipal.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, em vinte e três de outubro de mil novecentos e noventa e um (23.10.1991).

  
ARIOVALDO ALVES,  
Presidente.

Registrada e publicada na Secretaria da Câmara Municipal de Jundiaí, em vinte e três de outubro de mil novecentos e noventa e um (23.10.1991).

  
WILMA CAMILO MANFREDI,  
Diretora Legislativa.

Ns.	29
proc.	34791
<i>(Handwritten signature)</i>	

LEI 3.819

Autoriza o DAE a ligar à rede pública de água toda moradia existente em loteamentos não-oficiais.

23out91  
IOM 29out91  
ERAZÉ MARTINHO  
PL 5.464/91  
Proc. 18.134  
veto total rejeitado

1. DEPARTAMENTO DE ÁGUAS E ESGOTOS-DAE
2. LOTEAMENTOS (regularização)

Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 15.367-0/9 - Extinta em 13/05/1993.



**CONSULTORIA JURÍDICA  
DESPACHO Nº 980/02**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 642**

**PROCESSO Nº 34.791**

De autoria do PREFEITO MUNICIPAL, o presente projeto de lei complementar disciplina regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares; dá providências correlatas; e revoga as normas correlatas que especifica.

Vem a esta Consultoria o presente projeto de lei complementar, que objetiva, em suma, disciplinar regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares; dá providências correlatas; e revoga as normas correlatas que especifica.

A matéria, ao nosso ver, necessita em caráter preliminar, ser instruída com esclarecimentos que possibilitem uma visão geral sobre a temática alcançada. Por força da entrada em vigor da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal; estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências – Estatuto das Cidades – mister se faz que a tramitação do processo conte com a observância do disposto no art. 43, incisos I a IV, c/c o art. 2º, inc. II daquela lei, quando trata da Gestão Democrática da Cidade.

**Assim é que sugerimos à Presidência da**

**Casa:**

1) a elaboração de ofício ao Chefe do Executivo para melhor instruir o feito<sup>1</sup>, solicitando:

**1.1) esclarecimentos no sentido de que indique como irá cumprir os termos do art. 36 *usque* 38 da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto das Cidades), que determina a necessidade, através de lei municipal, da elaboração dos necessários estudos de impacto de vizinhança (EIV) e Estudos de Impacto Ambiental (EIA), para cada parcelamento irregular e/ou clandestino relacionado às fls. 13/14 dos autos;**

**1.2) esclarecimentos em qual setor do Plano Diretor e Lei de Zoneamento os parcelamentos irregulares e/ou clandestinos estão situados; as possíveis implicações que possam decorrer, se o caso, da aprovação do projeto em tela;**

**2) à Comissão do Plano Diretor, solicitando a promoção da mesma análise correlata;**

<sup>1</sup> Note-se que a Prefeitura Municipal, quando da regularização de um parcelamento, não pode contrariar o disposto nos artigos 3º e 4º da Lei Federal 6766/79, cfr. § 5º do artigo 40 da mesma lei (com redação determinada pela Lei Federal nº 9785/99). Note-se que a Prefeitura, v.g., não poderá promover a regularização de um parcelamento que se situe em áreas de preservação ecológica, consoante primeira parte do parágrafo único do art. 3º da Lei Federal 6766/79. Destarte,



3) ao Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente e ao Departamento de Águas e Esgotos, para as manifestações que entenderem necessárias;

4) seja encartado aos autos a integralidade do expediente administrativo que lastreou as conclusões da Comissão de Loteamentos Clandestinos, nomeada pela Portaria nº 84, de 22.03.2001;

5) após a instrução, designe-se audiência pública, convidando as entidades representativas da cidade (por exemplo, Associação dos Engenheiros de Jundiaí, Ministério Público do Estado de São Paulo) para posterior parecer desta Consultoria.

Sem embargo de outras deliberações que possam ser adotadas, uma vez que venham a ser juntadas ao feito, retorne os autos a este órgão técnico para análise e parecer.

Jundiaí, 7 de fevereiro de 2002.

  
FÁBIO NADAL PEDRO  
Assessor Jurídico

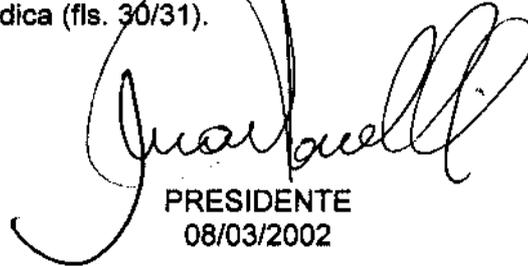
  
RONALDO SALLES VIEIRA  
Consultor Jurídico em exercício



proc. 34.791

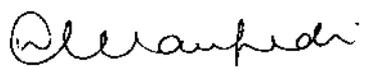
**GABINETE DA PRESIDÊNCIA**

Oficie-se, em nome da Presidência, solicitando aos destinatários o apontado pela Consultoria Jurídica (fls. 30/31).

  
PRESIDENTE  
08/03/2002

**DIRETORIA LEGISLATIVA**

Cumpra-se, conforme despacho supra.

  
DIRETORA LEGISLATIVA  
08/03/2002



# Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

fls. 33  
proc. 34.791  
*[Signature]*

Of. PR 03.02.40  
proc. 34.791

Em 08 de março de 2002

Exmo. Sr.

**Dr. MIGUEL MOUBADDA HADDAD**

DD. Prefeito Municipal de Jundiaí

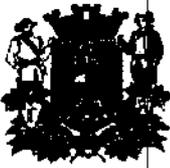
**NESTA**

A V.Ex.<sup>a</sup> solicito a gentileza de providenciar as informações apontadas pela Consultoria Jurídica desta Edilidade no Despacho n.º 980/02 - que segue por cópia anexa -, relativo ao Projeto de Lei Complementar n.º 642, de sua autoria, que disciplina regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares; dá providências correlatas; e revoga as normas correlatas que especifica.

Sem mais, apresento-lhe respeitosas saudações.

*[Signature]*  
ANA TONELLI  
Presidente

<b>Recebi.</b>
ass.: <i>[Signature]</i>
Nome: <i>Films</i>
Identidade: 18.130.695
Em 13/03/02



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

fts. 34  
proc. 34.791  
@lu

Of. PR 03.02.40  
proc. 34.791

Em 08 de março de 2002

Ilmo. Sr.

**Eng.º JOÃO BATISTA SANTOS PALHARES**

M.D. Presidente da Comissão do Plano Diretor

**NESTA**

A V.S.ª solicito a gentileza de providenciar as informações apontadas pela Consultoria Jurídica desta Edilidade no Despacho n.º 980/02 - que segue por cópia anexa -, relativo ao Projeto de Lei Complementar n.º 642, do Prefeito Municipal, que disciplina regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares; dá providências correlatas; e revoga as normas correlatas que especifica.

Sem mais, apresento-lhe respeitosas saudações.



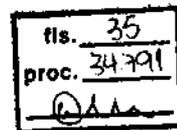
ANA TONELLI  
Presidente

<b>Recebi.</b>	
ass.:	
Nome:	João Batista Santos Palhares
Identidade:	8.226.276
Em 13/03/2002	



# Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA



Of. PR 03.02.40  
proc. 34.791

Em 08 de março de 2002

Ilmo. Sr.

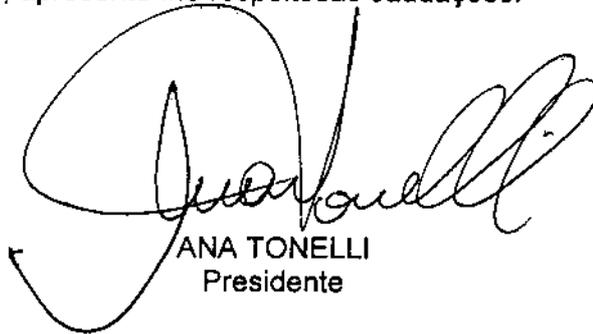
**Arq.º NIVALDO JOSÉ CALLEGARI**

M.D. Presidente do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente-COMDEMA

**NESTA**

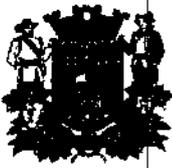
A V.S.ª solicito a gentileza de providenciar as informações apontadas pela Consultoria Jurídica desta Edilidade no Despacho n.º 980/02 - que segue por cópia anexa -, relativo ao Projeto de Lei Complementar n.º 642, do Prefeito Municipal, que disciplina regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares; dá providências correlatas; e revoga as normas correlatas que especifica.

Sem mais, apresento-lhe respeitosas saudações.



ANA TONELLI  
Presidente

<b>Recebi.</b>	
ass.: <i>Luz Proccida</i>	
Nome:	
Identidade:	
Em 13/08/02	



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

fls.	36
proc.	34.791
<i>[Signature]</i>	

Of. PR 03.02.40  
proc. 34.791

Em 08 de março de 2002

Ilmo. Sr.

**Eng.º ADEMIR PEDRO VICTOR**

M.D. Presidente da DAE S/A – Água e Esgoto

**NESTA**

A V.S.ª solicito a gentileza de providenciar as informações apontadas pela Consultoria Jurídica desta Edilidade no Despacho n.º 980/02 - que segue por cópia anexa -, relativo ao Projeto de Lei Complementar n.º 642, do Prefeito Municipal, que disciplina regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares; dá providências correlatas; e revoga as normas correlatas que especifica.

Sem mais, apresento-lhe respeitosas saudações.

*[Handwritten Signature]*  
ANA TONELLI  
Presidente

Recebi.	
ass.: <i>[Signature]</i>	
Nome:	
Identidade:	
Em <i>110310Z</i>	

EXPEDIENTE

Nº. 37  
proc. 34.791  
Cru



Secretaria Municipal  
de Planejamento e Meio Ambiente

Cidade do Novo Século

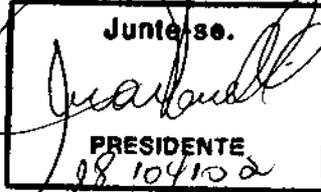
Praça da Liberdade s/nº - 5º andar - Ala Sul  
Fone: (011)4589-8400 R.1323 - FAX: (011)4582-0771

02 17 23 28

Ofício SMPMA 073/2002

Jundiá, 05 de Abril de 2002.

Exma. Sra. Presidente



Ref.: OF. PR.03.02.40 (Proc. 34.791)

Em atenção ao solicitado através do ofício em epígrafe, referente ao Despacho nº 980/02 da Consultoria Jurídica dessa Edilidade, relativo ao Projeto de Lei Complementar nº 642, temos a esclarecer o que segue:

#### ITEM 1.1

Tratando-se de projeto de lei que visa disciplinar a regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares, sendo regra de alcance genérico, não vislumbramos pertinência quanto à exigência de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança, como condição prévia para trâmite da propositura.

Dispõe o artigo 36, da Lei Federal nº 10.257/01:

*"Art. 36. Lei Municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal."*

Da Leitura do dispositivo acima, observa-se que a exigência do EIV depende da edição de lei municipal que irá definir quais as atividades e empreendimentos, que por características próprias, envolvam implicações de vizinhança, e para os quais, por ocasião da apresentação do respectivo projeto, será exigido o referido estudo.



Secretaria Municipal  
de Planejamento e Meio Ambiente

Cidade do Novo Século

Praça da Liberdade s/nº - 5º andar - Ala Sul  
Fone: (011)4589-8400 R.1323 - FAX: (011)4582-0771

Ofício SMPMA 073/2002

No que diz respeito ao EIA-Estudo de Impacto Ambiental, a matéria é disciplinada pela legislação federal, estadual e municipal, que define os casos em que tal estudo deve ser exigido, e, obviamente, a exigência se faz por ocasião da apresentação do projeto em situação concreta.

### ITEM 1.2

Os parcelamentos clandestinos estão situados em diversos setores do Município, como demonstrado nos anexos que acompanham o Projeto de Lei, e sua regularização, se atendidas as exigências impostas pela propositura, passarão a integrar a Zona de Urbanização Específica de que trata o Art. 3º do projeto, em consonância com o previsto no Art. 3º da Lei Federal nº 6.766/79, com as alterações da Lei Federal nº 9.785/99.

Sendo o que tínhamos a informar, na oportunidade renovamos nossos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

(FRANCISCO JOSÉ CARBONARI)

Secretário Mun. Planejamento e Meio Ambiente

Exma. Sra.

Vereadora ANA VICENTINA TONELLI

DD. Presidente da Câmara Municipal de Jundiáí

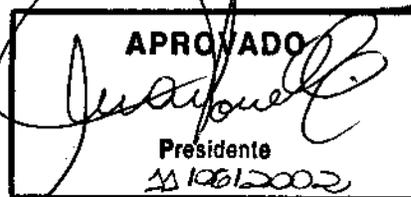
NESTA



REQUERIMENTO AO PLENÁRIO Nº

1.971

SOLICITAÇÃO ao IBAM, ao CEPAM, à CETESB e ao DEPRN, de estudo técnico sobre o Projeto de Lei Complementar 642, do Prefeito Municipal, que disciplina regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares; e SUSTAÇÃO de sua tramitação até chegada das respostas.



el. PR 06/02/85

CONSIDERANDO que tramita nesta Casa o PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 642, de autoria do PREFEITO MUNICIPAL, que disciplina regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares; dá providências correlatas; e revoga normas correlatas que especifica;

CONSIDERANDO que tal matéria trata de assunto que envolve parcelamento de solo, recursos naturais e meio ambiente, sendo necessários conhecimentos técnicos para melhor avaliar e compreender o alcance da matéria, bem como para manifestar de maneira convicta nosso apoio ou recusa acerca do referido projeto;

CONSIDERANDO, nesse sentido, que a manifestação de órgãos técnicos, como o Instituto Brasileiro de Administração Municipal-IBAM, o Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal-CEPAM, a Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental-CETESB e o Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais-DEPRN, beneficiaria por demais a tomada de decisão deste Legislativo,

REQUEIRO à Mesa, na forma como dispõe o Regimento Interno, mediante aprovação do soberano Plenário, seja encaminhada solicitação aos órgãos acima mencionados para que, obsequiosamente, creditem a possibilidade de exarar parecer técnico acerca da matéria em questão.

REQUEIRO, mais, a SUSTAÇÃO da tramitação do projeto em tela até chegada dos estudos apontados.

Sala das Sessões, 28/05/02

MAURO MARCIAL MENUCHI



fla. 39  
proc. 34.791  
W

Cidade do Novo Século  
**CÂMARA MUNICIPAL**  
Rodovia Vereador Geraldo Dias, 1500 - Jundiá - SP

035872 JUN 02 13 28 17

Jundiá, 12 de junho de 2002.

**PROJETO GERAL.**

À  
Câmara Municipal de Jundiá  
A/C **Ex.<sup>ma</sup> Vereadora Ana Vicentina Tonelli**  
DD. Presidente  
Nesta

Junte-se.  
*[Handwritten Signature]*  
**PRESIDENTE**  
316102

**Ref.: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 642**  
Processo nº 7.506-5/01

Em resposta ao ofício de V.Ex.<sup>a</sup> referente ao Projeto de Lei em epígrafe, temos a informar que a DAE S/A participou efetivamente da "Comissão de Loteamento Clandestino" nomeada pelo Exmo. Sr. Prefeito Municipal, nos estudos que embasaram o presente Projeto de Lei.

Portanto estamos plenamente concordes com o projeto de Lei encaminhado para esta digníssima Câmara municipal.

Colocamo-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer outros esclarecimentos, firmamo-nos.

Atenciosamente,

**Engº Ademir Pedro Victor**  
Diretor Presidente

## COMISSÃO DO PLANO DIRETOR – GESTÃO 2000/2002

Ofício CPD 068/2002

CÂMARA MUNICIPAL  
DE JUNDIAÍJundiaí, 20 de junho de 2002.  
030949 JUN 07 20 2 5 24

PROT. Nº 001/2002

Exma. Sra.

Vereadora ANA TONELLI

DD. Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí



Prezada Senhora,

Em resposta ao Ofício datado de 08.03.02, proc. 34.791, a Comissão do Plano Diretor de Jundiaí, instituída pela Lei 4.501/94, no uso de suas atribuições legais, vem exarar o seu parecer relativo ao Projeto de Lei Complementar Nº 642, de autoria do Senhor Prefeito Municipal.

Esclarecemos que, para análise do assunto, a Comissão do Plano Diretor de Jundiaí instituiu um grupo de trabalho, denominado de Câmara Técnica, para coleta de dados, elaboração de pré-análise e apresentação de relatório para discussão em plenário.

Dada a importância do assunto, convidamos a comissão encarregada pelo Gabinete do Prefeito para a elaboração do Projeto de Lei, a comparecer a uma reunião extraordinária da Comissão do Plano Diretor em conjunto com o COMDEMA, especialmente agendada para este fim, para exposição do mesmo, o que efetivamente aconteceu. Na oportunidade o Engenheiro Sinésio Scarabello Filho, coordenador da Comissão que elaborou o Projeto, pôde esclarecer aos senhores membros da Comissão do Plano Diretor e do COMDEMA todos os seus detalhes.

O tema foi discutido ainda em mais duas reuniões de trabalho da Comissão do Plano Diretor, tendo sido levado a votação na última reunião ordinária, ocorrida em 11.06.02.

Por maioria de votos, a Comissão do Plano Diretor de Jundiaí decidiu por exarar seu parecer favorável ao Projeto de Lei Nº 642, com a ressalva de **expressamente sugerir** ao Executivo a inserção do mesmo como **disposição transitória** do Projeto do Novo Plano Diretor, em elaboração pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, a ser enviado pelo Executivo à Câmara Municipal em futuro próximo.

A sugestão desta forma legal, como parte do Plano Diretor e não como Lei isolada, tem por objetivo deixar claro, à sociedade,

## COMISSÃO DO PLANO DIRETOR – GESTÃO 2000/2002

(Of. CPD 068/2002 – fls. 02)

que passado o período previsto nas Disposições Preliminares e nas Disposições Finais do Projeto, e com a vigência do novo Plano Diretor, **nenhum loteamento irregular ou clandestino poderá ser regularizado no Município, eliminando-se qualquer expectativa de nova legislação neste sentido.**

Colocando-nos ao dispor dessa Edilidade para maiores esclarecimentos, renovamos nossos protestos de estima e respeito a esta Casa, subscrevendo-nos

*Atenciosamente,*

  
(Eng. JOÃO BATISTA SANTOS PALHARES)  
Presidente da Comissão do Plano Diretor  
e-mail: [joaobsp@terra.com.br](mailto:joaobsp@terra.com.br)

**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO  
MEIO AMBIENTE**

11s. 42  
Doc. 31.791

**CÂMARA MUNICIPAL  
DE JUNDIAÍ**

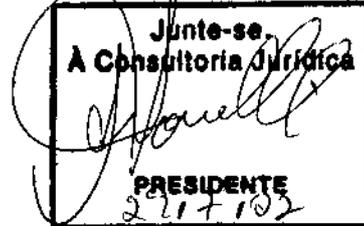
Ofício COMDEMA 098/2002

036303

JUL 02 24 3 4 09  
Jundiaí, 17 de julho de 2002.

**PROTOCOLO GERAL**

Prezada Senhora.



Encaminhamos, em anexo, o parecer da Câmara Técnica incumbida de analisar o Projeto de Lei Complementar nº 642, que trata de regularização de Loteamentos Clandestinos. Esse parecer foi aprovado pelo COMDEMA na reunião ordinária de 10/07/2002, com as alterações indicadas a seguir:

- **Item 6:** trocar "verdes" por "institucionais".
- **Item 7:** trocar "obras de acordo..." por "obras de infra-estrutura de acordo..."
- **Item 12 (ao final):** trocar "loteador" por "loteador e órgãos licenciadores".

Sem mais, reiteramos nossos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente

  
p/ (Arq. NIVALDO JOSÉ CALLEGARI)  
Presidente do COMDEMA - Conselho Municipal  
de Defesa do Meio Ambiente

À Srª Vereadora  
**ANA VICENTINA TONELLI**  
M.D. Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí  
**NESTA**

Ao  
CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE-COMDEMA

PARECER DA CÂMARA TÉCNICA SOBRE  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 642

O referido projeto visa a regularização dos parcelamentos do solo clandestinos (que não obtiveram a aprovação ou autorização administrativa dos órgãos competentes) ou irregulares (aprovados pela prefeitura e demais órgãos estaduais e federais, mas não executados, ou executados em descompasso com a legislação ou com atos de aprovação), existentes no Município de Jundiá.

O projeto em questão em seu art. 3º institui zona de urbanização específica do Município, constituídas das áreas dos parcelamentos irregulares ou clandestinos identificados, relacionados ou indicados, respectivamente nos anexos I e II, que fazem parte integrante da presente Lei Complementar, e daquelas que forem cadastradas no prazo determinado no § 1º do referido artigo.

Observamos que entre os parcelamentos relacionados nos anexos I e II, encontram-se parcelamentos implantados em zonas de proteção ambiental, ou mais precisamente em zona de conservação hídrica (destinada a proteção e conservação da qualidade e quantidade dos recursos hídricos superficiais utilizados para o abastecimento público), zona de conservação de vida silvestre (destinada a conservação da mata atlântica, da vegetação rupestre e da biota nativa).

Esta Câmara Técnica, visitou alguns destes loteamentos na data de 15/4/2002, sendo eles (Recanto da Toca, Condomínio Fazendinha, Condomínio Sta. Helena, Condomínio Santa Julia, Condomínio Sta. Marta, Condomínio Sta. Isabel, Condomínio Fontebasso, **Loteamento Recanto do Jarbas, Loteamento Bosque do Pinheirinho, e outros**), loteamentos estes implantados em área de bacia hidrográfica, e em área de mananciais.

Observamos que alguns destes loteamentos possuem condições de se adequar a nova lei, possuindo grandes áreas verdes, outros (em área de mananciais), estão em situação extremamente preocupante, com construções em áreas de preservação permanente, matas nativas sendo retiradas, outros em pleno corredor de vida silvestre, uma grande parte dos lotes à venda de forma indiscriminada pelos proprietários, construções precárias em encostas de morros, fossas negras, etc.

Na verdade o projeto em análise é uma medida de saneamento do executivo, tentando remediar o mal social e urbanístico já existente, porém o projeto deixa de mencionar quais medidas preventivas serão tomadas para evitar a proliferação de novos loteamentos clandestinos na cidade, de forma a solucionar de forma definitiva este grave problema.

A Edição da Lei 144/95, também visava a regularização de loteamentos clandestinos na cidade, e criou oportunidade para que os interessados buscassem a regularização dos loteamentos implantados até edição da referida lei, no entanto os proprietários e loteadores

acomodaram-se e não buscaram a regularização, e mais grave ainda, após a edição da lei 144/95, novos loteamentos clandestinos foram implantados na cidade. Os loteadores ignoram e desafiam a lei.

Fizemos uma solicitação ao Curador do Meio Ambiente, Dr. Claudemir Batallini, para que nos informasse quais loteamentos seriam objeto de ações judiciais.

A resposta veio através do ofício nº 100.02 ( em anexo), onde constam três loteamentos com sentença judicial determinando a demolição das construções e retorno das áreas a situação anterior (Condomínio Santo Antonio-na área do tombamento na Serra do Japi, Condomínio Irene-no Jundiá-Mirim área de proteção de mananciais e loteamento sem especificação, também localizado em área de tombamento da Serra do Japi, próximo a Santa Clara). O Promotor nos informou ainda, que outros processos estão em andamento, sem decisões definitivas, entre eles estão: loteamento sem denominação específica, localizado na Estrada do Paiol Velho- loteamento sem denominação específica localizado próximo à divisa com Louveira.

O Ministério Público anexou ao ofício referido, parecer sobre o projeto de lei em estudo, enviado ao Exmo.Sr.Prefeito Municipal (ofício 394/01-em anexo), constando um resumo de suas preocupações se o referido projeto vier a ser aprovado, tais como o surgimento de novos parcelamentos irregulares e clandestinos após a Lei Complementar 642, com pretensão dos interessados de no futuro virem a serem agraciados com nova legislação que permita regularização; a falta de fiscalização por parte da prefeitura que possa coibir novos parcelamentos; preocupação com ocupações irregulares nas zonas rurais, áreas de proteção de mananciais, na Serra do Japi e seu entorno; que a falta de medidas administrativas e judiciais por parte da prefeitura criem sentimento de impunidade e contribuam para proliferação dos parcelamentos clandestinos e irregulares.

Após estudo de documentação que subsidiou a elaboração do projeto de Lei Complementar 642, visitas *in loco* a alguns loteamentos constantes do Anexo I e II, e com as informações prestadas pelo órgão do Ministério Público, esta Câmara Técnica, tece algumas considerações, preocupações e sugestões ao projeto em questão, de forma a contribuir para a sua viabilização, sendo o seguinte:

1- o projeto em análise interfere e modifica zoneamento urbano e rural, necessário parecer do Conselho do Plano Diretor ;

2- entre os loteamentos a serem regularizados encontram-se loteamentos implantados em área da bacia hidrográfica, sugerimos parecer do Comitê da Bacia hidrográfica Piracicaba, Capivari, Jundiá (Lei 9.866/77-protege os mananciais do Estado de São Paulo, estabelece diretrizes para cada bacia), estes comitês são instâncias deliberativas formadas por representantes dos municípios.

Entendemos necessário parecer do referido Comitê, tendo em vista que estudos estão sendo realizados pela DAE, Secretarias de Planejamento e Meio Ambiente, Agricultura e Abastecimento, Serviços Públicos e outros, sobre a possibilidade de Jundiá entrar no Programa Estadual de Microbacias Hidrográficas, e se isto vier a ocorrer, as áreas envolvidas são o bairro da Toca e Roseira (áreas envolvidas no processo de regularização de loteamentos).- (em anexo cópia Jornal da Cidade de 01/09/2001-matéria sobre Microbacias apontam para a conservação de recursos naturais).

3- visando coibir a implantação de novos loteamentos, resgatar a credibilidade e a autoridade dos setores encarregados dos licenciamentos e da fiscalização, desmotivar novos infratores, fazendo-os respeitar a lei, a nova legislação deveria permitir a regularização dos parcelamentos do solo, TENDO COMO DATA LIMITE A EDIÇÃO DA LEI 144/95, que está em sintonia com outras medidas que visam coibir o parcelamento ilegal;

4- é urgente que a Prefeitura adote medidas de precaução, com o efetivo exercício do poder de polícia, não envidando esforços de controle e contenção dos parcelamentos ilegais, adotando ação conjunta da polícia administrativa e da polícia de manutenção da ordem pública, podendo e devendo a Administração Pública aplicar as mais graves sanções previstas em lei (embargo da obra, interdição compulsória, demolição da obra clandestina) e empregar todos os meios conducentes a atingir o fim colimado, decidindo e executando diretamente a decisão por seus próprios meios, sem necessidade de intervenção judiciária (Lei 7.347/85-art.5º e lei 6.766/79 art.40);

5- a nova lei deve prever prazo para a posse da área verde e institucional pelo poder público e a implantação dos equipamentos sociais previstos, para se evitar ocupação clandestina destas áreas;

6- garantir que as áreas doadas para áreas verdes sejam realmente apropriadas pela comunidade;

7- lei municipal deve definir prazo máximo para execução das obras de acordo com a dinâmica do desenvolvimento urbano do município;

8- quanto aos mecanismos de compensação previstos no art. 5º § § 3º e 4º, deve ser precedida de estudos de viabilidade que consigam mapear no território municipal os locais onde há maior nível de carência de equipamentos públicos ou áreas verdes (observar estudo detalhado sobre o uso e ocupação do solo que está sendo feito pelo IAC-matéria jornal da cidade de 14/10/2001-em anexo);

9- o art. 5º §§ 3º e 4º não estabelece o processo de avaliação para o ressarcimento à PM, nova lei deve ser mais esclarecedora neste sentido;

10- ainda com relação ao artigo acima citado, determinadas áreas e regiões, pelas suas características e fragilidades, devem ser controladas **PRIORITARIAMENTE**, como as ZONAS RURAIS, MANANCLAIS, BACIAS, CONSERVAÇÃO DE VIDA SILVESTRE);

11- no art. 7º § 5º, além do percentual de densidade demográfica, deve haver previsão de percentual de impermeabilização do solo, bem como o § 1º do mesmo artigo deverá acrescentar áreas de impermeabilização máxima;

12 - os loteamentos clandestinos implantados em áreas de preservação ecológica (Serra do Japi-área de tombamento) além de observar o Decreto nº 43.284/98 (APA), também deve ser observado a Resolução nº 11 de 08.3.83 (que institui áreas de tombamento na serra Japi, Guaximúva e Jaguacoara.

Nas áreas compreendidas no polígono do tombamento são vedados loteamentos (art.3º nº 1), se tolerados ou permitidos, estes não poderão ter lotes inferiores ao módulo mínimo permitido pelo Incra (2 he), observando-se quanto a construções o item 8 do art.3º, sob pena de contrariar o disposto nos arts. 3º, 4º da Lei 6766/79, e abrimos um grande precedente para a instalação de outros loteamentos que poderão vir nestas áreas.

Devem ser adotadas medidas para desfazimento dos loteamentos irregulares nesta área, e intensificar a fiscalização evitando a formação de novos parcelamentos não autorizados, orientando-se os proprietários a pleitearem indenização do loteador.

13- os loteamentos localizados em áreas de mananciais, merecem cuidado redobrado da administração para a sua regularização, especialmente os loteamentos situados no bairro da Toça e Roseira, que deverão ter suas matas ciliares preservadas e recuperadas, sob pena de problemas futuros que poderão afetar a qualidade e quantidade da água armazenada no reservatório que abastece a cidade.

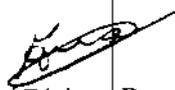
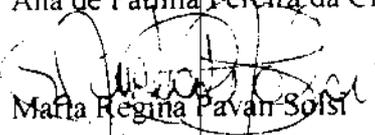
Por prudência, caso o referido projeto seja aprovado, para os processos de regularização que envolvem os loteamentos em área de bacia do Rio Jundiá Mirim, deve-se aguardar a conclusão de estudos que estão sendo realizados pelo Instituto Agrônomo de Campinas e do Instituto de Economia Agrícola, sobre a bacia do Rio Jundiá Mirim, onde um detalhado levantamento sobre o uso e ocupação do solo, demonstrará de forma precisa a quantidade de mata ainda existente na bacia, quais são as áreas de maior risco de degradação ambiental, expansão urbana na bacia. ( em anexo matéria JC da 14/10/2001 );

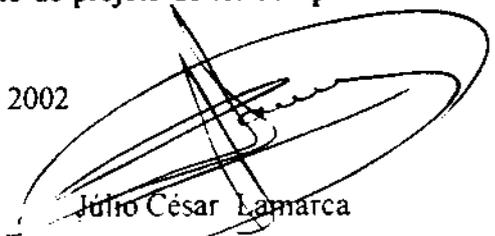
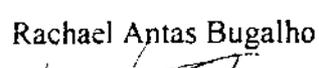
14- entendemos ainda ser necessário elaboração de estudos de Impacto de Vizinhança-EIV (Lei Federal 10.257/2001-arts.36 e 38), além do estudo de Impacto Ambiental já previsto.

15- Caso aprovada a Lei Complementar em estudo, após sua aprovação, é necessário uma divulgação INTENSIVA em todos os meios de comunicação do município, convocar todos os proprietários de lotes irregulares e clandestinos, e cientificá-los do prazo previsto no art. 3º § 1º para cadastramento dos interessados, da perda de direitos aos benefícios da lei previsto no art.18 e incisos, e adverti-los conforme o disposto no art.3º § 4º, objetivando solucionar de forma definitiva a situação de parcelamento ilegal do solo, e resgatar a credibilidade e a autoridade dos setores encarregados dos licenciamentos e da fiscalização, desmotivar os novos infratores, fazendo-os respeitar a lei.

Assim, nosso parecer é favorável a aprovação do projeto de lei complementar 642, desde que observadas as considerações acima.

Jundiá, 12 de junho de 2002

  
Ana de Fátima Pereira da Cruz  
  
Maria Regina Pavan Soisi  
  
Silvia Lúcia Vieira Cabrera Merlo

  
Júlio César Lamarca  
  
Rachael Antas Bugalho  
  
Yone Guatta Candioto



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE JUNDIAÍ  
Largo São Bento s/n - 3º andar (Fórum) - Centro - CEP 13200-002 - Fone/Fax (011) 4586-2410, 4586-2411

fls. 47  
Proc. 34.991

Jundiaí (SP), 8 de abril de 2002.

Ofício n.º 100/02 – ref. Of. 01/02. de 05.04.02;

Prezada Senhora,

Peio presente, em resposta ao seu ofício em epígrafe, envolvendo o Projeto de Lei Complementar n.º 642, que envolve regularização de loteamentos, informo a seguir a situação dos processos promovidos pelo Ministério Público:

**a) processos com sentenças de primeira instância determinando a demolição das construções e retorno dos imóveis às condições originais, ou seja, rural, havendo recursos em andamento perante o Tribunal de Justiça:**

1) réus NAOYUKI KITAHARA e OUTROS, loteamento denominado "Condomínio Santo Antônio", localizado próximo da área de tombamento da Serra do Japi, à esquerda da Estrada de Santa Clara;

2) réus IRENE DA SILVA, PEDRO CERESER e OUTROS, loteamento denominado "Condomínio Irene", localizado no Jundiaí Mirim, com classificação da área como de proteção de mananciais, à direita da Estrada de Jundiaí - Itatiba;

3) réus ROBERTO GAMBINI e OUTROS, loteamento sem especifica, localizado próximo em Santa Clara, próximo da área de tombamento da Serra do Japi, à esquerda da Estrada do Paiol Velho, próximo da bifurcação existente em Santa Clara;

**b) processos ainda em andamento, sem decisões definitivas:**

1) réus CLAUDINEI GIRALDELLI e OUTROS, loteamento sem denominação específica, localizado na Estrada do Paiol Velho (próximo do número 2320);

2) réus ODAIR CODARIN e RUBENS CODARIM, loteamento sem denominação específica, localizado próximo da dívida com Louveira, envolvendo a matrícula n.º 57.549 relacionada à GLEBA A1, em nome de Rubens Codarin e sua mulher Matilde do Carmo de Campos Codarin, com 69.575 m<sup>2</sup>, bem como a matrícula n.º 57.550 relacionada à GLEBA A2, em nome de Odair Codarin e sua mulher Celina Saviato Codarin, também com 69.575 m<sup>2</sup>;



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 48  
proc. 34.991

## PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE JUNDIAÍ

Largo São Bento s/n - 3º andar (Fórum) - Centro - CEP 13200-002 - Fone/Fax (011) 4586-2410, 4586-2411

Necessário lembrar que existem outros quatro procedimentos envolvendo loteamentos clandestinos, tudo indicando serem anteriores à Lei 144/95, exigindo-se e aguardando-se a regularização, sem o que também poderão ser adotadas as providências judiciais no mesmo sentido dos demais. Também importante lembrar que o Município é o maior interessado na contenção e regularização dessas situações, sendo orientado, em vários casos, uma vez iniciados os trabalhos de apuração e adoção de medidas administrativas, que propusesse as medidas judiciais competentes, já que o art. 5º da Lei 7347/85 confere legitimidade tanto ao Ministério Público, quanto ao Município para a propositura de Ação Civil Pública. Também a Lei 6766/79, em especial o art. 40, é enfática ao apontar que cabe à Prefeitura as providências administrativas e judiciais para defesa do padrão de desenvolvimento urbano e defesa dos direitos dos adquirentes de lotes. Assim, o Ministério Público vem apurando alguns dos parcelamentos de solo ilegais, inclusive com algumas ações já propostas, principalmente em áreas de preservação ecológica e de mananciais, aguardando que a Municipalidade também tome as medidas nesse sentido, em especial para evitar a proliferação dessa atividade ilegal e altamente prejudicial ao padrão urbanístico e desenvolvimento da cidade.

Para seu conhecimento e dos demais integrantes do COMDEMA, encaminho-lhe cópia do ofício endereçado ao Município de Jundiaí, antes da remessa ao Legislativo do aludido Projeto, constando, em resumo, as preocupações com essa iniciativa.

Na oportunidade, renovo protestos de elevada estima e distinta consideração.

Claudemir Battalini

9º PROMOTOR DE JUSTIÇA DE JUNDIAÍ

Ilustríssima Senhora  
**SILVIA LÚCIA VIEIRA CABRERA MERLO**  
MD. Vice-Presidente do COMDEMA  
N E S T A



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE JUNDIAÍ

Jundiaí (SP), 14 de novembro de 2001.

Ofício nº 394/01 – ref. Projeto de Lei sobre Regularização Parcelamentos do Solo;

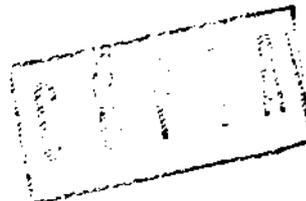
Excelentíssimo Senhor,

Com o presente, acuso o recebimento do ofício GP nº 1081/01, de 09.11.01, firmado por JOSÉ JAIR FERRARETTO, Secretário Municipal da Casa Civil, que encaminhou cópia da segunda minuta de Projeto de Lei Complementar que trata da **REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS DO SOLO CLANDESTINOS**, incluindo convite para participação de reunião de trabalho no próximo dia 23.11.01, às 15:00 horas.

Sem prejuízo de eventual participação na reunião, aponto que, conforme manifestações verbais anteriores, a Promotoria de Justiça preocupa-se com a abertura que será dada para regularização de parcelamentos do solo, em zona rural e implantados após a Lei Municipal 144/95, já que esta permitia a regularização e até agora, pouco foi feito a respeito.

Ademais, caso aprovada lei neste sentido, a preocupação que fica é com o surgimento de novos parcelamentos, com a pretensão dos interessados de no futuro virem a serem agraciados com nova legislação que permita a regularização. Essa situação, cria expectativa e acomodação, na medida em que os interessados não tem buscado a regularização, mesmo com amparo da Lei 144/95.

Por isso, volto a insistir que a legislação deveria incluir regulamentação que pudesse permitir a regularização dos parcelamentos do solo, tendo como data ilimite a edição da Lei 144/95, que está em sintonia com outras medidas para coibir o parcelamento ilegal (impedimento do registro de frações ideais sem certidão de uso do solo, fiscalização e embargo de construções, ações civis públicas contra novos parcelamentos, sendo que já contamos com três sentenças de primeira instância determinando o retorno do imóvel às condições primitivas, incluindo demolição das construções, além de outros dois processos, um deles com liminar proibindo continuidade de venda e construções, etc.).



fls. 419  
proc. 34.991



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

## PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE JUNDIAÍ

Caso aprovada a legislação em enfoque, caberá à administração municipal reforçar as medidas para solução definitiva desse problema, quer envidando esforços para que realmente aconteça a regularização, quer adotando todas as medidas administrativas e judiciais para desfazimento dos loteamentos que não puderem ser regularizados, quer fiscalizando efetivamente e impedindo, a qualquer custo, a formação de novos parcelamentos não autorizados, principalmente na zona rural, que envolve áreas de proteção de mananciais, na Serra do Japi e seu entorno (entorno este da Serra onde há pelo menos três processos em andamento envolvendo loteamentos clandestinos, dois com sentenças determinando demolições).

Isso se deve, conforme exposto anteriormente em vários ofícios, porque cabe ao próprio Município de Jundiaí propor as medidas administrativas e judiciais competentes, lembrando que o art. 5º da Lei 7347/85 confere legitimidade tanto ao Ministério Público, quanto ao Município para a propositura de Ação Civil Pública. Também a Lei 6766/79, em especial o art. 40, é enfática ao apontar que cabe à Prefeitura as providências administrativas e judiciais para defesa do padrão de desenvolvimento urbano e defesa dos direitos dos adquirentes de lotes. Assim, não bastará, conforme artigo do projeto de lei, comunicar ao Ministério Público quando não for possível a regularização, ou quando não cumprirem os prazos ou exigências para regularização, mas adotar e fazer cumprir as normas para que a área retorne, o mais rápido possível, às condições originais, sem o que continuará havendo proliferação dessas situações, que é o que se está buscando evitar nas ações propostas pela Promotoria de Justiça.

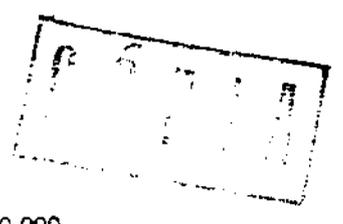
Cumpra-se repetir que o Ministério Público já vem apurando parcelamentos de solo ilegais, com ações já propostas e com sentenças de primeira instância, principalmente envolvendo aqueles posteriores à Lei Municipal 144/95, em áreas de preservação ecológica e de mananciais.

Assim, feitas essas considerações, aguarda-se que o Município de Jundiaí venha a adotar as medidas administrativas e judiciais para defesa do ordenamento urbano, sem maiores delongas, que cria sentimento de impunidade e faz proliferar esse tipo de atividade no município.

Na oportunidade, renovo meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Claudemir Battalini  
**9º PROMOTOR DE JUSTIÇA DE JUNDIAÍ**

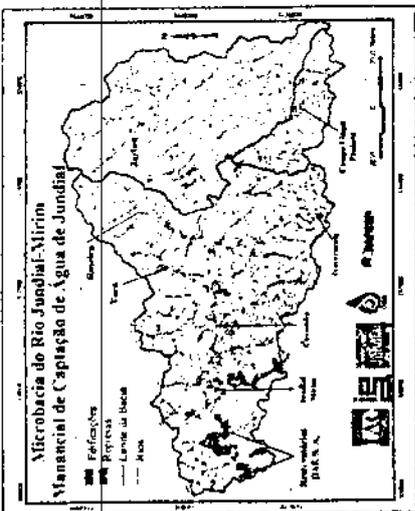
Excelentíssimo Senhor  
**MIGUEL HADDAD**  
DD. Prefeito Municipal de Jundiaí  
Av. Liberdade s/nº - Paço Municipal "Nova Jundiaí" - Jundiaí (SP) - CEP 13200-000



116. 51  
Proc. 34.991

# Microbacia passa por estudo detalhado

## Pesquisadores do IAC e do IEA estão realizando um verdadeiro diagnóstico com ênfase para o solo e vocação agrícola da Microbacia do Rio Jundiáí Mirim.



Bacia Hidrográfica do Rio Jundiáí Mirim: área total de 110 km<sup>2</sup> e que abrange parte dos municípios de Jundiáí, Jaruru e Campo Limpo Paulista.

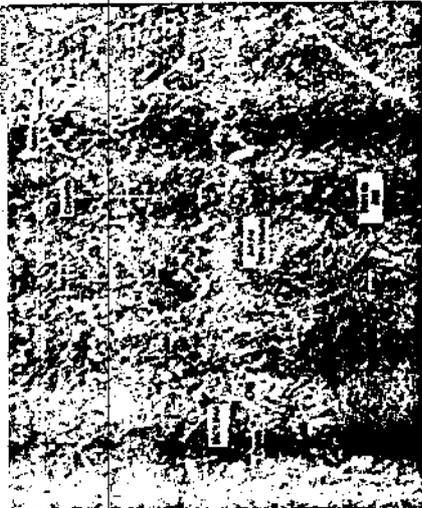


Imagem de satélite: a linha branca mostra o limite da bacia. Áreas mais escuras representam as matas. A zona urbana é a área mais clara ao centro.



Imagem de satélite mostra os reservatórios da DAE. Através de fotos como esta, pesquisadores estão realizando um levantamento sobre uso e ocupação da área.

trabalho, quanto da DAE e da Prefeitura de Jundiáí, está nos limites da microbacia. "Essa é uma área situada muito próxima à zona urbana do município e, por isso, é também mais suscetível aos problemas de conservação ambiental", analisa.

### O Projeto

O projeto incorporará-se aos trabalhos do DAE, de monitorar, através de análises químicas, físicas e bacteriológicas, a qualidade da água em diversos pontos, objetivando identificar possíveis fontes de contaminação seja por coliformes fecais ou produtos químicos.

Utilizando técnicas modernas de mapeamento, que envolvem o uso de imagens de satélite e fotografias aéreas de alta resolução os pesquisadores do IAC estão concluindo um detalhado levantamento sobre o uso e ocupação do solo. "Nesse trabalho teremos uma ideia precisa da quantidade de mata ainda existente na bacia, quais são as áreas de maior risco de degradação ambiental, onde estão e quais são as principais atividades agrícolas, de mineração e de expansão urbana na bacia, colaborando com a prefeitura e a DAE na elaboração de um Zoneamento Ambiental", ressalta.

Jener ressaltou também que a elaboração do Zoneamento Ambiental participativo pressupõe um trabalho de educação ambiental, junto com a comunidade. Ele e outros pesquisadores perceberam, através de entrevistas com os moradores, que eles desconhecem a realidade da bacia e a importância em se preservar a qualidade da água do rio Jundiáí Mirim. "Todas as informações geradas, permitirão que a Prefeitura em conjunto com o DAE, implemente projetos de mandados para a população que contribuam para a ocupação, proteção e preservação das

### Jener, pesquisador é coordenador do projeto

A região da Bacia do Rio Jundiáí Mirim é conhecida como área de preservação de mananciais. De acordo com o pesquisador, nesse caso esse nome por que o rio em questão e seus afluentes têm suas águas captadas e destinadas ao consumo humano. Outra preocupação

do com as autoridades é com a minada divisor de águas. A Bacia do Rio Jundiáí Mirim apresenta uma rede de drenagem em que todos os rios convertem no sentido do principal reservatório construído pela DAE, a água provém de todas as cabeceiras das bacias por uma

reservatório construído pela DAE, a água provém de todas as cabeceiras das bacias por uma

CINTIA DE SOUZA  
Pesquisadores do Instituto de Desenvolvimento de Campinas e do Instituto de Economia, Agrícola estão realizando, desde o início deste ano, um estudo detalhado sobre a Bacia do Rio Jundiáí Mirim. Esse projeto que vem sendo desenvolvido com o apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP), conta com a parceria da Prefeitura de Jundiáí e do DAE S.A. - Água e Esgoto. Trá a coordenação dos trabalhos está centralizada no Centro de Mecanização e Automação Agrícola, ressalta Jener Fernando Leite de Moraes, pesquisador-coordenador do projeto.

"Diagnóstico Ambiental para Gestão e Monitoramento da Bacia do Rio Jundiáí Mirim" é o nome do trabalho que está sendo desenvolvido e que se enquadra no Programa de Pesquisas em Políticas Públicas. "O objetivo principal deste programa é a transferência de conhecimentos gerados nas instituições de pesquisa para órgãos responsáveis pela elaboração de Políticas Públicas, como é o caso da Prefeitura de Jundiáí. O programa contempla também um treinamento e capacitação de técnicos da DAE e Prefeitura, no uso de sistemas de computação para mapeamento e monitoramento da bacia", explica o coordenador.

Levantamentos sobre o solo e sua vocação agrícola, a vegetação (com ênfase para a situação atual e preservação das matas ciliares), a qualidade das águas, problemas de erosão, degradação ambiental, além de aspectos socio-econômicos da comunidade que reside dentro da Bacia. Informações e problemas socio-ambientais, como conservação de estradas, poluição dos rios e dos córregos, e a ocupação desordenada do solo e das regiões de proteção do mananciais,

# Microbacias apontam para a conservação dos recursos naturais

CLIMA DE SOMZA

Preocupado com a preservação da fauna de mananciais da cidade, Ademar Pedro Victor, diretor presidente do Departamento de Água e Esgoto (DAE), se reuniu, ontem, com representantes das secretarias de Planejamento e Meio Ambiente, Agricultura e Abastecimento, Serviços Públicos, além da Casa da Agricultura, do



Ademar Pedro Victor, diretor presidente do Departamento de Água e Esgoto (DAE), se reuniu, ontem, com representantes das secretarias de Planejamento e Meio Ambiente, Agricultura e Abastecimento, Serviços Públicos, além da Casa da Agricultura, do

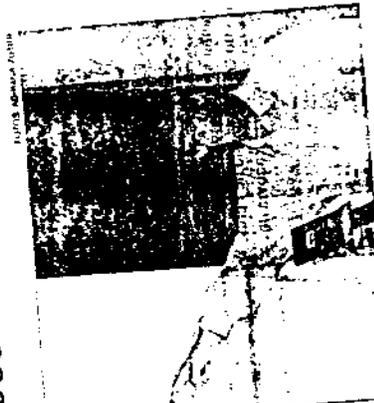
Instituto Agrário de Campinas (IAC) e da Comendadoria de Assistência Técnica Integral (CATI), que integra a Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo, para discutir sobre a possibilidade de Jundiaí entrar no Programa Estadual de Microbacias Hidrográficas.

Pedro Victor ressaltou que a Jundiaí aderiu ao programa de microbacia escolhida "é a que envolve os bairros da Toca e Rosaria, região que concentra a maioria do Rio Jundiaí Minim. "A qualidade do rio, após estarmos realizando o saneamento de algumas trechos, não é satisfatória, inclusive a presença de poluentes no rio".

Ele garantiu que a DAE vem desenvolvendo uma série de ações para preservar toda essa área para o abastecimento da cidade. "Desenvolvemos ações de fiscalização, diariamente, inclusive nos finais de semana, com orientação e com o objetivo de combater o processo de urbanização irregular que vem ocorrendo na região, para a devida aprovação", alerta. Para evitar que o esgoto seja lançado nos rios a DAE já providenciou, através de concessão pública, interceptores de esgoto. "São cinco quilômetros para a Rosaria e quatro para a Toca, para evitar que o esgoto seja lançado no rio e o contamine", garante.

## Programa

Para participar do Programa Estadual de Microbacias Hidrográficas, a cidade de Jundiaí precisa cumprir as condições de um município de São Paulo, segundo o Estado de São Paulo, Leonel Michelonzo, representante da Coordenadoria de Assistência Técnica Integral (CATI), órgão que faz parte da Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo, definiu a todos os presentes. "A preocupação com o meio ambiente foi ressaltada por Michelonzo como um programa de bacias". Esse é um programa do



Leonel da CATI programa que pode ser integrado participativa

município. Nela, devem estar envolvidos todos que se preocupam com o meio ambiente, esgoto e água que, em muitos lugares, se apresentam contaminadas e poluídas", ressalta.

A realidade descrita pelo representante da CATI não nada animadora. A agricultura, do modo como sempre foi feita, degrada o meio ambiente trazendo problemas para o solo, com erosão e perda da fertilidade e, para os mananciais, com assoreamento, contaminação e destruição da mata ciliar. "Apesar disso, o maior culpado desta situação de solo que vivemos hoje são as indústrias e o meio urbano, que não se preocupa com o esgoto, por exemplo. O solo agrícola é um ser vivo e por isso que deve ser preservado para manter a produtividade", defende.

## Microbacias

O Programa Estadual de Microbacias prevê como meta estabelecer um programa de desenvolvimento com o envolvimento de aproximadamente 90 mil produtores e agricultores de hectares. "Esse é um programa completo. Ele sugere que cada microbacia tenha, no mínimo, 3 mil hectares e 100 produtores. Os recursos para a implementação do programa é de 124 milhões de dólares e já está sendo executado. 50% pelo governo do Estado e 50% pelo Banco Mundial", garante.

produtores rurais, entidades e empresas ligadas à produção, secretaria de Agricultura do Estado e comunidade em geral. Somente a união dos esforços vai garantir resultados positivos. O sucesso do programa vai depender principalmente do município, do apoio político da Prefeitura. O recurso que vamos precisar da Prefeitura é pouco. O que precisamos é de apoio e incentivo", conclui.

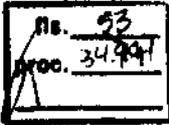
A escolha das áreas para implantar uma microbacia está de acordo com critérios ambientais e situação sócio-econômica das famílias envolvidas. De acordo com Michelonzo, a regional de Campinas, que envolve 234 cidades, inclusive Jundiaí, tem direito a 405 microbacias, o que dá uma média de 1,7 por cidade. "Precisamos reforçar as participações nos Conselhos Regionais do Desenvolvimento Rural, composto por todos os representantes do Agronegócio. O Conselho Regional é que vai priorizar o município e o Conselho Municipal, a região da cidade onde será implantada a microbacia. Daí, a importância de uma integração participativa".

De acordo com Julio Lammers, assessor de Meio Ambiente da DAE, Jundiaí necessita de uma microbacia. "Estamos na primeira fase do programa que é a de divulgação, depois que é a de planejamento, execução, avaliação, esse programa está em andamento no próximo ano", garante.

1008 10 10 01 01-2001



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

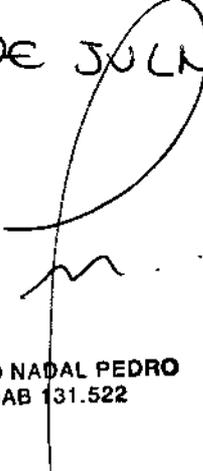


PROCESSO Nº 34.791

PLC Nº 642

AGUARDE-SE A COMPLETA  
INSTRUÇÃO DO PROCESSO.

SD. 31 DE JULHO DE 2002.



FÁBIO NADAL PEDRO  
OAB 131.522

EXPEDIENTE

DÊ-SE VISTA AO AUTOR.  
*Ana Tonelli*  
Presidente  
31 19 102

A  
Vereadora Ana Tonelli  
Presidente da Câmara de Vereadores de Jundiaí  
Jundiaí - SP

CÂMARA MUNICIPAL  
DE JUNDIAÍ

036341 JUL 02 30 3 4 40

No. 54  
Prop. 34.991

N/Cód.: 387/02/CPr-J

PRE Ref. Of. PR 0002/85

Jundiaí, 16 de julho de 2002.

*Ana Tonelli*  
Junta-se  
PRESIDENTE  
31 19 102

Prezada Senhora:

Em resposta ao ofício em referência informamos, que após análise do Projeto de Lei Complementar nº 642 temos os seguintes comentários técnicos:

A CETESB atua no campo do controle da poluição ambiental e no que se refere a loteamentos, suas atenções se voltam, sobretudo, para os sistemas de abastecimento de água, de disposição e tratamento de esgotos e coleta e destinação de resíduos sólidos

O atendimento dos requisitos para esses sistemas está adequadamente atendido, através do artigo 9º incisos III e IV.

Quanto à coleta e destinação dos resíduos, havendo sistema viário adequado, como exigido no mesmo artigo inciso I, a prefeitura poderá executar o serviço de coleta e, conseqüentemente, o de destinação.

O artigo 17, parágrafo 1º exige a aprovação da regularização do empreendimento pelo órgãos estaduais o que é correto.

Estão estabelecidos adequadamente os procedimentos para os empreendimentos situados na Zona de Vida Silvestre da APA de Jundiaí, no parágrafo 3º do artigo 12 e para os usos industriais no parágrafo 1º do artigo 14.

Assim sendo, nas questões que dizem respeito à CETESB, o projeto de lei citado, atende adequadamente as suas necessidades

Permanecemos à disposição para qualquer esclarecimento adicional e subscrevemos

Atenciosamente,

*Darci Orlandini*

Quim. DARCI ORLANDINI  
Gerente Em exercício da Agência Ambiental de Jundiaí  
CRQ 04.412.444 - Reg. 36.1972-4

EXPEDIENTE



CÂMARA MUNICIPAL  
DE JUNDIAÍ

CJ nº 1097/02

030569 000 02 05 2 4 22

PROTÓCOLO GERAL

Rio de Janeiro, 31 de julho de 2002.

No. 55  
proc. 24.791  
@w

Exm<sup>a</sup>. Sra.  
Ana Tonelli  
MD. Presidente da  
Câmara Municipal  
JUNDIAÍ - SP

DÊ-SE VISTA AO AUTOR.  
JUNTE-SE  
*Ana Tonelli*  
Presidente  
06/08/2002

Senhora Presidente,

Em resposta ao Ofício PR nº 06/02/85, datado em 12 de junho, remetemo-lhes, em anexo, o Parecer nº 1074/02.

Na oportunidade, aproveitamos para apresentar-lhe nossos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

*Rachel Farhi*  
Rachel Farhi  
Consultora Jurídica

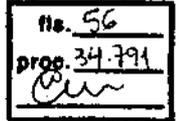
MPCG/tmp.



## PARECER

Nº Parecer: 1074/02

Interessada: Câmara Municipal de Jundiaí – SP



- Política urbana. Regularização de loteamentos e da ocupação existente. Necessidade de haver justo motivo para imporem-se padrões urbanísticos especiais. Comentários a projeto de lei.

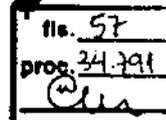
### **CONSULTA:**

A Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí – SP, Vereadora Ana Tonelli, encaminha-nos projeto de lei em tramitação naquela Casa Legislativa. Propõe-se ali a regularização de parcelamentos do solo clandestinos ou irregulares existentes no Município. Requer, então, nossa análise acerca do mesmo.

### **RESPOSTA:**

Em face do conteúdo do projeto apresentado, somos levados a imaginar que a regularização proposta destina-se a empreendimentos urbanísticos direcionados à classe média ou mesmo a pessoas de alta renda. Isso porque alguns padrões adotados na proposição certamente são improváveis quanto à observância em loteamentos clandestinos ou irregulares realizados para atender às camadas mais pobres de nossa população. A suposição decorre especialmente de alguns artigos, como o 5º, o 6º, III e o 7º. Este último requer, por exemplo, que a área mínima do lote seja de 250 metros quadrados e a testada, de, pelo menos, 8 metros. Se considerarmos ainda que em momento algum o Município assume encargos para promover a devida adequação do solo, ficando inclusive a instalação da infra-estrutura urbanística a cargo do loteador ou dos moradores, resta inconcebível aventar que o projeto de lei tenha qualquer intuito de atender aos chamados, em caráter de eufemismo, "loteamentos populares".

Por esse motivo nos deteremos em considerar a proposta de lei dentro do espírito aqui imaginado, qual seja, tendo por propósito exclusivamente legislar para os loteamentos das classes médias e altas que, por algum motivo, tenham incidido na ilegalidade. Sendo assim, merece crítica o art. 1º, pela abrangência falsa ou, o que é pior, pela temeridade do seu texto. Afirma-se ali que "a regularização dos parcelamentos do solo clandestinos ou irregulares existentes no Município rege-se-á por esta Lei Complementar". Pela lamentável realidade dos



centros urbanos brasileiros, parece-nos inevitável considerar que no Município de Jundiaí há outros parcelamentos ilícitos que não serão alcançados pelo perfil do projeto, pelos motivos já expostos. É de se concluir então que no citado art. 1º ou a afirmação é mais abrangente do que o desejável ou então que, no final das contas, não haverá regularização para os demais casos não encerrados nas exigências daquele diploma legal em discussão. Ficariam de fora exatamente as pessoas mais necessitadas, para as quais a flexibilização dos parâmetros urbanísticos é mais justificável, pelo interesse social que a questão desperta.

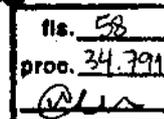
Vale aduzir inclusive que o Tribunal de Justiça de São Paulo tem se pronunciado em algumas ocasiões pelo dever de o Município promover a regularização fundiária, ao menos em caso relacionado à população de baixa renda, entendimento esse que vem sendo acolhido pelo Superior Tribunal de Justiça. Se a questão é só levemente delineada no Recurso Especial nº 292.846/SP, naqueles de números 19.472/SP e 124.714/SP é explicitada com todas as letras. Entendeu-se ali que o artigo 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não previu mera faculdade aos agentes municipais, mas sim aquilo que a doutrina costuma tratar como poder-dever da Administração Pública, ao estipular o preceito a possibilidade de o Município promover diretamente a regularização do parcelamento do solo. Ou seja, há uma verdadeira obrigação de fazer, a partir de um poder especial conferido à autoridade administrativa.

É de se manifestar que sequer o Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - estava em vigor na época do pedido inicial daquelas ações. Certamente por isso não foi citado, pois, por força do artigo 2º, XIV, a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda estão entre as diretrizes gerais da política urbana. Tal previsão inequivocamente reforça o argumento acima acatado pelas cortes brasileiras.

Assim, é temerário imaginar que o Município possa vir a inviabilizar, mediante lei própria, a regularização daqueles parcelamentos que atenderam - de fato, mas não de direito - às populações de baixa renda, situação a ser propiciada com a aprovação do projeto de lei examinado nos termos em que se encontra. A preocupação se reforça diante do § 4º do seu art. 3º, por estabelecer que nenhuma outra área será considerada como de urbanização específica além daquelas incluídas sob a égide da (futura) lei. Não sabemos que distinção o Município de Jundiaí faz entre Zonas de Habitação de Interesse Social (ZHIS) - ou Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) - e áreas de urbanização específica; no entanto, como temos aquelas primeiras (ZHIS ou ZEIS) como espécies de urbanização específica, restaria confirmada a intenção de impedir na localidade qualquer outro tipo de regularização urbanística que necessite passar pela regularização do parcelamento do solo.

É bem verdade que, mesmo aprovada a proposição conforme o texto atual, poderá a situação mudar no futuro, bastando apenas que uma nova Lei Complementar trate dos outros parcelamentos. Mas por que já não deixar

*[Handwritten initials]*



esclarecido o alcance que pode ter a lei em elaboração? Mesmo porque a mutabilidade das leis não serve para a defesa dos vícios que seu conteúdo possa apresentar. Entendemos que a lei aprovada nessas condições exigirá do intérprete necessariamente o dever de desconsiderar parte do seu texto, por não fazer observar a responsabilidade do Município diante de uma das mais graves questões urbanas, qual seja, a regularização urbanística e fundiária. Sustentar que o Município através daquelas normas estará promovendo tais regularizações é algo realmente frágil e de êxito improvável.

Considerada esta questão preliminar sobre o alcance do projeto de lei, passamos à análise mais detida do conteúdo de seus dispositivos.

A urbanização específica é alternativa possível em nosso ordenamento jurídico, mas sempre há de ser utilizada de forma criteriosa. A adoção de parâmetros especiais para o parcelamento, uso ou ocupação do solo urbano para algumas pequenas áreas pode se revelar necessária por uma série de motivos, inclusive para fins de tornar lícita uma ocupação do solo já existente e consolidada, sem maiores prejuízos para a ordem urbana. Evidentemente, isso há de ser feito com razoabilidade e sem comprometer as linhas gerais do planejamento urbano, atividade imprescindível para o Município definir o regime urbanístico do solo (art. 30, VIII da CRFB).

Não conhecemos as situações de fato a que se destinam as normas propostas, mas, pelas suposições aqui traçadas, recomendamos a menor ou mesmo nenhuma flexibilização dos padrões urbanísticos. É lógico que a legalidade plena da cidade é o ideal a ser perseguido, mas isso não significa que se deva tornar lícita qualquer irregularidade pela simples mudança do padrão legal, sobretudo quando a regularização não se destinar a pessoas que tem dificuldades econômicas em prover a própria habitação através do mercado legal. Alterações mais substanciais, a nosso ver, nessas condições onde não há uma justificativa social, somente poderiam ter margem de defesa mediante contrapartidas que o beneficiado produziria para a coletividade. Do contrário, nada parece sustentar o interesse público nessa concessão especial, ou seja, no oferecimento de padrões urbanísticos especiais para determinadas pessoas que poderiam ter permanecido dentro da lei. Note-se que mesmo essa flexibilidade mediante contrapartida não é pacífica e certamente há de ser feita com muita moderação.

Por esse mesmo diapasão, aspecto que não pode passar despercebido é o mandamento inserido no § 2º do art. 14. Em verdade, prevê-se ali algo além da legalização na divisão do solo urbano: os índices de ocupação de cada terreno serão estabelecidos pelo decreto de aprovação de cada parcelamento. Significa dizer que os padrões urbanísticos gerais quanto à construção sobre o lote serão afastáveis por decreto. Os proprietários do lote proveniente de parcelamento irregular ou clandestino poderão ter índices especiais, caso o empreendimento esteja inserido no contexto do projeto de lei em exame. Por mais que se trate de medida normalmente conjugada com a regularização do parcelamento do solo,

*NAB*



fls. 59
proc. 34.791
<i>[Handwritten signature]</i>

objetivando, no final das contas, a plena regularização urbanística de uma ocupação havida, é de se considerar, mais uma vez, que a ausência de interesse social pode vir a ser um obstáculo jurídico a essa atuação municipal.

Inegavelmente, há de se ter justificativas extremamente consistentes perante o interesse público para que algo ilegal torne-se lícito exatamente porque um diploma legal admitirá em caráter excepcional aquela situação, sem que haja uma mudança no padrão geral exigido.

Ainda que se argumente que a ocupação – e o parcelamento – do solo hoje existente não traz problemas significativos para a ordem urbana, o fato de criar-se exceção, sem maiores ponderações, ferirá a isonomia, beneficiando-se exatamente a quem cometeu uma infração. Se a quebra da isonomia ocorrer o projeto será francamente inconstitucional nesse aspecto, por desrespeito ao caput do art. 5º da Magna Carta. Caberá ainda perguntar: qual o proveito que a coletividade terá com essa medida?

Mesmo que haja o entendimento de que a ilegalidade existente possa ser absorvida pelo desenvolvimento urbano, necessário haver alguma justificativa para tornar lícito o fato até então irregular – como seria o caso do interesse social. Outra alternativa de legalização já mencionada é admitir que a assunção de obrigações novas perante a coletividade compensem a irregularidade verificada (p.ex. construção de escolas, a realização de melhorias urbanísticas etc.), a ponto mesmo de elaborar-se uma padronização específica nesse contexto, a acolher o fato dentro da lei. Por fim, algo que terá um efeito parecido, mas que não consiste na legalização propriamente dita, será a aplicação de sanção que puna o ilícito, mas permita a manutenção do padrão irregular verificado. Cite-se o exemplo da multa administrativa que alguns Municípios aplicam temporariamente em substituição à demolição da obra ou construção ilícita, situação em que o valor da sanção representa, pelo menos, o proveito econômico que a ilegalidade produziria ao patrimônio particular. Note-se que as três hipóteses não são imunes a críticas, sendo a primeira delas normalmente a mais aceitável do ponto de vista jurídico.

Em suma, a adoção de padrões urbanísticos especiais requer manifestamente situações igualmente especiais perante o interesse público, o que não sabemos se ocorre com o projeto em exame.

Quanto ao procedimento previsto para a regularização dos parcelamentos, é de se ressaltar sua semelhança ao previsto na Lei Federal nº 6.766/79. A diferença fundamental é que certamente todos os atos administrativos serão feitos no Município a posteriori, quando deveriam ser prévios ao parcelamento. Essa inversão é plenamente justificável pela excepcionalidade da situação.

Em nossa análise, merecem destaque ainda algumas questões pontuais, imaginando a hipótese de a proposição estar apta a prosperar. Sobre o

*[Handwritten signature]*

fls. 60  
proc. 24.791  
Pm

procedimento administrativo a ser desenvolvido, demos por falta da definição acerca de quem será capaz de solicitar a regularização do parcelamento. Não sabemos se a omissão foi intencional e julgada mais prática pelo Poder Executivo, mas talvez isso possa acarretar complicações operacionais. Recomenda-se, pois, aos agentes locais apreciarem a conveniência em definir (ou não) as pessoas habilitadas a solicitarem a regularização em exame.

Por fim, é de se observar que no art. 17, § 8º há uma remissão equivocada ao § 3º, quando na verdade o assunto é tratado no § 6º.

É o parecer, s.m.j.

  
Marcos Pinto Correia Gomes  
Assessor Jurídico

Aprovo o parecer.

  
Rachel Farhi  
Consultora Jurídica

Rio de Janeiro, 31 de julho de 2002.

MPCG\tmp.  
H:\AREA\C\J\SP261002\GCLPU001.DOC



**CONSULTORIA JURÍDICA  
DESPACHO Nº 1.219**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 642**

**PROCESSO Nº 34.791**

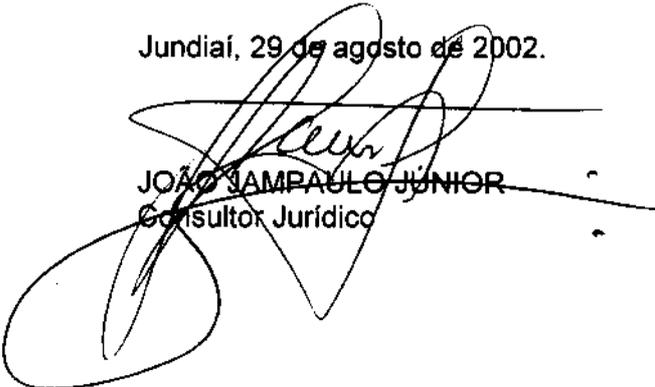
Retorna a esta Consultoria Jurídica o presente projeto de lei complementar, do Chefe do Executivo, que disciplina regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares; dá providências correlatas; e revoga as normas correlatas que especifica, em face do recebimento de expediente do IBAM, em resposta ao Requerimento ao Plenário nº 1971, encartado às fls. 38-A, que ofereceu o Parecer nº 1.074/02, e que deverá ser juntado aos autos.

Este órgão técnico, neste momento, reitera, na totalidade o disposto no Despacho nº 980/02 (fls. 30/31), acerca da completa instrução do feito. De fato, falta aos autos a oitiva de outros órgãos que foram consultados.

Assim, concluímos nos reportando ao item 5 de nosso despacho, reiterando-o. Portanto, somente após a instrução do feito e a conseqüente audiência pública, é que o projeto deverá retornar a este órgão técnico para análise e parecer, ou na hipótese de nova argüição da lavra da Presidência ou membros da Edilidade.

É o entendimento.

Jundiaí, 29 de agosto de 2002.

  
JOÃO TÂMPULO JUNIOR  
Consultor Jurídico



REQUERIMENTO AO PLENÁRIO Nº

2.452

RETIRADA da sustação e retomada do trâmite do PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 642, do PREFEITO MUNICIPAL, que disciplina regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares; dá providências correlatas; e revoga normas correlatas que especifica.

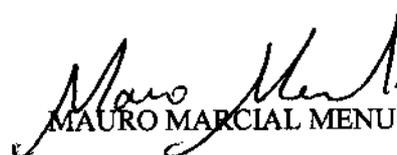
  
APROVADO  
Presidente  
24/09/2002

CONSIDERANDO que no dia 11 de junho do corrente ano foi aprovado o Requerimento ao Plenário n.º 1.971, de minha autoria, que solicitava informações de órgãos técnicos, bem como a sustação, até a chegada das respostas, do PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 642, do PREFEITO MUNICIPAL, que disciplina regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares; dá providências correlatas; e revoga normas correlatas que especifica;

CONSIDERANDO, porém, que passados mais de 90 dias apenas dois órgãos se manifestaram acerca do referido projeto, situação que impede a retomada de sua tramitação e, conseqüentemente, a sua aprovação, que é de grande importância para a população jundiaíense que reside nos loteamentos a serem regularizados,

REQUEIRO à Mesa, na forma como dispõe o Regimento Interno, mediante aprovação do soberano Plenário, a **RETIRADA** da sustação e retomada do trâmite do mencionado projeto.

Sala das Sessões, 24/09/02

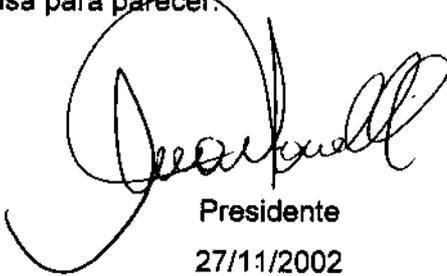
  
MAURO MARCIAL MENUCHI



Proc. 34.791

**GABINETE DA PRESIDÊNCIA**

Com a juntada de documentos (Anexo I – audiência pública), retornem os autos à Consultoria Jurídica da Casa para parecer.



Presidente

27/11/2002

**DIRETORIA LEGISLATIVA**

Cumpra-se, conforme despacho supra.



Diretora Legislativa

27/11/2002



**CONSULTORIA JURÍDICA  
PARECER Nº 6.777**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 642**

**PROCESSO Nº 34.791**

De autoria do **PREFEITO MUNICIPAL**, retorna a esta Consultoria Jurídica o presente Projeto de Lei Complementar, que disciplina regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares; dá providências correlatas; e revoga as normas correlatas que especifica, em face da juntada de documentos relativos à audiência pública realizada no dia 13 de novembro do corrente ano.

A proposta encontra-se instruída com os seguintes documentos: justificativa (fls. 26); Anexo I, com relação dos parcelamentos irregulares e/ou clandestinos (fls. 13/24); planta de localização dos parcelamentos (fls. 25); despacho desta Consultoria (fls. 30/31); resposta do Executivo/Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente (fls. 37/38); Requerimento de Sustação e consulta ao IBAM, ao CEPAM, à CETESB e ao DEPRN (fls. 38-A); respostas da DAE S/A (fls. 39), da Comissão do Plano Diretor – Gestão 2000/2002 (fls. 40/41), do Conselho Municipal de Defesa do meio Ambiente (fls. 42/52), da CETESB (fls. 54), do IBAM (fls. 55/60); novo despacho desta Consultoria (fls. 61); Requerimento de retirada da sustação e retomada do trâmite do projeto (fls. 62), e registro completo de audiência pública sobre o projeto (Anexo I, Volume II, fls. 02/120).

É o relatório,

**PARECER:**

Nosso parecer será elaborado em tópicos para sua melhor compreensão.

**I - DA COMPETÊNCIA MUNICIPAL NO CAMPO AMBIENTAL E URBANÍSTICO**

Acerca da competência municipal em matéria ambiental e urbanística, transcrevemos excerto de julgado do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, da lavra do ilustre Desembargador Renan Lotufo, que deslinda a questão - naquilo que interessa à presente propositura:

*"Assim, no campo ambiental e urbanístico o Município deve atender ao ordenamento federal fixador de normas gerais e legislação derivada da competência atribuída aos Estados-membros nessas matérias. Tratando-se de competência vertical, presente encontra a hierarquia legislativa, caso em que, regulando as três entidades (União*



– Estado-membro – Município), concorrentemente, a mesma matéria, a lei municipal cede à estadual, e esta à federal (cf. Hely Lopes Meirelles, ob cit., p. 82).

Do contrário, restaria inviabilizada qualquer possibilidade de adoção de uma política estadual de meio ambiente, a obstar equacionamento unívoco para a questão de magnitude, no mínimo, regional.

Na hipótese em pauta (expansão urbana de área situada dentro dos limites do município de Cananéia), não se nega que o município goza de autonomia para estabelecer a política local de desenvolvimento urbano, editando, a teor do art. 181, da Constituição Estadual, normas que disponham 'sobre zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes'.

Todavia, ainda que o município esteja legitimado a proceder ao zoneamento de seu território e ditar a política de expansão urbana dentro dele, não pode fazê-lo livremente, havendo restrições contidas nas Constituições Federal e Estadual.

Algumas dessas restrições referem-se a princípios e objetivos elencados na Carta Paulista, a qual estabelece que as diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano deve assegurar 'a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente urbano e cultural', bem como 'a criação e **manutenção** de áreas de especial interesse histórico, urbanístico, ambiental, turístico e de utilização pública' (incs. III e IV do art. 180, grifamos)<sup>1</sup>

Note-se que a competência para legislar sobre a matéria, segundo a jurisprudência citada (meio ambiente e urbanismo) é vertical (pressupondo hierarquia legislativa), onde a atuação concorrente de um ente político exclui e vincula a do outro (a legislação federal precede a estadual que, por sua vez, precede a municipal), excetuando-se a hipótese, conforme já dissemos, quando se tratar de discriminação constitucional de competência, onde a autonomia de cada unidade da federação deve ser respeitada.<sup>2</sup>

**Trazemos à colação notícia do Acórdão nº 66.667-0/6, relativo à Ação Direta de Inconstitucionalidade da Lei Complementar nº 884, de 25 de junho de 1999, do Município de Ribeirão Preto, que versa sobre a iniciativa legislativa para a expansão da zona urbana e a prévia necessidade de estudos técnicos para a elaboração de planos, programas e projetos urbanísticos (destacamos). DOE 18/12/01.**

EMENTA: INCONSTITUCIONALIDADE – Lei Municipal de iniciativa de Vereador que altera, sem planejamento prévio, as zonas de expansão urbana – Ação Dire-

<sup>1</sup> TJ/SP, Órgão Especial, ADIn 26.089-0/5, j. 4.11.95 – Rel. Des. Renan Lotufo (RT 723/302)

<sup>2</sup> João Jampaulo Júnior, *O Processo Legislativo Municipal*, LED Editora de Direito, 1997, pp. 70/71.



ta julgada precedente – Em certos temas urbanísticos, exigentes de prévio planejamento, tendo em vista o adequado desenvolvimento das cidades, a iniciativa legislativa é exclusiva do Prefeito, sob cuja orientação e responsabilidade se prepara os diversos planos.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI Nº 66.667-0/7, da Comarca de SÃO PAULO, em que é requerente o PREFEITO MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO, sendo requerido o PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO:

ACORDAM: em Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por votação unânime, rejeitar a matéria preliminar e julgar procedente a ação.

## II - DAS CARACTERÍSTICAS DO PROJETO E MANIFESTAÇÕES DOS ÓRGÃOS CONSULTADOS

Objetiva-se com o presente projeto de lei complementar disciplinar a regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares, dando providências e revogando as normas correlatas que especifica. Manifestação do Executivo/Secretaria Municipal de Planejamento e Meio, respondendo o Despacho 980/02 desta Consultoria, esclarece (fls. 37) que *não vislumbra pertinência quanto à exigência de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança como condição prévia para o trâmite da propositura. Diz que a exigência do EIV depende da edição de lei municipal que irá definir quais as atividades e empreendimentos que por características próprias envolvam implicações de vizinhança, e para os quais, por ocasião da apresentação do respectivo projeto, será exigido o referido estudo. No que diz respeito ao EIA-Estudo de Impacto Ambiental, a matéria é disciplinada pela legislação federal, estadual e municipal, que define os casos em que tal estudo deve ser exigido, e, obviamente, a exigência se faz por ocasião da apresentação do projeto em situação concreta. Quanto aos parcelamentos clandestinos, estão situados em diversos setores do Município, como demonstrado nos anexos que acompanham o projeto de lei, e sua regularização, se atendidas as exigências impostas pela propositura, passarão a integrar a Zona de Urbanização Específica de que trata o Art. 3º do projeto, em consonância com o previsto no Art. 3º da Lei Federal 6.766/79, com as alterações da Lei Federal 9.785/99.*

A Sociedade de Economia Mista DAE/S.A., por seu Diretor Presidente, afirma que *está plenamente concorde com o projeto, por haver participado efetivamente da Comissão de Loteamento Clandestino nomeada pelo Prefeito, nos estudos que embasaram o presente projeto. A Comissão do Plano Diretor – Gestão 2000/2002, (fls. 40/41) por maioria de votos, decidiu por exarar seu parecer favorável ao projeto, com a ressalva de expressamente sugerir ao Executivo a inserção do mesmo (ou seja, da lei complementar) como disposição transitória do Projeto do Novo Plano Diretor. A sugestão desta forma le-*



*gal, como parte do Plano Diretor e não como lei isolada, tem por objetivo deixar claro à sociedade que, passado o período previsto nas Disposições preliminares e nas Disposições Finais do Projeto, e com a vigência do novo Plano Diretor, **nenhum loteamento irregular ou clandestino poderá ser regularizado no Município, eliminando-se qualquer expectativa de nova legislação nesse sentido.***

O Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, através do expediente juntado às fls. 42/47 e documento que o integra, exarou parecer favorável, desde que observadas determinadas condições, como o acolhimento de sugestões de emenda (fls. 42); e, entre outras, ser necessário elaboração de estudos de Impacto de Vizinhança-EIV (Lei Federal 10.257/2001 – arts. 36 e 38), além do Estudo de Impacto Ambiental já previsto.

A Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental-CETESB, (fls. 54) informa que no que se refere a loteamentos, suas atenções se voltam sobretudo para os sistemas de abastecimento de água, de disposição e tratamento de esgotos e coleta e destinação de resíduos sólidos, e que o atendimento dos requisitos para esses sistemas está adequadamente atendido, através do artigo 9º, incisos III e IV. Esclarece que estão estabelecidos adequadamente os procedimentos para os empreendimentos situados na Zona de Vida Silvestre da APA de Jundiaí e nas questões que dizem respeito à CETESB o projeto de lei atende adequadamente as suas necessidades.

Já o Instituto Brasileiro de Administração Municipal-IBAM, é levado a imaginar que a regularização proposta destina-se a empreendimentos urbanísticos direcionados à classe média ou mesmo a pessoas de alta renda. Isso porque alguns padrões adotados na proposição certamente são improváveis quanto à observância em loteamentos clandestinos ou irregulares, realizados para atender às camadas mais pobres de nossa população. A suposição decorre especialmente de alguns artigos, como o 5º, o 6º, III e o 7º. Este último requer, por exemplo, que a área mínima do lote seja de 250 metros quadrados e a testada, de, pelo menos, 8 metros. Se considerarmos ainda que em momento algum o Município assume encargos para promover a devida adequação do solo, ficando inclusive a instalação da infra-estrutura urbanística a cargo do loteador ou dos moradores, resta inconcebível aventar que o projeto de lei tenha qualquer intuito de atender aos chamados, em caráter de eufemismo, "loteamentos populares". Entende, em suma, que 1) a adoção de padrões urbanísticos especiais requer manifestamente situações igualmente especiais perante o interesse público, o que não sabemos se ocorre com o projeto em exame; 2) quanto ao procedimento previsto para a regularização dos parcelamentos, é de se ressaltar sua semelhança ao previsto na Lei Federal nº 6.766/79. A diferença fundamental é que certamente todos os atos administrativos serão feitos no Município a posteriori, quando deveriam ser prévios ao parcelamento. Essa inversão é plenamente justificável pela excepcionalidade da situação; 3) dão por falta da definição de quem será capaz de solicitar a regularização do parcela-



mento, recomendando apreciar a conveniência em definir (ou não) as pessoas habilitas a solicitar a regularização em exame, e 4) **Observa que no art. 17, § 8º, há uma remissão equivocada ao § 3º do mesmo artigo, quando na verdade o assunto é tratado no § 6º. Aqui caberia uma emenda corretiva, a ser apresentada pela Comissão de Justiça e Redação, em entendendo pertinente, e desde já sugerida por esta Consultoria, ou via Mensagem do Executivo.**

### III – DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 642

A matéria em foco merece considerações antes que este órgão técnico se pronuncie sobre sua juridicidade, em vista de sua instrução.

A Consultoria Jurídica da Casa às fls. 30/31, através de Despacho, solicitou informações dos órgão técnicos do Executivo, sugerindo estudos técnicos acerca da matéria. Também sugeriu o envio de ofício dando ciência do inteiro teor do projeto ao Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente e à empresa DAE S.A – Águas e Esgotos, para as manifestações que entendessem cabíveis, além da realização de audiência pública. Já o Vereador Mauro Marcial Menuchi, via requerimento, solicitou a oitiva de outros órgãos, o que foi plenamente acolhido. Com relação à realização de audiência pública, esta se deu em 13 de novembro p.p., consoante se infere da leitura dos documentos constantes do Anexo I do projeto de lei complementar (fls. 2/120). Esta Consultoria Jurídica vem orientando no sentido da necessidade da realização de audiência pública, inclusive para a manifestação das entidades e órgãos não governamentais, bem como dos Conselhos e Comissões, dando-se ampla publicidade da mesma e ofertando subsídios para a sua realização. A audiência pública, repita-se, foi realizada nos termos regimentais, e seu inteiro teor encontra-se registrado nos autos, inclusive constando o rol daqueles que fizeram uso da palavra.

Merece destaque, por importante, alguns dados colhidos na audiência pública realizada. O projeto de lei complementar foi defendido pelo Vice-Prefeito, Senhor Antônio Carlos de Castro Siqueira, que não apresentou elementos técnicos, mas afirmou *que tem uma série de questionamentos pela frente que são exigências das leis federais, estaduais e que a nossa comissão elaborou esse projeto, achou por bem colocar tudo, para todo mundo saber, na realidade, o que vai precisar.* O Vereador Durval Lopes Orato em suma, entende que o projeto é necessário, mas que não é possível através de uma única lei resolver o problema de todo mundo como igual, porque cada loteamento é um caso. Já o Vereador Felisberto Negri Neto, afirma que o projeto contempla, ou pelo menos relaciona (fls. 27 do Anexo I, Volume II) 148 loteamentos ou desmembramentos, e faz a distinção do que é loteamento e o que é desmembramento (fls. 27 "in fine" e 28 do Anexo I). Em debate com o Vice-Prefeito, traz a informação de que há mais 50 loteamentos irregulares, portanto, além dos 148



contemplados pelo projeto, haveria mais 50 que estariam fora. O Vereador Durval Lopes Orlato solicitou a relação dos loteamentos que não teriam sido contemplados no projeto. Defenderam a proposta os Vereadores Sérgio Dutra e Neizy Martins de Oliveira Cardoso. O Vereador Antonio Galdino (fls. 40/43) demonstrou sua preocupação quanto aos óbices hoje incidentes sobre a matéria, a serem superados em um processo de discussão. Da fala do Vereador Mauro Marcial Menuchi depreendemos (fls. 45) através de interpretação, que se faz necessário encontrar um mecanismo para separar os loteamentos que tem problemas mais sérios daqueles que são passíveis de regularização, e quanto a estes últimos, aprovar-se a lei. O Vereador José Aparecido Marcussi afirmou, após sua explanação, às fls. 54, que em tese é favorável ao projeto, mas para isso têm que ser resolvidas as pendências técnicas. Também defenderam o projeto os Vereadores José Carlos Ferreira Dias, João da Rocha Santos, João Fernando Chaves Rodrigues, que em sua fala, às fls. 66, in fine, afirma que *o que tem que acontecer é acabar com a impunidade do loteador que faz o loteamento e não dá as escrituras aos compradores, e que acaba arrebatando no Poder Público e arrebatando conseqüentemente na população.* O Vereador Oraci Gotardo, às fls. 70, conclui seu juízo no sentido de que *a Prefeitura, e os vereadores estão empenhados numa solução para o problema, de uma maneira ou de outra, porque disseram aqui que existem alguns casos pontuais e outros casos serão mais fácil resolução. Então vamos resolver por partes. Quanto menos lotes ficarem pontuais, com problemas, mais fácil será para resolver no final.* O mesmo entendimento foi compartilhado pelo Vereador Júlio César de Oliveira.

Aberta a palavra aos presentes inscritos, falou o ex-vereador Rolando Giarolla, o Bispo da Igreja Católica Brasileira, Dom Jurandir Padovani, representando o condomínio Irene, mas defendendo o projeto para todos os outros parcelamentos.

O arquiteto Nivaldo José Callegari, Presidente do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente-COMDEMA entende que a população mais sofrida fica fora do processo, pois a lei não vai resolver os problemas de quem mora em local que não tem infraestrutura, de quem mora em favela ou nas invasões, que seriam as mais necessitadas. Vai resolver os problemas afetos aos empreendimentos que hoje são de classe média e que têm condições de ser urbanizados. A Presidente da Comissão de proteção ao Meio Ambiente da XXXIII Subseção da OAB fez um apanhado geral das falas dos Edis.

Merece destaque a fala do Sr. André Queiroz Guimarães, representante do IPA-Instituto de Pesquisa Ambiental, que entende que *é necessário regularizar aquilo que o Poder Público se omitiu, que os agentes públicos prevaricaram, mas que isso tem que ser fiscalizado, e apuradas as responsabilidades. Que a regularização se dê única e exclusivamente sob critérios urbanísticos legais e que não se dê uma anistia ampla e irrestrita àqueles que burlaram ou fraudaram a lei.* Outrossim, fez juntar expediente dirigido à Promotoria de Justiça de Jundiaí com análise sobre os parcelamentos abrangidos pelo projeto, que bem dá uma visão geral sobre o assunto, (fls. 83/88).



e de onde se pode ter conhecimento da localização dos assentamentos que se objetiva regularizar, sendo: 44,6% na bacia do Rio Jundiaí-Mirim, 7,4% na bacia do córrego do Moisés e 52% na delimitação da Lei 2.405/80 – Lei de Proteção de Mananciais.

O Coordenador da Associação Livre do Meio Ambiente, Eduardo Eli de Souza, sinteticamente resumiu a proposta nestes termos: *nós temos aqui loteamentos clandestinos, irregulares e ilegais. Os clandestinos são passíveis de regulamentação. Os irregulares, mais fácil de regularizar, e os ilegais, são crimes. Colocaram tudo num bolo só, e apresentaram aqui.* Também falaram a Sra. Sônia Maria Cecato, Presidente da Associação dos Moradores do Bairro Corrupira – que defende a regularização do loteamento -; o Sr. José Ezequiel Borges de Lima, que afirma residir em loteamento irregular; a Sra. Edite de Almeida, Presidente da Associação Pró-Moradia de Mutirão de Jundiaí; o Sr. Roberto Denardi, do Condomínio Chácara Videiras; a Sra. Marisa Aparecida Sibinel, representando a Associação Amigos de Bairros do loteamento Maltoni; o Sr. Florivaldo Roberto, do loteamento Água Doce; o Sr. Mário Melato, e, ao final, este Consultor que subscreve a presente análise.

Devemos ressaltar que o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA, e a Comissão do Plano Diretor, desta vez, não se insurgem contra a aprovação de projeto de lei complementar que também envolve iniciativas isoladas e pontuais. Entende esta Consultoria que falta estudo técnico mais aprofundado, considerando os demais parâmetros e peculiaridades que envolvam a região como um todo; e também falta estudos da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente da Prefeitura abrangendo cada núcleo ou parcelamento de solo individualmente, e não coletivamente como se está propondo, distinguindo o parcelamento que pode ser regularizado daquele que, por circunstâncias envolvendo localização e gravames decorrentes de norma legal – APA, Lei de Proteção de Mananciais, setorizações pontuais, entre outras – e, acima de tudo, falta dos estudos de impacto de vizinhança, e de impacto ambiental, a luz da Lei do Estatuto da Cidade.

#### IV – MANIFESTAÇÕES DOS ÓRGÃOS CONSULTADOS

As respostas dos órgãos técnicos consultados oferecem elementos que nos possibilitam concluir juízo sobre a temática abordada.

#### V - CONCLUSÃO

Em decorrência do exposto, temos que o projeto não fornece os subsídios necessários para que a Edilidade possa votá-lo. Temos que considerar que faltam estudos técnicos à propositura, e que a matéria comporta ampla discussão. Se o Plenário da Casa entender que os documentos e atividades (Audiência Pública) que instruem o feito por si só viabilizam a discussão e votação, sem embargo de outros entendimentos e opiniões técnicas não afetas à competência deste órgão jurídico, *no que diz respeito ao aspecto*



*formal do processo legislativo*, a Câmara realizou a audiência pública necessária, com manifestação de órgãos e entidades e solicitou as informações que entendeu pertinentes. Quanto à competência, a matéria encontra amparo no artigo 6º, incs. VII e VIII da Lei Orgânica Municipal, o mesmo ocorrendo com relação a iniciativa que é concorrente (art. 13, incs. I e XIII, c/c o art. 45, todos da LOM).

**Porém, frise-se, em nosso entender o projeto não conta com a necessária e imprescindível instrução técnica, e nesse sentido é anti-regimental, por afronta ao inciso III do art. 163 do Regimento Interno da Casa<sup>3</sup>.**

**Também inobserva o Estatuto da Cidade – Lei federal 10.257, de 10 de julho de 2001, que em seu art. 36, reporta a lei municipal que definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de Estudo prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal. Referido diploma legal, no art. 37, esclarece como o EIV será executado, as análises pertinentes e a necessária publicidade, e no art. 38 ressalta que a elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo prévio de Impacto Ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental. Note-se que o Executivo ainda não encaminhou à Casa projeto de lei de sua competência disciplinando o certame.**

**Do exposto, temos que o projeto de lei complementar que não apresenta a necessária instrução, mesmo havendo observado um certo rito, como audiência pública, por exemplo, não conta com elementos que podem levar o membro da Edilidade a votá-lo, a menos que este se embase no quesito mérito.**

**Também devemos considerar o posicionamento do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que, conforme acórdão a que nos reportamos em nosso estudo preambular, vem considerando tal matéria, em termos legislativos, privativa do Executivo. Esse posicionamento é antagônico ao desta Consultoria, que entende que se trata de matéria legislativa concorrente. Todavia, todas as propostas dessa natureza devem obedecer o mesmo rito já traçado para os projetos dos Edis, e serem instruídas com os estudos e análises exigidos pelo Estatuto da Cidade. Assim, na falta desses elementos, o projeto se nos afigura ilegal.**

**Outrossim, cabe alertar que o Tribunal de Justiça de São Paulo, vem julgando procedente ações diretas de inconstitucionalidade de leis que foram editadas à míngua de estudos técnicos (por exemplo,**

<sup>3</sup> Art. 163, RI. "A Mesa recusará qualquer proposição: III – a que falte qualquer documento, ou em que a este faltem os elementos completos...".



ADIn nº 66.667-0/6, Rel. Des. DANTE BUSANA, ADIn nº 48.421-0/2 Rel Des. CUBA DOS SANTOS, ADIn nº 47.198-0/6, Rel. Des. LUIS DE MACEDO, ADIn nº 24.919-0/0, Rel. Des. BUENO MAGANO), inclusive acenando para a competência exclusiva do Prefeito Municipal em matéria de **direito urbanístico**.

Não obstante as decisões do Judiciário no sentido de que, além da instrução técnica, os projetos afetos a alteração do Plano Diretor seriam de iniciativa privativa do Executivo, temos, em termos doutrinários, posições divergentes. Com efeito, em verdade os estudos técnicos são de imperiosa necessidade até para que o legislador possa, com consciência e conhecimento de causa, ofertar propostas de atos normativos sobre o tema. Contudo, não obstante entendermos que a deflagração do projeto que elabora e institui o Plano Diretor seja de competência do Executivo, o mesmo ao adentrar na Casa Legislativa pode sofrer alteração via emenda. É matéria de planejamento municipal.

Ora, uma vez tratando-se de matéria de planejamento municipal, e o Estatuto da Cidade o equipara conjuntamente às normas orçamentárias (Plurianual, LDO e Lei Orçamentária), depreende-se daí a possibilidade legislativa de alteração via emenda. Como se não bastasse, não havendo restrição constitucional sobre o tema, *ex vi* do art. 61, § 1º, inc. II, e alíneas, aplicados por simetria e exclusão aos Estados e Municípios, a matéria por força do art. 61 "caput" pode ser tida como concorrente, uma vez que os autos estejam devidamente instruídos com subsídios técnicos.

Para concluir, e com a devida vênia, entendemos que a centenária Corte Paulista está a confundir iniciativa legislativa com instrução técnica do projeto. Fundamentamos nosso pensamento no princípio constitucional da autonomia municipal, cujo fundamento de validade encontra-se no art. 29 da Lei Fundamental, que concede ao Município reger-se por Lei Orgânica nos termos ali apontados. Assim, se não existe vedação expressa, no corpo da Constituição, sobre o tema iniciativa neste caso; se a matéria é de planejamento, consoante dispõe o Estatuto da Cidade, e se a Lei Orgânica de Jundiaí, editada que foi sob a égide da autonomia municipal, em seu art. 13, inc. XIII, dispõe caber à Câmara, com a sanção do Prefeito, aprovar e alterar o Plano Diretor, temos que a tese da iniciativa concorrente se nos afigura juridicamente defensável. Todavia, se as decisões da Corte Estadual se uniformizarem no sentido de que a matéria é privativa do Executivo, e se tal se consubstanciar em coisa julgada, renderemo-nos ao entendimento judicial, posto que a ele compete interpretar concretamente a Constituição e as normas delas decorrentes.

Nesse aspecto, firmando-se a posição judicial, no sentido de a iniciativa ser privativa, a ela nos renderemos, e passaremos a rever este nosso posicionamento para acompanhar as decisões do Judiciário, defendendo a alteração da Lei Orgânica de Jundiaí para inserir no rol das competências privativas do Executivo as matérias afetas a setorização, inclusão de áreas na macrozona urbana e direito urbanístico.



Em face da existência de duas interpretações jurídicas, e por uma questão de honestidade intelectual, tecemos as considerações deste parecer, destacando sempre que o atual entendimento doutrinário é confrontante com o entendimento jurisprudencial que vem se formando e que propugna pela ilegalidade de proposituras como esta. Não é o caso envolvendo o projeto de lei complementar em destaque, que é de iniciativa do Chefe do Executivo. Apenas fizemos essa distinção para esclarecer a existência de divergência sobre a questão competência para propor alteração do Plano Diretor, que para nós é concorrente, e reiteramos nossa opinião de que a ausência dos elementos técnicos necessários é condição *sine qua non* para que a proposta possa prosperar.

**Resumindo, entendemos que a regularização de cada parcelamento do solo e/ou loteamento deve ser tratado em projeto de lei complementar específico, contemplando cada caso com os respectivos estudos e impactos. Somente desta forma ter-se-á a noção exata se o local comporta ou não a regularização, observadas as questões ambientais e de mananciais envolvidas.**

**Outro fator que nos leva a essa conclusão é a falta dos elementos que subsidiaram o encaminhamento do projeto a este Legislativo, qual seja, a integralidade do expediente administrativo que lastreou as conclusões da Comissão de Loteamentos Clandestinos, nomeada pela Portaria nº 84, de 22 de março de 2001, solicitada através do nosso Despacho nº 980/02, de fls. 30/31 dos autos. Da forma como se encontra, o projeto não merece a nossa acolhida.**

#### VI - COMISSÕES A SEREM OUVIDAS

Além da Comissão de Justiça e Redação devem ser ouvidas as Comissões de Obras e Serviços Públicos e de Defesa do Meio Ambiente.

#### VII - QUORUM PARA VOTAÇÃO

O quorum para votação é de maioria de 2/3 (dois terços) dos membros da Câmara (Parágrafo único do art. 43, L.O.M.), por se tratar de matéria afeta ao Plano Diretor.

S.m.e.

Jundiaí, 3 de dezembro de 2002.

Ronaldo Salles Vieira  
Ronaldo Salles Vieira  
Assessor Jurídico

João Jampaolo Júnior  
Consultor Jurídico.



**EMENDA 1 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 642**  
(do Vereador Felisberto Negri Neto)

No art. 5º, § 1º, no final, acrescentar:  
“em mais de 5 lotes”.

No art. 5º, acrescentar:  
“§ 6º Quando do desmembramento em até 5 lotes, estes poderão possuir frente para logradouro público oficial ou para servidão de passagem.”

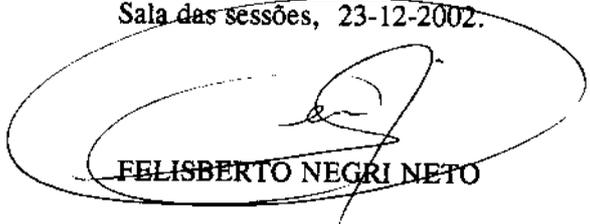
No art. 6º, § 4º, acrescentar:  
“III- a Prefeitura oficializará trechos de estradas de servidão que seja comprovada pelo Registro de Imóveis na forma como se encontra.”

No art. 7º “caput”, no final, acrescentar:  
“e os desmembramentos em até 5 lotes deverão ter frente para logradouro público oficial ou para servidão de passagem comprovada pelo Registro de Imóveis.”

No art. 10, III, b, no final, acrescentar:  
“e das servidões existentes”

No art. 10, III, e, no final, acrescentar:  
“quando for o caso de mais de 5 lotes”

Sala das sessões, 23-12-2002.

  
FELISBERTO NEGRI NETO



pp 7689



**EMENDA 2 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 642**  
(da bancada do PT)

No art. 1º, acrescentar:

“§ 1º Esta lei complementar não se aplica ao parcelamento do solo, qualquer que seja, localizado em área de preservação permanente ou de mananciais prevista na legislação.”

Sala das sessões, 23-12-2002.

A bancada do PT

SÉRGIO DUTRA

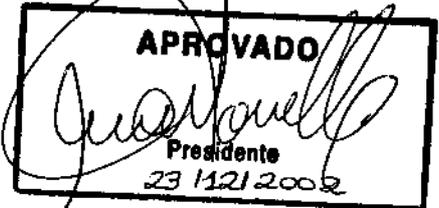
ANTONIO GALDINO

DURVAL LOPES ORLATO

MAURO MARCIAL MENUCHI



pp 7690



**EMENDA 3 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 642**  
(da bancada do PT)

Acrescentar, onde couber:

“Art. \_\_\_\_\_. A regularização do parcelamento do solo previsto no corpo desta lei complementar incluirá a regularização fundiária dos núcleos de submoradias, devidamente reconhecidos pela FUMAS-Fundação Municipal de Ação Social, no prazo de 365 dias.

“Parágrafo único. A documentação técnica para estes núcleos de submoradias, será providenciada pela FUMAS.”

Justificativa

Conforme dispõe o art. 147 da Lei Orgânica de Jundiaí, cabe ao Prefeito a regularização fundiária da população favelada. Não podemos fazer distinção e discriminação quanto à situação sócio-econômica.

Sala das sessões, 23-12-2002.

A bancada do PT

*[Signature]*  
SÉRGIO DUTRA

*[Signature]*  
ANTONIO GALDINO

*[Signature]*  
DURVAL LOPES ORLATO

*[Signature]*  
MAURO MARCIAL MENUCHI



pp 7691



**EMENDA 4 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 642**  
(da bancada do PT)

Acrescentar, onde couber:

“esta lei Esta lei complementar aplica-se aos empreendimentos oriundos da CDHU-  
Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo”.

Sala das sessões, 23-12-2002.

A bancada do PT

SÉRGIO DUTRA

  
ANTONIO GALDINO  
DURVAL LOPES ORLATO  
MAURO MARCIAL MENUCHI



**EMENDA Nº. 5 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 642**  
**(da COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO)**

Retifica menção a dispositivo.

No § 8.º do art. 17:

Onde se lê: "No caso previsto no parágrafo terceiro",

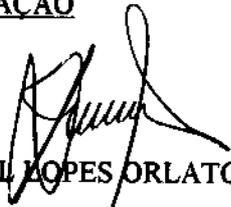
LEIA-SE: "No caso previsto no parágrafo sexto".

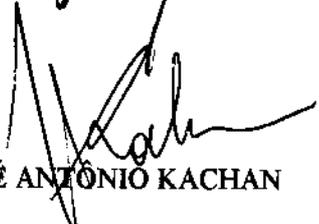
Sala das Sessões, 23/12/2002

**COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO**

  
JOSÉ APARECIDO MARCUSSI  
Presidente

  
FELISBERTO NEGRINETO

  
DURVAL LOPES ORLATO

  
JOSÉ ANTÔNIO KACHAN

JÚLIO CESAR DE OLIVEIRA



Serviço Taquigráfico - ANAIS

Sessão	Rodízio	Taquígrafo	Orador	Aparteante	Data
26a.SE.13a.	1.8	P.Da Pós	Durval Orlato		23.12.02

Parecer da Comissão de Justiça e Redação

Projeto de Lei Complementar n. 642. -

....

Vereador Durval L.Orlato

(membro Relator - CJR).

Senhora Presidente. Srs. Vereadores.

Parecer verbal da C.J.R., a respeito do Projeto de Lei Complementar n. 642, do Prefeito Municipal que disciplina regularização de parcelamento de solo clandestinos ou irregulares; dá providências correlatas; e revoga as normas correlatas que especifica.

Neste ato o projeto também vem com quatro emendas, dos nobres vereadores, e o parecer da nossa Consultoria Jurídica é no sentido de que se trata de um projeto um tanto polêmico, um tanto complexo, por tratar-se de diversos loteamentos, e cada caso com a sua particularidade, mas deixando claro que obedecendo todas as normas estaduais e federais ambientais, obedecendo as normas restritivas do DAE, quanto ao adensamento populacional, e obedecendo os critérios técnicos de arruamentos da cidade, é possível, desde que os loteamentos também tenham comprovação da sua existência anteriores às datas aqui previstas no projeto, de ser aprovada a presente lei, e beneficiar com isso diversos moradores da cidade que se encontram numa situação clandestina.

Portanto, ressalvados esses critérios que o próprio projeto apresenta e a própria Consultoria aqui aponta, nós não enxergamos no aspecto formal nenhum óbice em dar



Serviço Taquigráfico - ANAIS

Sessão	Rodízio	Taquígrafo	Orador	Aparteante	Data
26a.SE.13a.	1.9	P.Da Pós	Durval L.Orlato		23.12.02

parecer favorável ao presente projeto, mas temos que muitos dos loteamentos estarão comprometidos e talvez não poderão ser regularizados em virtude da sua localização e condições que aqui especifica, mas do aspecto legal, do aspecto formal nós, da Comissão, encontramos respaldo para dar um parecer favorável para que ele possa ser votado no dia de hoje.

Então, nosso parecer, sra.Presidente, para benefício de grande parte de moradores da cidade, é favorável e peço a v.Exa. que consulte os demais membros da Comissão.

Senhora Presidente

Parecer favorável do Relator, vereador Durval Orlato, a Presidência consulta os demais membros da Comissão.

Ver. José Ap. Marcussi - Acompanhho.

Ver. Felisberto Negri Neto - Acompanhho.

Ver. Júlio César de Oliveira (ausente)

Ver. Francisco de Assis Poço (ad hoc) - Acompanhho o parecer.

Ver. José Antônio Kachan - Acompanhho.

Parecer favorável da C.J.R.

....



Serviço Taquigráfico - ANAIS

Sessão	Rodizio	Taquígrafo	Orador	Aparteante	Data
26a.SE.13a.	1.11	P.Da Pós	Negri Neto		21.12.02

Parecer da Comissão de Obras e Ser-  
viços Públicos - P.L.C. n. 642. -

Vereador Felisberto Negri Neto (Presid.Relator)

Senhora Presidente. Senhores Vereadores.

Para relatar pela COSP eu vou relatar sobre o mérito. Na verdade o mérito, quanto ao mérito do projeto, ele não deixa de ser bom. Ele chega a ser ótimo. No entanto, nós temos que fazer alguns alertas.

O primeiro deles é de que em alguns artigos a própria Prefeitura diz "que se o projeto não atender os dispositivos da lei, a própria Prefeitura encaminhará ao Ministério Público para providências quanto à demolição e a restauração da condição anterior do terreno"

Vejo que projeto dessa natureza é uma via de duas mãos. Primeiro porque a Prefeitura afirma em alguns artigos dizendo que mandará ao Ministério Público projetos que se encontram na área de preservação da vida silvestre, loteamentos que se encontram fora da lei da bacia do rio Jundiaí, no entanto não podemos deixar de ressaltar que se existe, hoje, praticamente 200 loteamentos irregulares na nossa cidade, o maior culpado de tudo isso é a Prefeitura Municipal, porque não fiscalizou. E agora é muito fácil, e não é culpa do nosso atual Prefeito, porque isso vem vindo de há muitos anos, não é verdade, mas é muito fácil lavar as mãos como Pilatos e dizer: O que não regularizar pela lei vai regularizar pelo Ministério Público. -

Eu quero ver daqui pra frente, sra. Presidente, srs. vereadores, quantos loteamentos, quantos parcelamentos,



Serviço Taquigráfico - ANAIS

Sessão	Rodizio	Taquigrafo	Orador	Aparteante	Data
26a.SE.13a.	1.12	P.Da Fós	Negri Neto		21.12.02

ou quantas residências até que virão a ser construídas na clandestinidade de nossa cidade, e depois vir com lei para tentar regularizar.

Sou favorável a esse projeto, quanto ao mérito, no entanto, com essas ressalvas.

Senhora Presidente, peço que ouça os demais membros da comissão.

Senhora Presidente

A Comissão de Obras e Serviços Públicos, através do seu Presidente, exarou parecer favorável.

Consultamos os demais membros da COSP sobre o parecer do relator.

Ver. João da Rocha Santos

Acompanho o convincente parecer.

Ver. José Carlos F. Dias

Acompanho o parecer.

Ver. Mauro M. Menuchi - Acompanho o ambíguo parecer.

Ver. Oraci Gotardo - Acompanho.

Aprovado o parecer da COSP.

....



Serviço Taquigráfico - ANAIS

Sessão	Rodízio	Taquígrafo	Orador	Aparteante	Data
26a.SE.13a.	1.14	P.Da Pós	Sérgio Dutra		23.12.02

Parecer da Comissão de Defesa do  
Meio Ambiente - P.L.C. 642. -

...

Vereador Sérgio Dutra (Presid.Relator)

Senhora Presidente. Srs. Vereadores.

Projeto de Lei Complementar, n. 642, do senhor Prefeito, que regulariza a situação dos loteamentos clandestinos, que tem tomado conta da nossa querida cidade.

A gente sabe da importância desse projeto, e quero dizer, em nome da bancada, quero dizer que nós somos favoráveis ao projeto e esperamos que esta situação não se torne a acontecer em nossa cidade.

É isso, senhora Presidente.

Senhora Presidente

V.Exa. exara parecer favorável?

O ver. Sérgio Dutra - Parecer favorável.

Senhora Presidente

Parecer favorável do Presidente-Relator da Comissão de Defesa do Meio Ambiente. Consultamos os demais membros da Comissão sobre o parecer do relator.

Ver. Antônio C. Pereira Neto - Acompanho o maravilhoso parecer.

Ver. Ivan Perini - Acompanho o parecer.

Ver. Júlio César de Oliveira (ausente).



Serviço Taquigráfico - ANAIS

Sessão	Rodizio	Taquígrafo	Orador	Aparteante	Data
26a.SE.13a.	1.15	P.Da Pós	Presidente	23	12.02

Vereador Oraci Gotardo (ad hoc)

Acompanho o parecer.

Ver. Silvana Cássia R.Baptista (ausente)

Ver. Juca Chaves Rodrigues (ad hoc) - Acompanho o parecer.

Aprovado o parecer.

....



FOLHA DE VOTAÇÃO NOMINAL

Matéria: Projeto nº 642

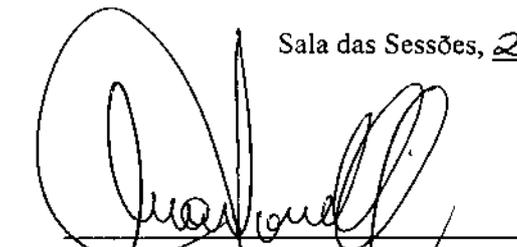
	VEREADORES	APROVA	REJEITA	AUSENTE
1.	ANA VICENTINA TONELLI	/		
2.	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	/		
3.	ANTONIO GALDINO	/		
4.	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	/		
5.	DURVAL LOPES ORLATO	/		
6.	FELISBERTO NEGRI NETO	/		
7.	FRANCISCO DE ASSIS POÇO	/		
8.	IVAN PERINI	/		
9.	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	/		
10.	JOÃO DA ROCHA SANTOS	/		
11.	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	/		
12.	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	/		
13.	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	/		
14.	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	/		
15.	JÚLIO CESAR DE OLIVEIRA	/		
16.	MAURO MARCIAL MENUCHI	/		
17.	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	/		
18.	ORACI GOTARDO	/		
19.	SÉRGIO DUTRA	/		
20.	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	/		
21.	SÍLVIO ERMANI	/		
	TOTAL	21		

RESULTADO:

APROVADO

REJEITADO

Sala das Sessões, 23 / 12 / 2002



Presidente



FOLHA DE VOTAÇÃO NOMINAL

Matéria: Emenda n: 01 ao PLC 642

	VEREADORES	APROVA	REJEITA	AUSENTE
1.	ANA VICENTINA TONELLI	/		
2.	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	/		
3.	ANTONIO GALDINO	/		
4.	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	/		
5.	DURVAL LOPES ORLATO	/		
6.	FELISBERTO NEGRI NETO	/		
7.	FRANCISCO DE ASSIS POÇO	/		
8.	IVAN PERINI	/		
9.	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	/		
10.	JOÃO DA ROCHA SANTOS	/		
11.	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	/		
12.	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	/		
13.	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	/		
14.	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	/		
15.	JÚLIO CESAR DE OLIVEIRA	/		
16.	MAURO MARCIAL MENUCHI	/		
17.	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	/		
18.	ORACI GOTARDO	/		
19.	SÉRGIO DUTRA	/		
20.	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	/		
21.	SÍLVIO ERMANI	/		
	TOTAL	21		

RESULTADO:  APROVADO  
 REJEITADO

Sala das Sessões, 23 / 12 / 2002

Presidente



FOLHA DE VOTAÇÃO NOMINAL

Matéria: Emenda nº 3 ao PLC 642

VEREADORES	APROVA	REJEITA	AUSENTE
1. ANA VICENTINA TONELLI	/		
2. ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	/		
3. ANTONIO GALDINO	/		
4. CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	/		
5. DURVAL LOPES ORLATO	/		
6. FELISBERTO NEGRI NETO	/		
7. FRANCISCO DE ASSIS POÇO	/		
8. IVAN PERINI	/		
9. JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	/		
10. JOÃO DA ROCHA SANTOS	/		
11. JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	/		
12. JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	/		
13. JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	/		
14. JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	/		
15. JÚLIO CESAR DE OLIVEIRA	/		
16. MAURO MARCIAL MENUCHI	/		
17. NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	/		
18. ORACI GOTARDO	/		
19. SÉRGIO DUTRA	/		
20. SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	/		
21. SÍLVIO ERMANI	/		
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>		

RESULTADO:  APROVADO  
 REJEITADO

Sala das Sessões, 23 / 12 / 2002

*[Signature]*  
Presidente



FOLHA DE VOTAÇÃO NOMINAL

Matéria: \_\_\_\_\_

Emenda nº 4 ao PLC 642

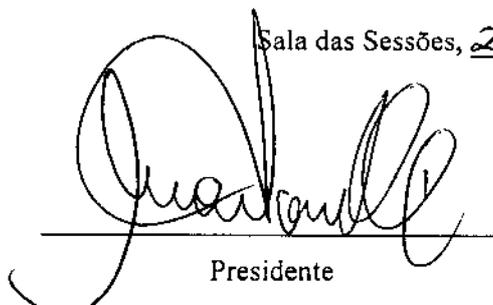
VEREADORES	APROVA	REJEITA	AUSENTE
1. ANA VICENTINA TONELLI	/		
2. ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	/		
3. ANTONIO GALDINO	/		
4. CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	/		
5. DURVAL LOPES ORLATO	/		
6. FELISBERTO NEGRI NETO	/		
7. FRANCISCO DE ASSIS POÇO	/		
8. IVAN PERINI	/		
9. JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	/		
10. JOÃO DA ROCHA SANTOS	/		
11. JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	/		
12. JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	/		
13. JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	/		
14. JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	/		
15. JÚLIO CESAR DE OLIVEIRA	/		
16. MAURO MARCIAL MENUCHI	/		
17. NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	/		
18. ORACI GOTARDO	/		
19. SÉRGIO DUTRA	/		
20. SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	/		
21. SÍLVIO ERMANI	/		
TOTAL	21		

RESULTADO:

APROVADO

REJEITADO

Sala das Sessões, 23 / 12 / 2002



Presidente



FOLHA DE VOTAÇÃO NOMINAL

Matéria: Emenda nº 05 ao PLC 642

	VEREADORES	APROVA	REJEITA	AUSENTE
1.	ANA VICENTINA TONELLI	/		
2.	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	/		
3.	ANTONIO GALDINO	/		
4.	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	/		
5.	DURVAL LOPES ORLATO	/		
6.	FELISBERTO NEGRI NETO	/		
7.	FRANCISCO DE ASSIS POÇO	/		
8.	IVAN PERINI	/		
9.	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	/		
10.	JOÃO DA ROCHA SANTOS	/		
11.	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	/		
12.	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	/		
13.	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	/		
14.	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	/		
15.	JÚLIO CESAR DE OLIVEIRA			/
16.	MAURO MARCIAL MENUCHI	/		
17.	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	/		
18.	ORACI GOTARDO	/		
19.	SÉRGIO DUTRA			/
20.	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	/		
21.	SÍLVIO ERMANI	/		
	TOTAL	19		02

RESULTADO:

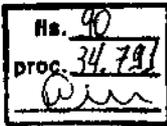
APROVADO  
 REJEITADO

Saída das Sessões, 23 / 12 / 2002

Presidente



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA



Of. PR 12.02.89  
proc. 34.791

Em 23 de dezembro de 2002.

Exmo. Sr.  
**Dr. MIGUEL MOUBADDA HADDAD**  
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 referente ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 642 (objeto de seu Of. GP.L. nº 16/02), aprovado na sessão extraordinária ocorrida na presente data.

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



**ANA TONELLI**  
Presidente



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 642

PROCESSO Nº 34.791

OFÍCIO PR Nº 12.02.89

**RECIBO DE AUTÓGRAFO**

DATA DE ENTREGA NA PREFEITURA:

20/12/20

ASSINATURAS:

EXPEDIDOR:

*Mário*

RECEBEDOR:

*Christiane*

**PRAZO PARA SANÇÃO/VETO**

(15 dias úteis - LOJ, art. 52)

PRAZO VENCÍVEL em:

20/10/2003

*[Signature]*

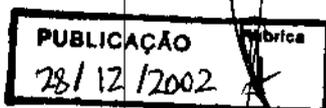
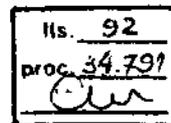
DIRETORA LEGISLATIVA



# Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo

GABINETE DA PRESIDÊNCIA



proc. 34.791

GP., em 26.12.2002

Eu, MIGUEL HADDAD, Prefeito do Município de Jundiaí, PROMULGO a presente Lei Complementar, com VETO PARCIAL aposto ao § 6º do artigo 5º; inciso III do § 4º do artigo 6º; artigo 19, "caput" e seu parágrafo único; § 9º do artigo 17 e artigo 20.

MIGUEL HADDAD  
Prefeito Municipal

## Autógrafo

### **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 642**

Disciplina regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares; dá providências correlatas; e revoga normas correlatas que especifica.

A PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, faz saber que em 23 de dezembro de 2002 o Plenário aprovou:

**Art. 1.º** - A regularização dos parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares existentes no Município reger-se-á por esta Lei Complementar.

**Parágrafo único** - O Executivo Municipal poderá estabelecer normas complementares com a finalidade de adequar os procedimentos administrativos dos órgãos municipais envolvidos, aos objetivos desta Lei Complementar.

## **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 2.º** - A regularização do parcelamento de solo urbano poderá ser realizada mediante loteamento ou desmembramento, tal como definidos pela Lei Federal n.º 6766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei Federal n.º 9785, de 29 de janeiro de 1999.

**Art. 3.º** - Fica instituída a zona de urbanização específica do Município, constituída das áreas dos parcelamentos irregulares ou clandestinos identificados, relacionados ou



(Autógrafo PLC 642 - fls. 2)

indicados, respectivamente, nos Anexos I e II, que fazem parte integrante desta Lei Complementar, e daquelas que forem cadastradas no prazo determinado no § 1.º deste artigo.

§ 1.º - As áreas ocupadas por parcelamentos irregulares ou clandestinos não identificados nos anexos referidos no "caput" poderão integrar a zona de urbanização específica, desde que sejam cadastradas pelos interessados, mediante solicitação encaminhada à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da publicação desta Lei Complementar.

§ 2.º - Compete à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente a decisão de deferir ou não a solicitação de cadastramento, mediante as verificações que se fizerem necessárias quanto à constatação da existência do parcelamento irregular ou clandestino.

§ 3.º - Esgotado o prazo definido no § 1.º deste artigo, a Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente deverá complementar os Anexos I e II desta Lei Complementar, incluindo os parcelamentos irregulares ou clandestinos, cujas solicitações para cadastramento forem deferidas na zona de urbanização específica.

§ 4.º - Após o procedimento definido no parágrafo anterior, nenhuma outra área do Município poderá ser incluída na zona de urbanização específica.

Art. 4.º - Os benefícios desta Lei Complementar aplicam-se, exclusivamente, às áreas incluídas na zona de urbanização específica, referida no artigo 3.º.

**Parágrafo único** - Em cada caso, a regularização possível limitar-se-á:

**I** - à parte do imóvel efetivamente ocupada por edificações; ou,

**II** - aos parcelamentos nos quais a comercialização de frações ideais efetivamente ocorreu, comprovada pelo registro imobiliário.

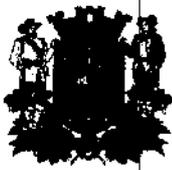
## CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 5.º - As áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, deverão corresponder a, pelo menos, 15 % (quinze por cento) da área total loteada ou desmembrada em mais de cinco lotes.

§ 1.º - Os espaços livres de uso público deverão corresponder a, pelo menos, 10% (dez por cento) da área total loteada ou desmembrada em mais de 5 lotes.

§ 2.º - Quando necessário para permitir a regularização do parcelamento e a critério da Prefeitura do Município, as áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público poderão possuir apenas uma frente para logradouro público oficial.

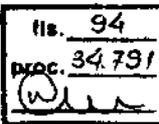
§ 3.º - Caso a área disponível para a implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, no imóvel objeto da regularização, seja inferior a 15% (quinze por cento), os interessados poderão ressarcir a Prefeitura em pecúnia ou em áreas equivalentes, em locais próximos ou em regiões de interesse do Município, a critério da Prefeitura Municipal, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.



# Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo

GABINETE DA PRESIDÊNCIA



(Autógrafo PLC 642 - fls. 3)

§ 4.º - Na hipótese do ressarcimento em pecúnia os recursos auferidos serão utilizados para pagamento de desapropriações em área de mananciais ou da Serra do Japi.

§ 5.º - As áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, referidas no "caput" deste artigo, não incidirão sobre a parte das glebas parceladas, cuja área dos lotes resultantes seja superior a 20.000 (vinte mil) m<sup>2</sup>.

§ 6.º - Quando do desmembramento em até 5 lotes, estes poderão possuir frente para logradouro público oficial ou para servidão de passagem.

Art. 6.º - O sistema de circulação dos loteamentos deverá atender aos seguintes requisitos :

I - articular-se com o sistema viário do Município, assegurando a continuidade das vias principais, existentes ou projetadas, de acordo com as diretrizes específicas definidas pela Prefeitura;

II - As larguras mínimas das vias principais que, de acordo com as diretrizes estabelecidas, deverão articular-se com o sistema viário do Município, serão definidas pela Prefeitura;

III - As larguras das demais ruas internas serão definidas a partir das condições de ocupação do loteamento, observadas as seguintes dimensões mínimas:

a) Largura do leito carroçável: 6,00 metros;

b) Largura dos passeios: 1,50 metros;

IV - Declividade longitudinal máxima de 15 % para as vias principais articuladas com o sistema viário do Município e de 20 % para as demais ruas;

V - As vias sem continuidade, que não contornam as quadras, deverão possuir, em suas extremidades, balão de retorno com dimensões que permitam a inscrição de um círculo de raio igual a 9,00 metros no seu interior.

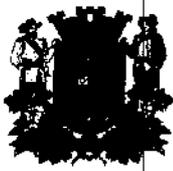
§ 1.º - Quando necessário, para permitir a regularização do parcelamento, serão admitidos lotes voltados para vias de pedestres, com largura mínima de 6,00 metros, comprimento máximo de 150 metros e perfil longitudinal com rampas de até 12% de declividade, ou com trechos em escadas.

§ 2.º - O número de lotes voltados para as vias de pedestres definidas no parágrafo anterior não poderá exceder a 15 % do total de unidades do loteamento.

§ 3.º - As edificações existentes e identificadas no projeto de regularização dos parcelamentos poderão ser regularizadas independentemente da observação dos índices de utilização do terreno.

§ 4.º - A Prefeitura poderá oficializar trechos de estradas de servidão, quando necessário para garantir o acesso oficial aos lotes resultantes de um parcelamento a ser regularizado, desde que:

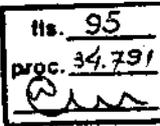
I - a estrada seja implantada de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura, inclusive quanto à infra-estrutura, sem ônus para os cofres públicos;



# Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo

GABINETE DA PRESIDÊNCIA



(Autógrafo PLC 642 - fls. 4)

**II** – as áreas ocupadas pela estrada sejam transferidas para o patrimônio público, também sem ônus para os cofres públicos;

**III** – a Prefeitura oficializará trechos de estradas de servidão que seja comprovada pelo Registro de Imóveis na forma como se encontra.

**Art. 7.º** - Os lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos terão área mínima de 250 m<sup>2</sup> e frente mínima de 8,00 metros, e os desmembramentos em até 5 lotes deverão ter frente para logradouro público oficial ou para servidão de passagem comprovada pelo Registro de Imóveis.

**§ 1.º** - Nas áreas das bacias dos cursos d'água considerados mananciais de abastecimento do Município, atuais ou projetados, as dimensões mínimas dos lotes, ou a quantidade de lotes de cada parcelamento, deverá ser compatível com a densidade demográfica máxima tolerável para a área, definida pela DAE /S.A – Água e Esgoto.

**§ 2.º** - Para atender ao disposto no parágrafo anterior os interessados poderão oferecer áreas livres de uso público, que serão consideradas no cálculo da densidade demográfica, situadas na mesma, em locais próximos ou em regiões de interesse do Município, sempre na bacia hidrográfica do manancial considerado, a critério da DAE S/A - Água e Esgoto.

**§ 3.º** - Nas áreas situadas fora da Macrozona Urbana, as dimensões mínimas ou quantidade dos lotes de cada parcelamento deverão ser compatíveis com a densidade demográfica máxima de 25 (vinte e cinco) hab/ha.

**§ 4.º** - Para atender ao disposto no parágrafo anterior os interessados poderão oferecer áreas livres de uso público, que serão consideradas no cálculo da densidade demográfica, situadas na mesma sub-bacia ou em locais de interesse do Município, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

**§ 5.º** - Para efeito da determinação das densidades demográficas previstas neste artigo, será admitida uma população equivalente de 5 (cinco) habitantes por lote.

**Art. 8.º** - Os lotes resultantes dos parcelamentos regularizados com amparo nesta Lei Complementar, quaisquer que sejam as suas dimensões, não poderão ser desdobrados no futuro, nem sofrer qualquer outro tipo de fracionamento que implique no aumento do número de unidades do parcelamento.

**Art. 9.º** - A infra-estrutura básica dos parcelamentos a serem regularizados consistirá, no mínimo, de :

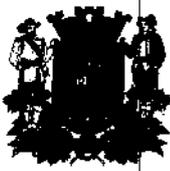
**I** - vias de circulação, com guias e sarjetas;

**II** - sistema de escoamento de águas pluviais;

**III** - sistema de abastecimento de água potável;

**IV** - coleta e destinação adequada dos esgotos sanitários;

**V** - energia elétrica domiciliar.



# Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo

GABINETE DA PRESIDÊNCIA

fls. 96  
proc. 34.791  
*[Signature]*

(Autógrafo PLC 642 - fls. 5)

## CAPÍTULO III DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS

**Art. 10** - Os projetos de desmembramentos deverão ser apresentados instruídos com os seguintes documentos:

**I** - requerimento;

**II** - título de propriedade, com certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

**III** - cinco vias da planta do desmembramento, projetada sobre o levantamento planialtimétrico e cadastral do imóvel, contendo as seguintes informações:

- a) situação atual e pretendida do imóvel, quanto ao parcelamento;
- b) indicação das vias existentes próximas e das servidões existentes;
- c) indicação dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de áreas de preservação permanente;
- d) indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;
- e) medidas lineares do imóvel, de acordo com o título de propriedade, dos lotes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público quando for o caso de mais de 5 lotes;
- f) quadro de áreas;
- g) planta de situação.

**IV** - duas vias das descrições perimétricas, correspondentes à situação atual e pretendida.

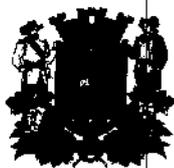
**Art. 11** - O projeto de regularização de loteamento deverá ser precedido do pedido de diretrizes, instruído com os seguintes documentos:

**I** - requerimento;

**II** - título de propriedade, com certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

**III** - três vias do levantamento planialtimétrico e cadastral do imóvel, contendo as seguintes informações:

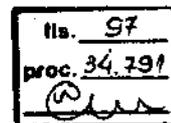
- a) as divisas da gleba objeto do loteamento, com as respectivas medidas, de acordo com o título de propriedade;
- b) curvas de nível de metro em metro;
- c) indicação das vias existentes próximas;
- d) indicação dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de áreas de preservação permanente;
- e) indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;
- f) indicação da situação atual do imóvel, quanto ao parcelamento, ocupação, edificações existentes, ruas abertas, infra-estrutura eventualmente implantada e áreas possíveis para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários ou espaços livres de uso público;
- g) planta de situação.



# Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo

GABINETE DA PRESIDÊNCIA



(Autógrafo PLC 642 - fls. 6)

IV - memorial justificativo da regularização, descrevendo as dificuldades enfrentadas e indicando o número total aproximado de unidades pretendidas.

**Parágrafo único** - A critério do interessado, poderá ser apresentado o traçado do projeto pretendido, com o grau de detalhamento possível, como forma de facilitar a análise e as providências relativas à aprovação final da regularização.

**Art. 12** - A Prefeitura indicará as diretrizes determinadas pela legislação vigente e pelo planejamento municipal, de forma a orientar e facilitar a elaboração correta dos projetos necessários à aprovação da regularização.

§ 1.º - As diretrizes elaboradas pela Prefeitura indicarão, claramente, qual a parte do imóvel cujo parcelamento pode ser regularizado, nos termos previstos no Parágrafo Único do artigo 4º desta Lei Complementar.

§ 2.º - No caso de apresentação do traçado do projeto pretendido, juntamente com o pedido de diretrizes, a Prefeitura limitar-se-á à análise e indicação, exclusivamente, daquelas não atendidas pela proposta, além de fornecer informações para a elaboração dos projetos complementares.

§ 3.º - No caso de parcelamentos situados na Zona de Conservação da Vida Silvestre, as diretrizes indicarão as áreas que não poderão ser objeto de regularização, em virtude do disposto no inciso V, do Art. 19, do Decreto Estadual nº 43.284, de 03 de julho de 1.998.

**Art. 13** - Orientado pelas diretrizes o interessado apresentará o projeto de implantação do loteamento, juntando o requerimento no mesmo processo que tratou das diretrizes.

**Art. 14** - Os usos permitidos nos lotes dos parcelamentos regularizados com os benefícios desta Lei Complementar, de acordo com a classificação estabelecida na Lei nº 2.507, de 14 de agosto de 1.981, são os seguintes:

I - uso residencial - categorias: R.1.1 e R.3.1;

II - uso comercial - categorias: C.1.1, C.1.2 e C.2.1;

III - uso de serviços - categorias: T.1.1 e T.1.2;

IV - uso institucional - categorias: E.1.1, E.1.2, E.2.1 e E.2.2

§ 1.º - Não será permitido o uso industrial na zona de urbanização específica criada por esta Lei Complementar.

§ 2.º - Os índices de ocupação do terreno serão estabelecidos no decreto de aprovação de cada parcelamento.

## CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS

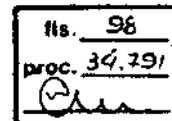
**Art. 15** - Os projetos de parcelamentos serão analisados pela Prefeitura que exigirá do interessado as correções que se fizerem necessárias à sua aprovação.



# Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo

GABINETE DA PRESIDÊNCIA



(Autógrafo PLC 642 - fls. 7)

§ 1.º - Caso a análise conclua pela impossibilidade de aprovação, ou quando o interessado não atender às exigências feitas, a Prefeitura indeferirá o pedido e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel.

§ 2.º - Nas hipóteses previstas no parágrafo anterior, caso o interessado não providencie o restabelecimento da situação inicial do imóvel no prazo determinado, a Prefeitura comunicará o Ministério Público e promoverá as providências que se fizerem necessárias, inclusive judiciais, para a demolição de edificações e/ou benfeitorias existentes.

**Art. 16** - A aprovação do projeto de desmembramento far-se-á por certidão, acompanhada das plantas aprovadas e dos demais documentos necessários ao registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 17** - Tratando-se de loteamento e concluindo-se pela possibilidade de aprovação do projeto, a Prefeitura expedirá certidão com a relação de todos os projetos complementares que deverão ser providenciados pelo interessado, acompanhados da planta de implantação considerada correta e de todas as certidões e demais documentos de sua responsabilidade e competência, necessários à obtenção dos licenciamentos junto aos órgãos estaduais.

§ 1.º - Após a apresentação de todos os projetos complementares e dos licenciamentos dos órgãos estaduais competentes, a Prefeitura realizará a análise final e, havendo compatibilidade entre todos os documentos, tomará uma das seguintes providências:

- I - aprovará a regularização, caso as obras de infra-estrutura estejam concluídas ou;
- II - expedirá o alvará para a execução das obras, no prazo definido no cronograma aprovado, que integra o projeto.

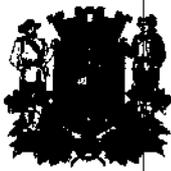
§ 2.º - São documentos necessários à aprovação do projeto de regularização:

I - cinco vias do projeto de implantação do loteamento, elaborado sobre levantamento planialtimétrico e cadastral, com curvas de nível de metro em metro, com as seguintes indicações:

- a) indicação das vias existentes próximas;
- b) Indicação dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de áreas de preservação permanente;
- c) Indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;
- d) medidas lineares do imóvel, de acordo com o título de propriedade, dos lotes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público;
- e) quadro de áreas;
- f) planta de situação;
- g) cronograma de execução das obras;

II - cinco vias dos perfis longitudinais das vias e áreas públicas;

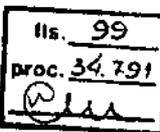
III - descrições perimétricas dos lotes, e das áreas públicas, inclusive sistema viário;



# Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo

GABINETE DA PRESIDÊNCIA



(Autógrafo PLC 642 - fls. 8)

IV - certidão expedida pela DAE / S.A. - Água e Esgoto, assegurando a existência de projetos aprovados dos sistemas de abastecimento de água e de coleta e destinação final dos esgotos ou, a existência dos referidos sistemas devidamente implantados, com a relação dos lotes eventualmente gravados com faixas de servidão;

V - projeto do sistema de galerias para águas pluviais devidamente aprovado, ou certidão do setor competente da Secretaria Municipal de Obras, assegurando que existe solução implantada para o escoamento de águas pluviais;

VI - quando for o caso, projeto de pavimentação aprovado ou certidão expedida pelo setor competente da Secretaria Municipal de Obras, atestando que as obras encontram-se executadas;

VII - Licenciamento por parte dos Órgãos Competentes do Estado.

§ 3.º - Poderão ser aprovados projetos sem a previsão de pavimentação das vias públicas, desde que o proprietário e os adquirentes de lotes firmem declaração de que estão cientes de que as obras não previstas serão executadas no futuro, a partir do estabelecimento de planos comunitários e terão seus custos integralmente distribuídos entre os moradores.

§ 4.º - O ato de aprovação da regularização implicará no imediato recebimento das obras de infra-estrutura pela Prefeitura, que assumirá, a partir de então, a responsabilidade pelos serviços de manutenção.

§ 5.º - No caso da expedição do alvará, a aprovação do loteamento dar-se-á da mesma forma, após a conclusão das obras por parte do interessado.

§ 6.º - Caso as obras de infra-estrutura não sejam concluídas no prazo determinado, ou não sejam conduzidas de forma adequada no que se refere a prazos e qualidade, a Prefeitura poderá exigir dos responsáveis uma garantia real no valor correspondente ao dobro do custo das obras.

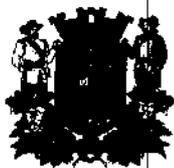
§ 7.º - No caso previsto no parágrafo anterior, a Prefeitura aprovará a regularização e assumirá a responsabilidade pela execução das obras, cujos custos serão descontados do valor da garantia real, acrescidos em 30 %.

§ 8.º - No caso previsto no parágrafo sexto, caso o interessado não atenda à exigência de apresentação da garantia real, a Prefeitura indeferirá a solicitação de regularização e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel.

§ 9.º - Nas hipóteses previstas no parágrafo anterior, caso o interessado não providencie o restabelecimento da situação inicial do imóvel no prazo determinado, a Prefeitura comunicará o Ministério Público e promoverá as providências que se fizerem necessárias, inclusive judiciais, para a demolição de edificações e/ou benfeitorias existentes.

## CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

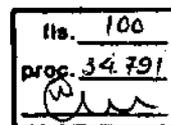
Art. 18 - Perderão os direitos aos benefícios desta Lei Complementar os proprietários, moradores ou adquirentes de lotes irregulares ou clandestinos, que forem enquadrados em uma das situações seguintes:



# Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo

GABINETE DA PRESIDÊNCIA



(Autógrafo PLC 642 - fls. 9)

**I** - Não manifestarem, mediante a apresentação de projeto de desmembramento, ou solicitação de diretrizes para loteamento, o interesse pela regularização do parcelamento no prazo de 60 dias da data de publicação desta Lei Complementar;

**II** - Não apresentarem, no prazo de 90 dias da data de publicação desta Lei Complementar, a documentação e as informações necessárias à avaliação da situação atual do parcelamento e os requisitos para a regularização;

**III** - No caso de regularização de loteamento, não apresentarem o projeto básico de implantação, no prazo de 120 dias da data da expedição das diretrizes;

**IV** - No caso de regularização de loteamento, não apresentarem os projetos complementares, no prazo de 180 dias da data da aprovação do projeto básico;

**V** - Não derem continuidade às providências para regularização, deixando de atender às solicitações da Prefeitura por períodos superiores a 90 dias.

**Parágrafo único** – Aplicam-se aos processos em trâmite o prazo estabelecido no inciso V.

**Art. 19** - A regularização do parcelamento de solo previsto no corpo desta lei complementar incluirá a regularização fundiária dos núcleos de submoradias, devidamente reconhecidos pela FUMAS-Fundação Municipal de Ação Social, no prazo de 365 dias.

**Parágrafo único** – A documentação técnica para estes núcleos de submoradias, será providenciada pela FUMAS.

**Art. 20** – Esta lei complementar aplica-se aos empreendimentos oriundos da CDHU-Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo.

**Art. 21** - Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 144, de 20 de abril de 1.995; a Lei nº 3819, de 23 de outubro de 1.991 e os Decretos nºs. 14.647, de 19 de maio de 1.995 e 14.648, de 19 de maio de 1.995.

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, em vinte e três de dezembro de dois mil e dois (23.12.2002).

ANA TONELLI  
Presidente



EXPEDIENTE

fls. 701  
proc. 34.791  
*[Signature]*

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

OF. GP.L. nº 655/02  
Processo nº 7.506-5/01

CÂMARA MUNICIPAL  
DE JUNDIAÍ

037671 JUN 03 14 2 46

PROTÓCOLO GERAL

Jundiaí, 26 de dezembro de 2002.

Excelentíssima Senhora Presidente:

Junte-se.  
PRESIDENTE  
*[Signature]*

Encaminhamos a V.Exa., o original do Projeto de Lei Complementar nº 642, bem como cópia da Lei Complementar nº 358, promulgada nesta data, por este Executivo.

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

Atenciosamente,

*[Signature]*  
**MIGUEL HADDAD**  
Prefeito Municipal

À  
Exma. Sra.  
**Vereadora ANA VICENTINA TONELLI**  
Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí  
Nesta

**LEI COMPLEMENTAR Nº 358, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2.002**

Disciplina regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares; dá providências correlatas; e revoga normas correlatas que especifica.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Extraordinária realizada no dia 23 de dezembro de 2.002, **PROMULGA** a seguinte Lei:

**Art. 1.º** - A regularização dos parcelamentos do solo clandestinos ou irregulares existentes no Município reger-se-á por esta Lei Complementar.

**Parágrafo único** - O Executivo Municipal poderá estabelecer normas complementares com a finalidade de adequar os procedimentos administrativos dos órgãos municipais envolvidos, aos objetivos desta Lei Complementar.

### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 2.º** - A regularização do parcelamento do solo urbano poderá ser realizada mediante loteamento ou desmembramento, tal como definidos pela Lei Federal n.º 6766, de 19 de dezembro de 1.979, alterada pela Lei Federal n.º 9785, de 29 de janeiro de 1.999.

**Art. 3.º** - Fica instituída a zona de urbanização específica do Município, constituída das áreas dos parcelamentos irregulares ou clandestinos identificados, relacionados ou indicados, respectivamente, nos Anexos I e II, que fazem parte integrante desta Lei Complementar, e daquelas que forem cadastradas no prazo determinado no § 1.º deste artigo.

§ 1.º - As áreas ocupadas por parcelamentos irregulares ou clandestinos não identificados nos anexos referidos no "caput" poderão integrar a zona de urbanização específica, desde que sejam cadastradas pelos interessados, mediante solicitação encaminhada à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da publicação desta Lei Complementar.

§ 2.º - Compete à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente a decisão de deferir ou não a solicitação de cadastramento, mediante as verificações que se fizerem necessárias quanto à constatação da existência do parcelamento irregular ou clandestino.

§ 3.º - Esgotado o prazo definido no § 1.º deste artigo, a Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente deverá complementar os Anexos I e II desta Lei Complementar, incluindo os parcelamentos irregulares ou clandestinos, cujas solicitações para cadastramento forem deferidas na zona de urbanização específica.

§ 4.º - Após o procedimento definido no parágrafo anterior, nenhuma outra área do Município poderá ser incluída na zona de urbanização específica.

**Art. 4.º** - Os benefícios desta Lei Complementar aplicam-se, exclusivamente, às áreas incluídas na zona de urbanização específica, referida no artigo 3.º.

**Parágrafo único** - Em cada caso, a regularização possível limitar-se-á:

I - à parte do imóvel efetivamente ocupada por edificações; ou,



II - aos parcelamentos nos quais a comercialização de frações ideais efetivamente ocorreu, comprovada pelo registro imobiliário.

## CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

**Art. 5.º** - As áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, deverão corresponder a, pelo menos, 15 % (quinze por cento) da área total loteada ou desmembrada em mais de cinco lotes.

§ 1.º - Os espaços livres de uso público deverão corresponder a, pelo menos, 10% (dez por cento) da área total loteada ou desmembrada em mais de 5 lotes.

§ 2.º - Quando necessário para permitir a regularização do parcelamento e a critério da Prefeitura do Município, as áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público poderão possuir apenas uma frente para logradouro público oficial.

§ 3.º - Caso a área disponível para a implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, no imóvel objeto da regularização, seja inferior a 15% (quinze por cento), os interessados poderão ressarcir a Prefeitura em pecúnia ou em áreas equivalentes, em locais próximos ou em regiões de interesse do Município, a critério da Prefeitura Municipal, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

§ 4.º - Na hipótese do ressarcimento em pecúnia os recursos auferidos serão utilizados para pagamento de desapropriações em área de mananciais ou da Serra do Japi.

§ 5.º - As áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, referidas no "caput" deste artigo, não incidirão sobre a parte das glebas parceladas, cuja área dos lotes resultantes seja superior a 20.000 (vinte mil) m<sup>2</sup>.

§ 6.º - Vetado.

**Art. 6.º** - O sistema de circulação dos loteamentos deverá atender aos seguintes requisitos :

I - Articular-se com o sistema viário do Município, assegurando a continuidade das vias principais, existentes ou projetadas, de acordo com as diretrizes específicas definidas pela Prefeitura;

II - As larguras mínimas das vias principais que, de acordo com as diretrizes estabelecidas, deverão articular-se com o sistema viário do Município, serão definidas pela Prefeitura;

III - As larguras das demais ruas internas serão definidas a partir das condições de ocupação do loteamento, observadas as seguintes dimensões mínimas:

a) Largura do leito carroçável: 6,00 metros;

b) Largura dos passeios: 1,50 metros;

IV - Declividade longitudinal máxima de 15 % para as vias principais articuladas



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

com o sistema viário do Município e de 20 % para as demais ruas;

V - As vias sem continuidade, que não contornam as quadras, deverão possuir, em suas extremidades, balão de retorno com dimensões que permitam a inscrição de um círculo de raio igual a 9,00 metros no seu interior.

§ 1.º - Quando necessário, para permitir a regularização do parcelamento, serão admitidos lotes voltados para vias de pedestres, com largura mínima de 6,00 metros, comprimento máximo de 150 metros e perfil longitudinal com rampas de até 12% de declividade, ou com trechos em escadas.

§ 2.º - O número de lotes voltados para as vias de pedestres definidas no parágrafo anterior não poderá exceder a 15 % do total de unidades do loteamento.

§ 3.º - As edificações existentes e identificadas no projeto de regularização dos parcelamentos poderão ser regularizadas independentemente da observação dos índices de utilização do terreno.

§ 4.º - A Prefeitura poderá oficializar trechos de estradas de servidão, quando necessário para garantir o acesso oficial aos lotes resultantes de um parcelamento a ser regularizado, desde que:

I - a estrada seja implantada de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura, inclusive quanto à infra-estrutura, sem ônus para os cofres públicos;

II - as áreas ocupadas pela estrada sejam transferidas para o patrimônio público, também sem ônus para os cofres públicos;

III - Vetado.

Art. 7.º - Os lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos terão área mínima de 250 m<sup>2</sup> e frente mínima de 8,00 metros, e os desmembramentos em até 5 lotes deverão ter frente para logradouro público oficial ou para servidão de passagem comprovada pelo Registro de Imóveis.

§ 1.º - Nas áreas das bacias dos cursos d'água considerados mananciais de abastecimento do Município, atuais ou projetados, as dimensões mínimas dos lotes, ou a quantidade de lotes de cada parcelamento, deverá ser compatível com a densidade demográfica máxima tolerável para a área, definida pela DAE /S.A - Água e Esgoto.

§ 2.º - Para atender ao disposto no parágrafo anterior os interessados poderão oferecer áreas livres de uso público, que serão consideradas no cálculo da densidade demográfica, situadas na mesma, em locais próximos ou em regiões de interesse do Município, sempre na bacia hidrográfica do manancial considerado, a critério da DAE S/A - Água e Esgoto.

§ 3.º - Nas áreas situadas fora da Macrozona Urbana, as dimensões mínimas ou quantidade dos lotes de cada parcelamento deverão ser compatíveis com a densidade demográfica máxima de 25 (vinte e cinco) hab/ha.

§ 4.º - Para atender ao disposto no parágrafo anterior os interessados poderão oferecer áreas livres de uso público, que serão consideradas no cálculo da densidade demográfica, situadas na mesma sub-bacia ou em locais de interesse do Município, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

§ 5.º - Para efeito da determinação das densidades demográficas previstas neste



artigo, será admitida uma população equivalente de 5 (cinco) habitantes por lote.

**Art. 8.º** - Os lotes resultantes dos parcelamentos regularizados com amparo nesta Lei Complementar, quaisquer que sejam as suas dimensões, não poderão ser desdobrados no futuro, nem sofrer qualquer outro tipo de fracionamento que implique no aumento do número de unidades do parcelamento.

**Art. 9.º** - A infra-estrutura básica dos parcelamentos a serem regularizados consistirá, no mínimo, de :

- I - vias de circulação, com guias e sarjetas;
- II - sistema de escoamento de águas pluviais;
- III - sistema de abastecimento de água potável;
- IV - coleta e destinação adequada dos esgotos sanitários;
- V - energia elétrica domiciliar.

### CAPÍTULO III DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS

**Art. 10** - Os projetos de desmembramentos deverão ser apresentados instruídos com os seguintes documentos:

- I - requerimento;
- II - título de propriedade, com certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- III - cinco vias da planta do desmembramento, projetada sobre o levantamento planialtimétrico e cadastral do imóvel, contendo as seguintes informações:
  - a) situação atual e pretendida do imóvel, quanto ao parcelamento;
  - b) indicação das vias existentes próximas e das servidões existentes;
  - c) indicação dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de áreas de preservação permanente;
  - d) indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;
  - e) medidas lineares do imóvel, de acordo com o título de propriedade, dos lotes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público quando for o caso de mais de 5 lotes;
  - f) quadro de áreas;
  - g) planta de situação.
- IV - duas vias das descrições perimétricas, correspondentes à situação atual e pretendida.

**Art. 11** - O projeto de regularização de loteamento deverá ser precedido do pedido de diretrizes, instruído com os seguintes documentos:

- I - requerimento;
- II - título de propriedade, com certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida



pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

**III - três vias do levantamento planialtimétrico e cadastral do imóvel, contendo as seguintes informações:**

- a) as divisas da gleba objeto do loteamento, com as respectivas medidas, de acordo com o título de propriedade;
- b) curvas de nível de metro em metro;
- c) indicação das vias existentes próximas;
- d) indicação dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de áreas de preservação permanente;
- e) indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;
- f) indicação da situação atual do imóvel, quanto ao parcelamento, ocupação, edificações existentes, ruas abertas, infra-estrutura eventualmente implantada e áreas possíveis para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários ou espaços livres de uso público;
- g) planta de situação.

**IV - memorial justificativo da regularização, descrevendo as dificuldades enfrentadas e indicando o número total aproximado de unidades pretendidas.**

**Parágrafo único -** A critério do interessado, poderá ser apresentado o traçado do projeto pretendido, com o grau de detalhamento possível, como forma de facilitar a análise e as providências relativas à aprovação final da regularização.

**Art. 12 -** A Prefeitura indicará as diretrizes determinadas pela legislação vigente e pelo planejamento municipal, de forma a orientar e facilitar a elaboração correta dos projetos necessários à aprovação da regularização.

**§ 1.º -** As diretrizes elaboradas pela Prefeitura indicarão, claramente, qual a parte do imóvel cujo parcelamento pode ser regularizado, nos termos previstos no Parágrafo Único do artigo 4º desta Lei Complementar.

**§ 2.º -** No caso de apresentação do traçado do projeto pretendido, juntamente com o pedido de diretrizes, a Prefeitura limitar-se-á à análise e indicação, exclusivamente, daquelas não atendidas pela proposta, além de fornecer informações para a elaboração dos projetos complementares.

**§ 3.º -** No caso de parcelamentos situados na Zona de Conservação da Vida Silvestre, as diretrizes indicarão as áreas que não poderão ser objeto de regularização, em virtude do disposto no inciso V, do Art. 19, do Decreto Estadual nº 43.284, de 03 de julho de 1.998.

**Art. 13 -** Orientado pelas diretrizes o interessado apresentará o projeto de implantação do loteamento, juntando o requerimento no mesmo processo que tratou das diretrizes.

**Art. 14 -** Os usos permitidos nos lotes dos parcelamentos regularizados com os benefícios desta Lei Complementar, de acordo com a classificação estabelecida na Lei nº 2.507, de 14 de agosto de 1.981, são os seguintes:

**I - uso residencial - categorias: R.1.1 e R.3.1;**



**II** - uso comercial - categorias: C.1.1, C.1.2 e C.2.1;

**III** - uso de serviços - categorias: T.1.1 e T.1.2;

**IV** - uso institucional - categorias: E.1.1, E.1.2, E.2.1 e E.2.2

§ 1.º - Não será permitido o uso industrial na zona de urbanização específica criada por esta Lei Complementar.

§ 2.º - Os índices de ocupação do terreno serão estabelecidos no decreto de aprovação de cada parcelamento.

#### **CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS**

**Art. 15** - Os projetos de parcelamentos serão analisados pela Prefeitura que exigirá do interessado as correções que se fizerem necessárias à sua aprovação.

§ 1.º - Caso a análise conclua pela impossibilidade de aprovação, ou quando o interessado não atender às exigências feitas, a Prefeitura indeferirá o pedido e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel.

§ 2.º - Nas hipóteses previstas no parágrafo anterior, caso o interessado não providencie o restabelecimento da situação inicial do imóvel no prazo determinado, a Prefeitura comunicará o Ministério Público e promoverá as providências que se fizerem necessárias, inclusive judiciais, para a demolição de edificações e/ou benfeitorias existentes.

**Art. 16** - A aprovação do projeto de desmembramento far-se-á por certidão, acompanhada das plantas aprovadas e dos demais documentos necessários ao registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 17** - Tratando-se de loteamento e concluindo-se pela possibilidade de aprovação do projeto, a Prefeitura expedirá certidão com a relação de todos os projetos complementares que deverão ser providenciados pelo interessado, acompanhados da planta de implantação considerada correta e de todas as certidões e demais documentos de sua responsabilidade e competência, necessários à obtenção dos licenciamentos junto aos órgãos estaduais.

§ 1.º - Após a apresentação de todos os projetos complementares e dos licenciamentos dos órgãos estaduais competentes, a Prefeitura realizará a análise final e, havendo compatibilidade entre todos os documentos, tomará uma das seguintes providências:

- I** - aprovará a regularização, caso as obras de infra-estrutura estejam concluídas ou;
- II** - expedirá o alvará para a execução das obras, no prazo definido no cronograma aprovado, que integra o projeto.

§ 2.º - São documentos necessários à aprovação do projeto de regularização:

- I** - cinco vias do projeto de implantação do loteamento, elaborado sobre levantamento planialtimétrico e cadastral, com curvas de nível de metro em metro, com as seguintes indicações:



- a) indicação das vias existentes próximas;
  - b) indicação dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de áreas de preservação permanente;
  - c) indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;
  - d) medidas lineares do imóvel, de acordo com o título de propriedade, dos lotes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público;
  - e) quadro de áreas;
  - f) planta de situação;
  - g) cronograma de execução das obras;
- II - cinco vias dos perfis longitudinais das vias e áreas públicas;
- III - descrições perimétricas dos lotes, e das áreas públicas, inclusive sistema viário;
- IV - certidão expedida pela DAE / S.A. - Água e Esgoto, assegurando a existência de projetos aprovados dos sistemas de abastecimento de água e de coleta e destinação final dos esgotos ou, a existência dos referidos sistemas devidamente implantados, com a relação dos lotes eventualmente gravados com faixas de servidão;
- V - projeto do sistema de galerias para águas pluviais devidamente aprovado, ou certidão do setor competente da Secretaria Municipal de Obras, assegurando que existe solução implantada para o escoamento de águas pluviais;
- VI - quando for o caso, projeto de pavimentação aprovado ou certidão expedida pelo setor competente da Secretaria Municipal de Obras, atestando que as obras encontram-se executadas;
- VII - licenciamento por parte dos Órgãos Competentes do Estado.
- § 3.º - Poderão ser aprovados projetos sem a previsão de pavimentação das vias públicas, desde que o proprietário e os adquirentes de lotes firmem declaração de que estão cientes de que as obras não previstas serão executadas no futuro, a partir do estabelecimento de planos comunitários e terão seus custos integralmente distribuídos entre os moradores.
- § 4.º - O ato de aprovação da regularização implicará no imediato recebimento das obras de infra-estrutura pela Prefeitura, que assumirá, a partir de então, a responsabilidade pelos serviços de manutenção.
- § 5.º - No caso da expedição do alvará, a aprovação do loteamento dar-se-á da mesma forma, após a conclusão das obras por parte do interessado.
- § 6.º - Caso as obras de infra-estrutura não sejam concluídas no prazo determinado, ou não sejam conduzidas de forma adequada no que se refere a prazos e qualidade, a Prefeitura poderá exigir dos responsáveis uma garantia real no valor correspondente ao dobro do custo das obras.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

§ 7.º - No caso previsto no parágrafo anterior, a Prefeitura aprovará a regularização e assumirá a responsabilidade pela execução das obras, cujos custos serão descontados do valor da garantia real, acrescidos em 30 %.

§ 8.º - No caso previsto no parágrafo sexto, caso o interessado não atenda à exigência de apresentação da garantia real, a Prefeitura indeferirá a solicitação de regularização e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel.

§ 9.º - Vetado.

### CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 18** - Perderão os direitos aos benefícios desta Lei Complementar os proprietários, moradores ou adquirentes de lotes irregulares ou clandestinos, que forem enquadrados em uma das situações seguintes:

**I** - Não manifestarem, mediante a apresentação de projeto de desmembramento, ou solicitação de diretrizes para loteamento, o interesse pela regularização do parcelamento no prazo de 60 dias da data de publicação desta Lei Complementar;

**II** - Não apresentarem, no prazo de 90 dias da data de publicação desta Lei Complementar, a documentação e as informações necessárias à avaliação da situação atual do parcelamento e os requisitos para a regularização;

**III** - No caso de regularização de loteamento, não apresentarem o projeto básico de implantação, no prazo de 120 dias da data da expedição das diretrizes;

**IV** - No caso de regularização de loteamento, não apresentarem os projetos complementares, no prazo de 180 dias da data da aprovação do projeto básico;

**V** - Não derem continuidade às providências para regularização, deixando de atender as solicitações da Prefeitura por períodos superiores a 90 dias.

**Parágrafo único** - aplicam-se aos processos em trâmite o prazo estabelecido no inciso V.

**Art. 19** - Vetado.

**Parágrafo único** - Vetado.

**Art. 20** - Vetado.



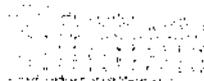
**Art. 21** - Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 144, de 20 de abril de 1.995; a Lei nº 3819, de 23 de outubro de 1.991 e os Decretos nºs. 14.647, de 19 de maio de 1.995 e 14.648, de 19 de maio de 1.995.

**MIGUEL HADDAD**  
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiá, aos vinte e seis dias do mês de dezembro de dois mil e dois.

**MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA**  
Secretária Municipal de Negócios Jurídicos

scc.1



no. 13  
proc. 34.791  
*[Signature]*

no. 111  
proc. 34.791  
*[Signature]*

ANEXO I

Relação dos Parcelamentos irregulares e/ou clandestinos do solo, existentes no Município de Jundiaí.

**01 - CONDOMINIO CHÁCARAS VIVENDA**

LOCAL: Av. Caetano Fagundes  
BAIRRO: Tijuco Preto

**02 - LOTEAMENTO CODARIM**

LOCAL: Av. Luiz Fontebasso  
BAIRRO: Xampirra

**03 - CHÁCARA ELISABETH**

LOCAL: Av. Antonio Carbonari  
BAIRRO: Traviu

**04 - CONDOMINIO CHÁCARAS DAS VIDEIRAS**

LOCAL: Rod. Vereador Geraldo Dias  
BAIRRO: Corrupira

**05 - CONDOMINIO SÃO JOSÉ**

LOCAL: Estrada Municipal São José  
BAIRRO: Rio Acima

**06 - LOTEAMENTO KAIP**

LOCAL: Estrada Municipal São José  
BAIRRO: Corrupira

**07 - CONDOMINIO SÃO PEDRO**

LOCAL: Estrada Municipal da Xampirra  
BAIRRO: Xampirra

**08 - CONDOMINIO PIEMONTE**

LOCAL: Rua Caetano Fagundes  
BAIRRO: Xampirra

**09 - CONDOMINIO SANTA LUZIA**

LOCAL: Av. Geraldo Mazzi  
BAIRRO: Xampirra

**10 - CONDOMINIO AILTON AZZONI**

LOCAL: Av. Geraldo Mazzi  
BAIRRO: Xampirra

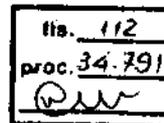
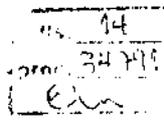
**11 - CONDOMINIO RECANTO FLORESTAL**

LOCAL: Av. Luiz Fontebasso  
BAIRRO: Xampirra

**12 - CHÁCARAS JUREANA**

LOCAL: Rod. Eng. Constâncio Cintra  
BAIRRO: Xampirra

Secretaria Municipal de Serviços Públicos  
Secretaria Municipal de Obras  
Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente  
Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos



**13 - LOTEAMENTO SANTO**

LOCAL: Av. Geraldo Azzoni  
BAIRRO: Xampirra

**14 - CONDOMINIO ESPERANÇA**

LOCAL: Estrada Municipal Bom Jardim  
BAIRRO: Bom Jardim

**15 - CONDOMINIO BOM JARDIM**

LOCAL: Estrada Municipal Bom Jardim  
BAIRRO: Bom Jardim

**16 - CONDOMINIO LOURENÇÃO**

LOCAL: Estrada Municipal Bom Jardim  
BAIRRO: Bom Jardim

**17 - CHÁCARA SÃO LUIZ II**

LOCAL: Estrada Bom Jardim  
BAIRRO: Bom Jardim

**18 - CHÁCARA SANTA IRENE**

LOCAL: Estrada Municipal do Varjão  
BAIRRO: Varjão

**19 - CHÁCARA SÃO LUIZ I**

LOCAL: Estrada do Varjão  
BAIRRO: Varjão

**20 - CONDOMINIO ERIKA**

LOCAL: Estrada Casa Branca  
BAIRRO: Poste

**21 - CONDOMINIO ÉRIKA**

LOCAL: Estrada do Poste  
BAIRRO: Rio Abaixo

**22 - CONDOMINIO TREVISO I**

LOCAL: Estrada Municipal do Poste  
BAIRRO: Poste

**23 - LOTEAMENTO CARBONARI I**

LOCAL: Rod. Da Uva  
BAIRRO: Poste

**24 - CONDOMINIO ÁGUA DOCE**

LOCAL: Estrada Municipal do Poste  
BAIRRO: Poste

**25 - CONDOMINIO ANHANGUERA**

LOCAL: Estrada Fernandes  
BAIRRO: Fernandes

Secretaria Municipal de Serviços Públicos  
Secretaria Municipal de Obras  
Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente  
Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos



**26 – LOTEAMENTO BERTASSI**

LOCAL: Estrada Municipal do Engordadouro  
BAIRRO: Engordadouro

**27 – LOTEAMENTO POMPERMAYER**

LOCAL: Caminho de Servidão  
BAIRRO: Fernandes

**28 – LOTEAMENTO TOMAZETO**

LOCAL: Condomínio Servidão  
BAIRRO: Fernandes

**29 – CONDOMINIO FERNANDES**

LOCAL: Estrada Fernandes  
BAIRRO: Fernandes

**30 – CHACARA SANTA ROSA**

LOCAL: Estrada dos Fernandes  
BAIRRO: Fernandes

**31 – CHÁCARA SÃO JOÃO**

LOCAL: Av. Santo Ceolin  
BAIRRO: Corrupira

**32 – RESIDENCIAL VISTA ALEGRE**

LOCAL: Rod. Vereador G. Dias  
BAIRRO: Corrupira

**33 – CHÁCARAS SÃO JOÃO II**

LOCAL: Rod. Anhanguera  
BAIRRO: Fernandes

**34 – CONDOMINIO RURAL**

LOCAL: Av. André Costa  
BAIRRO: Cecap

**35 – CONDOMINIO CORRUPIRA II**

LOCAL: Av. Nicola Acieri  
BAIRRO: Corrupira

**36 – CONDOMINIO CORRUPIRA I**

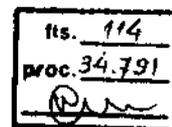
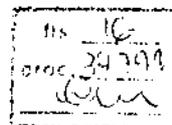
LOCAL: Av. Nicola Acieri  
BAIRRO: Corrupira

**37 – CONDOMINIO BOSQUES DE CORRUPIRA**

LOCAL: Av. Nicola Acieri  
BAIRRO: Corrupira

**38 – CONDOMINIO SANTA ROSA**

LOCAL: Estrada Municipal São José  
BAIRRO: Corrupira



**39 - LOTEAMENTO RECANTO DO JARBAS**

LOCAL: Av. Carlos Martins  
BAIRRO: Pinheirinho

**40 - LOTEAMENTO BOSQUE DO PINHEIRO**

LOCAL: Estrada para bacia do Jundiá Mirim  
BAIRRO: Pinheirinho

**41 - CONDOMINIO MORADA DO PINHEIRINHO**

LOCAL: Estrada Municipal Pinheiro  
BAIRRO: Rio Acima

**42 - LOTEAMENTO LEOPOLDO**

LOCAL: Estrada Jundiá / Itatiba  
BAIRRO: Xampirra

**43 - CONDOMINIO ESPELHO D'AGUA**

LOCAL: Rod. Eng. Constancio Cintra  
BAIRRO: Mato Dentro

**44 - CONDOMINIO ARCO IRIS**

LOCAL: Rod. Eng. Constancio Cintra  
BAIRRO: Mato Dentro

**45 - LOTEAMENTO ANTENOR AZZONI**

LOCAL: Rod. Vereador Geraldo Dias  
BAIRRO: Corrupira

**46 - CONDOMINIO BURACO QUENTE**

LOCAL: Av. Alexandre Milani  
BAIRRO: Mato Dentro

**47 - CONDOMINIO JARDIM SOLAR**

LOCAL: Av. Gumercindo Bardi da Fonseca  
BAIRRO: Mato Dentro

**48 - CONDOMINIO VALE DAS VIDEIRA I e II**

LOCAL: Rua Gumercindo Bardi da Fonseca  
BAIRRO: Mato Dentro

**49 - LOTEAMENTO SÃO JORGE**

LOCAL: Rod. Eng. Constancio Cintra  
BAIRRO: Xampirra

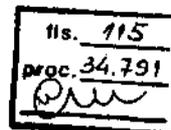
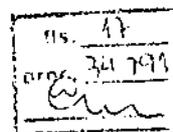
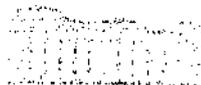
**50 - CONDOMINIO BELA VISTA**

LOCAL: Av. Maria Negrini Negro  
BAIRRO: Toca

**51 - CONDOMINIO VILAGGIO DEI FIORI**

LOCAL: Av. João Batista Spiandorello  
BAIRRO: Roscira

Secretaria Municipal de Serviços Públicos  
Secretaria Municipal de Obras  
Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente  
Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos



**52 - RECANTO DA TOCA**

LOCAL: Av. Maria Negrini Negro  
BAIRRO: Toça

**53 - CONDOMINIO FAZENDINHA**

LOCAL: Av. João Batista Spiandorello  
BAIRRO: Roseira

**54 - CONDOMINIO SANTA HELENA**

LOCAL: Av. João Batista Spiandorello  
BAIRRO: Roseira

**55 - CONDOMINIO SANTA JULIA**

LOCAL: Av. João Batista Spiandorello  
BAIRRO: Roseira

**56 - CONDOMINIO SANTA MARTA**

LOCAL: Av. João Batista Spiandorello  
BAIRRO: Roseira

**57 - CONDOMINIO SANTA ISABEL**

LOCAL: Av. João Batista Spiandorello  
BAIRRO: Roseira

**58 - CONDOMINIO FONTEBASSO**

LOCAL: Av. João Batista Spiandorello  
BAIRRO: Roseira

**59 - LOTEAMENTO RITONI**

LOCAL: Estrada Municipal Antonio Pellizari  
BAIRRO: Tulipas

**60 - CHÁCARAS SANTA CAMILA**

LOCAL: Rua 2, Chácara 5  
BAIRRO: Rio Abaixo

**61 - CONDOMINIO PELLIZZARI II**

LOCAL: Rod. Dos Bandeirantes  
BAIRRO: Poste

**62 - CONDOMINIO BARBOSA I e II**

LOCAL: Estrada Municipal do Poste  
BAIRRO: Poste

**63 - CONDOMINIO RECANTO ÁGUA DOCE**

LOCAL: Rodovia da Uva  
BAIRRO: Poste

**64 - CHÁCARAS CIAPADÃO**

LOCAL: Estrada Municipal Poste  
BAIRRO: Poste



ns. 18  
proc. 34.791  
W

ns. 116  
proc. 34.791  
W

**65 – JARDIM ADÉLIA**

LOCAL: Av. Costa Azul  
BAIRRO: Engordadouro

**66 – CONDOMINIO CASONI**

LOCAL: Av. Balbina Miguel Casoni  
BAIRRO: Engordadouro

**67 – CONDOMINIO SALLES**

LOCAL: Estrada do Engordadouro  
BAIRRO: Engordadouro

**68 – CONDOMINIO JUCA**

LOCAL: Av. Pedro Clarismundo Fornari  
BAIRRO: Engordadouro

**69 – CONDOMINIO NEW**

LOCAL: Av. Pedro Clarismundo Fornari  
BAIRRO: Engordadouro

**70 – SÍTIO JOSÉ TESTA**

LOCAL: Av. CIA. Paulistas de Estradas de Ferro  
BAIRRO: Pinheiro

**71 – CHÁCARAS VIGORELLI**

LOCAL: Estrada do Pinheirinho  
BAIRRO: Rio Acima

**72 – CONDOMINIO VILA NOVA DIVINÉIA**

LOCAL: Av. Francisco Capello  
BAIRRO: Jundiaí Mirim

**73 – CONDOMINIO AZUL**

LOCAL: Rua Arnaldo Mangille  
BAIRRO: Jd. Bandeiras

**74 – CONDOMINIO FAVA**

LOCAL: Av. Humberto Cereser  
BAIRRO: Caxambu

**75 – CONDOMINIO VINHAS DE SANTA BÁRBARA**

LOCAL: Estrada Particular – Represa Dae  
BAIRRO: Jundiaí Mirim

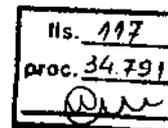
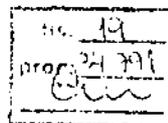
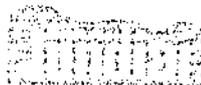
**76 – CONDOMINIO JUNDIAÍ MIRIM**

LOCAL: Av. João Torrezin  
BAIRRO: Jundiaí Mirim

**77 – CONDOMINIO MUNHOZ I**

LOCAL: Av. Miguel Munhoz  
BAIRRO: Caxambú

Secretaria Municipal de Serviços Públicos  
Secretaria Municipal de Obras  
Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente  
Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos



**78 - CONDOMINIO MUNHOZ**

LOCAL: Av. Miguel Munhoz  
BAIRRO: Caxambu

**79 - CONDOMINIO ALZIRA**

LOCAL: Av. Humberto Cereser  
BAIRRO: Caxambu

**80 - SÍTIO TORELLI**

LOCAL: Av. Comendador Antônio Borin  
BAIRRO: Caxambú

**81 - CONDOMINIO BICO DE LACRE**

LOCAL: Av. Comendador Antônio Borin  
BAIRRO: Colônia

**82 - CHÁCARAS LEONARDI**

LOCAL: Av. Spiridione Grafiani  
BAIRRO: Caxambú

**83 - CONDOMINIO SANTA LUZIA**

LOCAL: Av. Maria Negrini Negro  
BAIRRO: Caxambú

**84 - CONDOMINIO SÃO JOÃO**

LOCAL: Av. Maria Negrini Negri  
BAIRRO: Toca

**85 - CHÁCARAS SÃO JOÃO**

LOCAL: Av. Humberto Cereser  
BAIRRO: Caxambu

**86 - CONDOMINIO ROSEIRA**

LOCAL: Av. João Batista Spiandorello  
BAIRRO: Roseira

**87 - CONDOMINIO GUILIEN**

LOCAL: Av. João Batista Spiandorello  
BAIRRO: Caxambu

**88 - CONDOMINIO SANTA ADÉLIA**

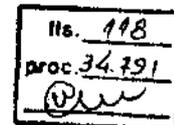
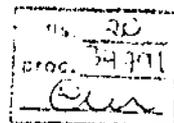
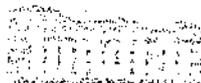
LOCAL: Av. Humberto Cereser  
BAIRRO: Caxambú

**89 - CONDOMINIO JARDIM TARANTELA**

LOCAL: Av. Humberto Cereser  
BAIRRO: Caxambu

**90 - CONDOMINIO JARDIM NOVA GERMANIA**

LOCAL: Estrada Cassatela  
BAIRRO: Campo Verde



**91- LOTEAMENTO MILANI**

LOCAL: Estrada Municipal Medeiros  
BAIRRO: Medeiros

**92 - CONDOMINIO ANTONIETA**

LOCAL: Av. Juvenal Arantes  
BAIRRO: Medeiros

**93 - CONDOMINIO MIRIM**

LOCAL: Av. Z. Rocha  
BAIRRO: Tarumã

**94 - CONDOMINIO PARQUE SABIÁ**

LOCAL: Av. Comendador Antônio Borin  
BAIRRO: Colônia

**95 - CONDOMINIO JARDIM CECATO**

LOCAL: Av. Comendador Antônio Borin  
BAIRRO: Colônia

**96 - CONDOMINIO SANTO ANTÔNIO**

LOCAL: Av. José Piovesan  
BAIRRO: Colônia

**97 - CONDOMINIO SANTA INEZ**

LOCAL: Av. Comendador Antônio Borin  
BAIRRO: Colônia

**98 - CONDOMINIO POLI**

LOCAL: Av. Venerando Nalini  
BAIRRO: Colônia

**99 - DESM. IRACEMA**

LOCAL: Av. Oswaldo Pessoto  
BAIRRO: Colônia

**100- CONDOMINIO NALINI**

LOCAL: Av. Comendador Antônio Borin  
BAIRRO: Colônia

**101- CONDOMINIO BOSCHINI**

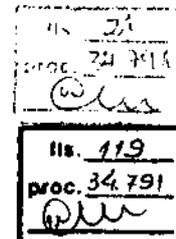
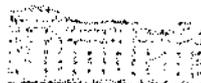
LOCAL: Av. Comendador Antonio Borin  
BAIRRO: Caxambú

**102 - CONDOMINIO PATRÃO**

LOCAL: Av. Comendador Antonio Borin  
BAIRRO: Caxambú

**103- DESM. PEDRO ZIDOY**

LOCAL: Av. Venerando Nalini  
BAIRRO: Colônia



**104- CONDOMINIO BARDI**

LOCAL: Av. Nami Azém  
BAIRRO: Colônia

**105- CONDOMINIO QUINTA DAS PAINEIRAS**

LOCAL: Av. Comendador Antônio Borin  
BAIRRO: Colônia

**106- CONDOMINIO ADAN**

LOCAL: Av. Nami Azém  
BAIRRO: Colônia

**107- CONDOMINIO MARRA**

LOCAL: Av. Nami Azém  
BAIRRO: Colônia

**108 - CONDOMINIO PIZZOL**

LOCAL: Av. Atílio Giarolla  
BAIRRO: Colônia

**109- CONDOMINIO PESSOTO**

LOCAL: Av. Nami Azém  
BAIRRO: Colônia

**110- CONDOMINIO ELAZARI**

LOCAL: Av. Julius Pauli  
BAIRRO: Caxambú

**111- CONDOMINIO SÃO VICENTE**

LOCAL: Av. José Mezzalira  
BAIRRO: Ponte Alta

**112- CHÁCARAS BOM JESUS**

LOCAL: Av. Antônio Mazieiro  
BAIRRO: Ponte Alta

**113 - CONDOMINIO CHÁCARAS RECREIO VALE VERDE**

LOCAL: Av. José Mezzalira  
BAIRRO: Ponte Alta

**114- CONDOMINIO SÃO ROQUE**

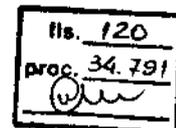
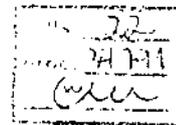
LOCAL: Av. José Mezzalira  
BAIRRO: Ponte Alta

**115- CONDOMINIO BANDEIRANTES**

LOCAL: Av. Roque Maria Dias  
BAIRRO: Ivoturucaia

**116- CONDOMINIO TERRA DE SANTA CRUZ**

LOCAL: Av. José Mezzalira  
BAIRRO: Ivoturucaia



**117- CONDOMINIO BIANCHINI I**

LOCAL: Av. José Mezzalira  
BAIRRO: Ivoturucaia

**118- CONDOMINIO BIANCHINI**

LOCAL: Av. José Mezalira  
BAIRRO: Ivoturucaia

**119- CONDOMINIO RECANTO DA PRATA**

LOCAL: Av. José Mezalira  
BAIRRO: Ivoturucaia

**120- CHÁCARAS GODINHO**

LOCAL: Estrada Municipal Medeiros  
BAIRRO: Medeiros

**121- CONDOMINIO LAHUDE**

LOCAL: Estrada Municipal Nova Era  
BAIRRO: Japi

**122- CONDOMINIO PORTAL DOS MEDEIROS**

LOCAL: Rod. Dom Gabriel P. B. Couto  
BAIRRO: Medeiros

**123- CONDOMINIO MEDEIROS**

LOCAL: Rod. Dom Gabriel P.B. Couto  
BAIRRO: Medeiros

**124- CONDOMINIO JARDIM GRAN VILLE**

LOCAL: Av. Com. Gumercindo Barranqueiros  
BAIRRO: Malota

**125 - CHACÁRAS SÃO JOÃO**

LOCAL: Rod. Anhanguera  
BAIRRO: Malota

**126- CONDOMINIO NAMBI**

LOCAL: Av. Bento do Amaral Gurgel  
BAIRRO: Vila Nambi

**127- CONDOMINIO BALSAN**

LOCAL: Av. Carlos Ângelo Mathion  
BAIRRO: Jd. Tamoio

**128 - CONDOMINIO CORREIA**

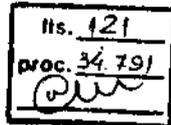
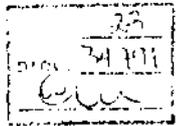
LOCAL: Av. Walter Gossner  
BAIRRO: Colônia

**129- CONDOMINIO PAULISTA**

LOCAL: Av. José J. dos Santos  
BAIRRO: Ivoturucaia

**130- CONDOMINIO CONDE**

LOCAL: Rod. Dom Gabriel P. B. Couto  
BAIRRO: Medeiros



**131 - CONDOMINIO JARDIM ROSEMARY**

LOCAL: Av. Marginal Sul  
BAIRRO: Malota

**132 - CONDOMINIO AIELLO**

LOCAL: Estrada Barcheta  
BAIRRO: Copacabana

**133 - CONDOMINIO COPACABANA**

LOCAL: Estrada Barcheta  
BAIRRO: Copacabana

**134 - CHÁCARAS SÃO RAFAEL**

LOCAL: Estrada Municipal de Várzea Paulista  
BAIRRO: Castanho

**135 - CHÁCARAS SANTO ANTÔNIO II**

LOCAL: Estrada Municipal de Santa Clara  
BAIRRO: Santa Clara

**136 - CONDOMINIO SANTO ANTÔNIO I**

LOCAL: Estrada de Santa Clara  
BAIRRO: Santa Clara

**137 - CONDOMINIO TERRA NOVA**

LOCAL: Estrada da Pedreira  
BAIRRO: Terra Nova

**138 - PARQUE RESIDENCIAL SÃO MIGUEL**

LOCAL: Estrada Municipal - continuação da Rua César Fávoro  
BAIRRO: Tijuco Preto

**139 - CONDOMINIO ÁGUA DAS FLORES**

LOCAL: Av. Ricardo César Fávoro  
BAIRRO: Jd. Santa Gertrudes

**140 - CONDOMINIO TIJUCO PRETO**

LOCAL: Estrada Lagoa dos Patos  
BAIRRO: Tijuco Preto

**141 - CONDOMINIO PORTAL DA PAINEIRA**

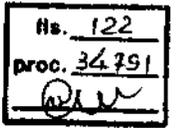
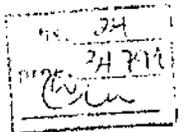
LOCAL: Rod. Tancredo Neves  
BAIRRO: Castanho

**142 - CONDOMINIO CRISTAL PARQUE**

LOCAL: Estrada Municipal Tijuco Preto  
BAIRRO: Tijuco Preto

**143 - CONDOMINIO 3M**

LOCAL: Rod. Milton Tavares  
BAIRRO: Castanho



**144- CONDOMÍNIO PAIOL VELHO**

LOCAL: Estrada Paiol Velho  
BAIRRO: Paiol Velho

**145- DESM. BIANCHINI**

LOCAL: Av. Venerando Nalini  
BAIRRO: Colônia

**146- CHÁCARA SONIA**

LOCAL: Estrada Municipal Antonio Pellizari  
BAIRRO: Tulipas

**147- CONDOMÍNIO IENE**

LOCAL: Estrada Municipal Antonio Pellizari  
BAIRRO: Tulipas

**148- CONDOMÍNIO UIRAPURU**

LOCAL: Av. Marginal Sul  
BAIRRO: Malota



REPÚBLICA  
10/01/2003

**LEI COMPLEMENTAR Nº 358, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2.002**

Disciplina regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares; dá providências correlatas; e revoga normas correlatas que especifica.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIÁ, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Extraordinária realizada no dia 23 de dezembro de 2.002, PROMULGA a seguinte Lei:

Art. 1.º - A regularização dos parcelamentos do solo clandestinos ou irregulares existentes no Município reger-se-á por esta Lei Complementar.

Parágrafo único - O Executivo Municipal poderá estabelecer normas complementares com a finalidade de adequar os procedimentos administrativos dos órgãos municipais envolvidos, aos objetivos desta Lei Complementar.

**CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 2.º - A regularização do parcelamento do solo urbano poderá ser realizada mediante loteamento ou desmembramento, tal como definidos pela Lei Federal n.º 6766, de 19 de dezembro de 1.979, alterada pela Lei Federal n.º 9785, de 29 de janeiro de 1.999.

Art. 3.º - Fica instituída a zona de urbanização específica do Município, constituída das áreas dos parcelamentos irregulares ou clandestinos identificados, relacionados ou indicados, respectivamente, nos Anexos I e II, que fazem parte integrante desta Lei Complementar, e daquelas que forem cadastradas no prazo determinado no § 1.º deste artigo.

§ 1.º - As áreas ocupadas por parcelamentos irregulares ou clandestinos não identificados nos anexos referidos no "caput" poderão integrar a zona de urbanização específica, desde que sejam cadastradas pelos interessados, mediante solicitação encaminhada à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da publicação desta Lei Complementar.

§ 2.º - Compete à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente a decisão de deferir ou não a solicitação de cadastramento, mediante as verificações que se fizerem necessárias quanto à constatação da existência do parcelamento irregular ou clandestino.

§ 3.º - Esgotado o prazo definido no § 1.º deste artigo, a Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente deverá complementar os Anexos I e II desta Lei Complementar, incluindo os parcelamentos irregulares ou clandestinos, cujas solicitações para cadastramento forem deferidas na zona de urbanização específica.

§ 4.º - Após o procedimento definido no parágrafo anterior, nenhuma outra área do Município poderá ser incluída na zona de urbanização específica.

Art. 4.º - Os benefícios desta Lei Complementar aplicam-se, exclusivamente, às áreas incluídas na zona de urbanização específica, referida no artigo 3.º.

Parágrafo único - Em cada caso, a regularização possível limitar-se-á:

I - à parte do imóvel efetivamente ocupada por edificações; ou,

II - aos parcelamentos nos quais a comercialização de frações ideais efetivamente ocorreu, comprovada pelo registro imobiliário.

**CAPÍTULO II**

**DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS**

Art. 5.º - As áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, deverão corresponder a, pelo menos, 15 % (quinze por cento) da área total loteada ou desmembrada em mais de cinco lotes.

§ 1.º - Os espaços livres de uso público deverão corresponder a, pelo menos, 10% (dez por cento) da área total lotada ou desmembrada em mais de 5 lotes.

§ 2.º - Quando necessário para permitir a regularização do parcelamento e a critério da Prefeitura do Município, as áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público poderão possuir apenas uma frente para logradouro público oficial.

§ 3.º - Caso a área disponível para a implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, no imóvel objeto da regularização, seja inferior a 15% (quinze por cento), os interessados poderão ressarcir a Prefeitura em pecúnia ou em áreas equivalentes, em locais próximos ou em regiões de interesse do Município, a critério da Prefeitura Municipal, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

§ 4.º - Na hipótese de ressarcimento em pecúnia os recursos auferidos serão utilizados para pagamento de desapropriações em área de mananciais ou da Serra do Japi.

§ 5.º - As áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, referidas no "caput" deste artigo, não incidirão sobre a parte das glebas parceladas, cuja área dos lotes resultantes seja superior a 20.000 (vinte mil) m<sup>2</sup>.

§ 6.º - Vetado.

Art. 6.º - O sistema de circulação dos loteamentos deverá atender aos seguintes requisitos:

I - Articular-se com o sistema viário do Município, assegurando a continuidade das vias principais, existentes ou projetadas, de acordo com as diretrizes específicas definidas pela Prefeitura;

II - As larguras mínimas das vias principais que, de acordo com as diretrizes estabelecidas, deverão articular-se com o sistema viário do Município, serão definidas pela Prefeitura;

III - As larguras das demais ruas internas serão definidas a partir das condições de ocupação do loteamento, observadas as seguintes dimensões mínimas:

a) Largura do leito carroçável: 6,00 metros;

b) Largura dos passeios: 1,50 metros;

IV - Declividade longitudinal máxima de 15% para as vias principais articuladas com o sistema viário do Município e de 20 % para as demais ruas;

V - As vias sem continuidade, que não contornam as quadras, deverão possuir, em suas extremidades, balão de retorno com dimensões que permitam a inscrição de um círculo de raio igual a 9,00 metros no seu interior.

§ 1.º - Quando necessário, para permitir a regularização do parcelamento, serão admitidos lotes voltados para vias de pedestres, com largura mínima de 6,00 metros, comprimento máximo de 150 metros e perfil longitudinal com rampas de até 12% de declividade, ou com trechos em escadas.

§ 2.º - O número de lotes voltados para as vias de pedestres definidas no parágrafo anterior não poderá exceder a 15 % do total de unidades do loteamento.



(LEI COMPLEMENTAR Nº 358/02 - fls. 02)

§ 3.º - As edificações existentes e identificadas no projeto de regularização dos parcelamentos poderão ser regularizadas independentemente da observação dos índices de utilização do terreno.

§ 4.º - A Prefeitura poderá oficializar trechos de estradas de servidão, quando necessário para garantir o acesso oficial aos lotes resultantes de um parcelamento a ser regularizado, desde que:

I - a estrada seja implantada de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura, inclusive quanto à infra-estrutura, sem ônus para os cofres públicos;

II - as áreas ocupadas pela estrada sejam transferidas para o patrimônio público, também sem ônus para os cofres públicos;

III - Vetado.

Art. 7.º - Os lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos terão área mínima de 250 m<sup>2</sup> e frente mínima de 8,00 metros, e os desmembramentos em até 5 lotes deverão ter frente para logradouro público oficial ou para servidão de passagem comprovada pelo Registro de Imóveis.

§ 1.º - Nas áreas das bacias dos cursos d'água considerados mananciais de abastecimento do Município, atuais ou projetados, as dimensões mínimas dos lotes, ou a quantidade de lotes de cada parcelamento, deverá ser compatível com a densidade demográfica máxima tolerável para a área, definida pela DAE /S.A - Água e Esgoto.

§ 2.º - Para atender ao disposto no parágrafo anterior os interessados poderão oferecer áreas livres de uso público, que serão consideradas no cálculo da densidade demográfica, situadas na mesma, em locais próximos ou em regiões de interesse do Município, sempre na bacia hidrográfica do manancial considerado, a critério da DAE /S.A - Água e Esgoto.

§ 3.º - Nas áreas situadas fora da Macrozona Urbana, as dimensões mínimas ou quantidade dos lotes de cada parcelamento deverão ser compatíveis com a densidade demográfica máxima de 25 (vinte e cinco) hab/ha.

§ 4.º - Para atender ao disposto no parágrafo anterior os interessados poderão oferecer áreas livres de uso público, que serão consideradas no cálculo da densidade demográfica, situadas na mesma sub-bacia ou em locais de interesse do Município, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

§ 5.º - Para efeito da determinação das densidades demográficas previstas neste artigo, será admitida uma população equivalente de 5 (cinco) habitantes por lote.

Art. 8.º - Os lotes resultantes dos parcelamentos regularizados com amparo nesta Lei Complementar, quaisquer que sejam as suas dimensões, não poderão ser desdobrados no futuro, nem sofrer qualquer outro tipo de fracionamento que implique no aumento do número de unidades do parcelamento.

Art. 9.º - A infra-estrutura básica dos parcelamentos a serem regularizados consistirá, no mínimo, de:

- I - vias de circulação, com guias e sarjetas;
- II - sistema de escoamento de águas pluviais;
- III - sistema de abastecimento de água potável;
- IV - coleta e destinação adequada dos esgotos sanitários;
- V - energia elétrica domiciliar.

CAPÍTULO III  
DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 10 - Os projetos de desmembramentos deverão ser apresentados instruídos com os seguintes documentos:

I - requerimento;

II - título de propriedade, com certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III - cinco vias da planta do desmembramento, projetada sobre o levantamento planialtimétrico e cadastral do imóvel, contendo as seguintes informações:

- a) situação atual e pretendida do imóvel, quanto ao parcelamento;
- b) indicação das vias existentes próximas e das servidões existentes;
- c) indicação dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de áreas de preservação permanente;
- d) indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;

e) medidas lineares do imóvel, de acordo com o título de propriedade, dos lotes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público quando for o caso de mais de 5 lotes;

f) quadro de áreas;

g) planta de situação.

IV - duas vias das descrições perimétricas, correspondentes à situação atual e pretendida.

Art. 11 - O projeto de regularização de loteamento deverá ser precedido do pedido de diretrizes, instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento;

II - título de propriedade, com certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III - três vias do levantamento planialtimétrico e cadastral do imóvel, contendo as seguintes informações:

a) as divisas da gleba objeto do loteamento, com as respectivas medidas, de acordo com o título de propriedade;

b) curvas de nível de metro em metro;

c) indicação das vias existentes próximas;

d) indicação dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de áreas de preservação permanente;

e) indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;

f) indicação da situação atual do imóvel, quanto ao parcelamento, ocupação, edificações existentes, ruas abertas, infra-estrutura eventualmente implantada e áreas possíveis para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários ou espaços livres de uso público;

g) planta de situação.

IV - memorial justificativo da regularização, descrevendo as dificuldades enfrentadas e indicando o número total aproximado de unidades pretendidas.



(LEI COMPLEMENTAR Nº 358/02 - fls. 03)

**Parágrafo único** - A critério do interessado, poderá ser apresentado o traçado do projeto pretendido, com o grau de detalhamento possível, como forma de facilitar a análise e as providências relativas à aprovação final da regularização.

**Art. 12** - A Prefeitura indicará as diretrizes determinadas pela legislação vigente e pelo planejamento municipal, de forma a orientar e facilitar a elaboração correta dos projetos necessários à aprovação da regularização.

§ 1.º - As diretrizes elaboradas pela Prefeitura indicarão, claramente, qual a parte do imóvel cujo parcelamento pode ser regularizado, nos termos previstos no Parágrafo Único do artigo 4º desta Lei Complementar.

§ 2.º - No caso de apresentação do traçado do projeto pretendido, juntamente com o pedido de diretrizes, a Prefeitura limitar-se-á à análise e indicação, exclusivamente, daquelas não atendidas pela proposta, além de fornecer informações para a elaboração dos projetos complementares.

§ 3.º - No caso de parcelamentos situados na Zona de Conservação da Vida Silvestre, as diretrizes indicarão as áreas que não poderão ser objeto de regularização, em virtude do disposto no inciso V, do Art. 19, do Decreto Estadual nº 43.284, de 03 de julho de 1.998.

**Art. 13** - Orientado pelas diretrizes o interessado apresentará o projeto de implantação do loteamento, juntando o requerimento no mesmo processo que tratou das diretrizes.

**Art. 14** - Os usos permitidos nos lotes dos parcelamentos regularizados com os benefícios desta Lei Complementar, de acordo com a classificação estabelecida na Lei nº 2.507, de 14 de agosto de 1.981, são os seguintes:

- I - uso residencial - categorias: R.1.1 e R.3.1;
- II - uso comercial - categorias: C.1.1, C.1.2 e C.2.1;
- III - uso de serviços - categorias: T.1.1 e T.1.2;
- IV - uso institucional - categorias: E.1.1, E.1.2, E.2.1 e E.2.2.

§ 1.º - Não será permitido o uso industrial na zona de urbanização específica criada por esta Lei Complementar.

§ 2.º - Os índices de ocupação do terreno serão estabelecidos no decreto de aprovação de cada parcelamento.

#### CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS

**Art. 15** - Os projetos de parcelamentos serão analisados pela Prefeitura que exigirá do interessado as correções que se fizerem necessárias à sua aprovação.

§ 1.º - Caso a análise conclua pela impossibilidade de aprovação, ou quando o interessado não atender às exigências feitas, a Prefeitura indeferirá o pedido e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel.

§ 2.º - Nas hipóteses previstas no parágrafo anterior, caso o interessado não providencie o restabelecimento da situação inicial do imóvel no prazo determinado, a Prefeitura comunicará o Ministério Público e promoverá as providências que se fizerem necessárias, inclusive judiciais, para a demolição de edificações e/ou benfeitorias existentes.

**Art. 16** - A aprovação do projeto de desmembramento far-se-á por certidão, acompanhada das plantas aprovadas e dos demais documentos necessários ao registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 17** - Tratando-se de loteamento e concluindo-se pela possibilidade de aprovação do projeto, a Prefeitura expedirá certidão com a relação de todos os projetos complementares que deverão ser providenciados pelo interessado, acompanhados da planta de implantação considerada correta e de todas as certidões e demais documentos de sua responsabilidade e competência, necessários à obtenção dos licenciamentos junto aos órgãos estaduais.

§ 1.º - Após a apresentação de todos os projetos complementares e dos licenciamentos dos órgãos estaduais competentes, a Prefeitura realizará a análise final e, havendo compatibilidade entre todos os documentos, tomará uma das seguintes providências:

I - aprovará a regularização, caso as obras de infra-estrutura estejam concluídas ou;

II - expedirá o alvará para a execução das obras, no prazo definido no cronograma aprovado, que integra o projeto.

§ 2.º - São documentos necessários à aprovação do projeto de regularização:

I - cinco vias do projeto de implantação do loteamento, elaborado sobre levantamento planialtimétrico e cadastral, com curvas de nível de metro em metro, com as seguintes indicações:

- a) indicação das vias existentes próximas;
- b) indicação dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de áreas de preservação permanente;
- c) indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;
- d) medidas lineares do imóvel, de acordo com o título de propriedade, dos lotes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público;
- e) quadro de áreas;
- f) planta de situação;
- g) cronograma de execução das obras;

II - cinco vias dos perfis longitudinais das vias e áreas públicas;

III - descrições perimétricas dos lotes, e das áreas públicas, inclusive sistema viário;

IV - certidão expedida pela DAE / S.A. - Água e Esgoto, assegurando a existência de projetos aprovados dos sistemas de abastecimento de água e de coleta e destinação final dos esgotos ou, a existência dos referidos sistemas devidamente implantados, com a relação dos lotes eventualmente gravados com faixas de servidão;

V - projeto do sistema de galerias para águas pluviais devidamente aprovado, ou certidão do setor competente da Secretaria Municipal de Obras, assegurando que existe solução implantada para o escoamento de águas pluviais;

VI - quando for o caso, projeto de pavimentação aprovado ou certidão expedida pelo setor competente da Secretaria Municipal de Obras, atestando que as obras encontram-se executadas;

VII - licenciamento por parte dos Órgãos Competentes do Estado.

§ 3.º - Poderão ser aprovados projetos sem a previsão de pavimentação das vias públicas, desde que o proprietário e os adquirentes de lotes firmem declaração de que estão cientes de que as obras não previstas serão executadas no futuro, a partir do estabelecimento de planos comunitários e terão seus custos integralmente distribuídos entre os moradores.



(LEI COMPLEMENTAR Nº 358/02 - fls. 04)

§ 4.º - O ato de aprovação da regularização implicará no imediato recebimento das obras de infra-estrutura pela Prefeitura, que assumirá, a partir de então, a responsabilidade pelos serviços de manutenção.

§ 5.º - No caso da expedição do alvará, a aprovação do loteamento dar-se-á da mesma forma, após a conclusão das obras por parte do interessado.

§ 6.º - Caso as obras de infra-estrutura não sejam concluídas no prazo determinado, ou não sejam conduzidas de forma adequada no que se refere a prazos e qualidade, a Prefeitura poderá exigir dos interessados uma garantia real no valor correspondente ao dobro do custo das obras.

§ 7.º - No caso previsto no parágrafo anterior, a Prefeitura aprovará a regularização e assumirá a responsabilidade pela execução

das obras, cujos custos serão descontados do valor da garantia real, acrescidos em 30 %.

§ 8.º - No caso previsto no parágrafo sexto, caso o interessado não atenda à exigência de apresentação da garantia real, a Prefeitura indeferirá a solicitação de regularização e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel.

§ 9.º - Vetado.

**CAPÍTULO V**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 18** - Perderão os direitos aos benefícios desta Lei Complementar os proprietários, moradores ou adquirentes de lotes irregulares ou clandestinos, que forem enquadrados em uma das situações seguintes:

I - Não manifestarem, mediante a apresentação de projeto de desmembramento, ou solicitação de diretrizes para loteamento, o interesse pela regularização do parcelamento no prazo de 60 dias da data de publicação desta Lei Complementar;

II - Não apresentarem, no prazo de 90 dias da data de publicação desta Lei Complementar, a documentação e as informações necessárias à avaliação da situação atual do parcelamento e os requisitos para a regularização;

III - No caso de regularização de loteamento, não apresentarem o projeto básico de implantação, no prazo de 120 dias da data da expedição das diretrizes;

IV - No caso de regularização de loteamento, não apresentarem os projetos complementares, no prazo de 180 dias da data da aprovação do projeto básico;

V - Não derem continuidade às providências para regularização, deixando de atender as solicitações da Prefeitura por períodos superiores a 90 dias.

**Parágrafo único** - aplicam-se aos processos em trâmite o prazo estabelecido no inciso V.

**Art. 19** - Vetado.

**Parágrafo único** - Vetado.

**Art. 20** - Vetado.

**Art. 21** - Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 144, de 20 de abril de 1995; a Lei nº 3819, de 23 de outubro de 1991 e os Decretos nºs. 14.647, de 19 de maio de 1995 e 14.648, de 19 de maio de 1995.

**MIGUEL HADDAD**  
Prefeito Municipal

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

**MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA**  
Secretária Municipal de Negócios Jurídicos

Secretaria Municipal  
de Serviços Públicos



Av. do Ibirapetuba, nº 49 - CEP 13.214-000  
Jundiaí - SP - Fone: (013) 4503-0077  
Atendimento: (013) - Fax: 4503-9163

**ANEXO I**

Relação dos Parcelamentos Irregulares com documentação de solo, existentes no Município de Jundiaí.

- 01 - CONDOMÍNIO CHÁCARAS VIZINHA**  
LOCAL: Av. Cristiano Paganini  
BAIRRO: Tijucas Preto
- 02 - LOTEAMENTO CIBARIUM**  
LOCAL: Av. Lúcia Postelmann  
BAIRRO: Xanxirô
- 03 - CHÁCARA ELISABETE**  
LOCAL: Av. Antonio Carbonel  
BAIRRO: Trindade
- 04 - CONDOMÍNIO CHÁCARAS DAS VIZINHAS**  
LOCAL: Rod. Viamonte Osmário Dias  
BAIRRO: Corrupira
- 05 - CONDOMÍNIO SÃO JOSÉ**  
LOCAL: Estrada Municipal São José  
BAIRRO: Rio Antas
- 06 - LOTEAMENTO KAR**  
LOCAL: Estrada Municipal São José  
BAIRRO: Corrupira
- 07 - CONDOMÍNIO SÃO FERNÃO**  
LOCAL: Estrada Municipal de Xanxirô  
BAIRRO: Xanxirô
- 08 - CONDOMÍNIO PIEDRINTE**  
LOCAL: Rua Cassiano Paganini  
BAIRRO: Xanxirô
- 09 - CONDOMÍNIO SANTA LUZIA**  
LOCAL: Av. Geraldo Marzi  
BAIRRO: Xanxirô
- 10 - CONDOMÍNIO ALTON AZZONI**  
LOCAL: Av. Geraldo Marzi  
BAIRRO: Xanxirô
- 11 - CONDOMÍNIO RECANTO FLORESTAL**  
LOCAL: Av. Lúcia Postelmann  
BAIRRO: Xanxirô
- 12 - CHÁCARAS FERREIRA**  
LOCAL: Rod. Eng. Constância Cassin  
BAIRRO: Xanxirô
- 13 - LOTEAMENTO SANTO**  
LOCAL: Av. Geraldo Azevedo  
BAIRRO: Xanxirô
- 14 - CONDOMÍNIO ESPERANÇA**  
LOCAL: Estrada Municipal Bom Jardim  
BAIRRO: Bom Jardim
- 15 - CONDOMÍNIO NON JARDIM**  
LOCAL: Estrada Municipal Bom Jardim  
BAIRRO: Bom Jardim
- 16 - CONDOMÍNIO LOURDECIÃO**  
LOCAL: Estrada Municipal Bom Jardim  
BAIRRO: Bom Jardim



(LEI COMPLEMENTAR Nº 358/02 - fls. 05)

- 17 - CHÁCARA SÃO JERÔNIMO  
LOCAL: Estrada Dom Justino  
BAIRRO: Dom Justino
- 18 - CHÁCARA SANTA IRENE  
LOCAL: Estrada Municipal do Varjão  
BAIRRO: Varjão
- 19 - CHÁCARA SÃO LUIZ I  
LOCAL: Estrada do Varjão  
BAIRRO: Varjão
- 20 - CONDOMÍNIO ERICA  
LOCAL: Estrada Cam Branco  
BAIRRO: Poço
- 21 - CONDOMÍNIO ÉRIKA  
LOCAL: Estrada do Poço  
BAIRRO: Rio Abaixo
- 22 - CONDOMÍNIO TREVIÑO I  
LOCAL: Estrada Municipal do Poço  
BAIRRO: Poço
- 23 - LOTEAMENTO CARBONARI I  
LOCAL: Rod. Da Uva  
BAIRRO: Poço
- 24 - CONDOMÍNIO ÁGUA DOCE  
LOCAL: Estrada Municipal do Poço  
BAIRRO: Poço
- 25 - CONDOMÍNIO ANHANGUEIRA  
LOCAL: Estrada Formosas  
BAIRRO: Formosas
- 26 - LOTEAMENTO BELTASSI  
LOCAL: Estrada Municipal do Engenheiro  
BAIRRO: Engenheiro
- 27 - LOTEAMENTO POMPEYAYTE  
LOCAL: Condomínio de Serviço  
BAIRRO: Formosas
- 28 - LOTEAMENTO TUMACETO  
LOCAL: Condomínio Serviço  
BAIRRO: Formosas
- 29 - CONDOMÍNIO FERNANDES  
LOCAL: Estrada Formosas  
BAIRRO: Formosas
- 30 - CHÁCARA SANTA ROSA  
LOCAL: Estrada dos Formosas  
BAIRRO: Formosas
- 31 - CHÁCARA SÃO JOÃO  
LOCAL: Av. Santo Cristo  
BAIRRO: Corupim
- 32 - RESIDENCIAL VISTA ALZINEE  
LOCAL: Rod. Vendedor Q. Dias  
BAIRRO: Corupim
- 33 - CHÁCARAS SÃO JOÃO X  
LOCAL: Rod. Antagonista  
BAIRRO: Formosas
- 34 - CONDOMÍNIO RURAL  
LOCAL: Av. André Costa  
BAIRRO: Camp
- 35 - CONDOMÍNIO COBERTURA II  
LOCAL: Av. Nicola Ackerl  
BAIRRO: Corupim
- 36 - CONDOMÍNIO COBERTURA I  
LOCAL: Av. Nicola Ackerl  
BAIRRO: Corupim
- 37 - CONDOMÍNIO BORDOZA DE COBERTURA  
LOCAL: Av. Nicola Ackerl  
BAIRRO: Corupim
- 38 - CONDOMÍNIO SANTA ROSA  
LOCAL: Estrada Municipal São José  
BAIRRO: Corupim
- 39 - LOTEAMENTO RECANTO DO JARDIM  
LOCAL: Av. Carlos Motta  
BAIRRO: Pindamonhanga
- 40 - LOTEAMENTO BORGUE DO PINHEIRO  
LOCAL: Estrada para Início de Jundiaí Mirim  
BAIRRO: Pindamonhanga
- 41 - CONDOMÍNIO MORADA DO PINHEIRO  
LOCAL: Estrada Municipal Pindamonhanga  
BAIRRO: Rio Activa
- 42 - LOTEAMENTO LEOPOLDO  
LOCAL: Estrada Jundiaí / Itaipu  
BAIRRO: Xangriá
- 43 - CONDOMÍNIO ESPELHO D'ÁGUA  
LOCAL: Rod. Eng. Constante César  
BAIRRO: Mato Dentro
- 44 - CONDOMÍNIO ARCO IRIS  
LOCAL: Rod. Eng. Constante César  
BAIRRO: Mato Dentro
- 45 - LOTEAMENTO ANTENAS AZEONI  
LOCAL: Rod. Vendedor Geraldo Dias  
BAIRRO: Corupim
- 46 - CONDOMÍNIO BURACO ORIENTE  
LOCAL: Av. Alexandre Milani
- 47 - CONDOMÍNIO JARDIM SOLAR  
LOCAL: Av. Gasparino Dassi de Fossari  
BAIRRO: Mato Dentro
- 48 - CONDOMÍNIO VALE DAS YBERIA I & II  
LOCAL: Rua Gasparino Dassi de Fossari  
BAIRRO: Mato Dentro
- 49 - LOTEAMENTO SÃO JORGE  
LOCAL: Rod. Eng. Constante César  
BAIRRO: Xangriá
- 50 - CONDOMÍNIO BELA VISTA  
LOCAL: Av. Maria Negrini Negro  
BAIRRO: Toca
- 51 - CONDOMÍNIO VILAGEIRO DEL FIORI  
LOCAL: Av. João Batista Splendorio  
BAIRRO: Rosário
- 52 - RECANTO DA TOCA  
LOCAL: Av. Maria Negrini Negro  
BAIRRO: Toca
- 53 - CONDOMÍNIO FAZENDINHA  
LOCAL: Av. João Batista Splendorio  
BAIRRO: Rosário
- 54 - CONDOMÍNIO SANTA HELENA  
LOCAL: Av. João Batista Splendorio  
BAIRRO: Rosário
- 55 - CONDOMÍNIO SANTA JULIA  
LOCAL: Av. João Batista Splendorio  
BAIRRO: Rosário
- 56 - CONDOMÍNIO SANTA MARTA  
LOCAL: Av. João Batista Splendorio  
BAIRRO: Rosário
- 57 - CONDOMÍNIO SANTA ISABEL  
LOCAL: Av. João Batista Splendorio  
BAIRRO: Rosário
- 58 - CONDOMÍNIO FONTEASSO  
LOCAL: Av. João Batista Splendorio  
BAIRRO: Rosário
- 59 - LOTEAMENTO BIRTONI  
LOCAL: Estrada Municipal Antonio Polizari  
BAIRRO: Tulpas
- 60 - CHÁCARAS SANTA CAMILA  
LOCAL: Rua 2, Chácara 5  
BAIRRO: Rio Abaixo
- 61 - CONDOMÍNIO FELIZABILI II  
LOCAL: Rod. Dos Banhistas  
BAIRRO: Poço
- 62 - CONDOMÍNIO BARROSA I & II  
LOCAL: Estrada Municipal do Poço  
BAIRRO: Poço
- 63 - CONDOMÍNIO RECANTO ÁGUA DOCE  
LOCAL: Rodovia da Uva  
BAIRRO: Poço
- 64 - CHÁCARAS CRAPARÃO  
LOCAL: Estrada Municipal Poço  
BAIRRO: Poço
- 65 - JARDIM ADELIA  
LOCAL: Av. Osm. And  
BAIRRO: Engenheiro
- 66 - CONDOMÍNIO CARONI  
LOCAL: Av. Balthazar Miguel Casati  
BAIRRO: Engenheiro
- 67 - CONDOMÍNIO GALLES  
LOCAL: Estrada do Engenheiro  
BAIRRO: Engenheiro
- 68 - CONDOMÍNIO JUCA  
LOCAL: Av. Pedro Christovão Pomeri  
BAIRRO: Engenheiro
- 69 - CONDOMÍNIO NEW  
LOCAL: Av. Pedro Christovão Pomeri  
BAIRRO: Engenheiro
- 70 - SÍTIO JOSÉ TÍSTIA  
LOCAL: Av. CIA. Paulista de Estradas de Ferro  
BAIRRO: Pindamonhanga
- 71 - CHÁCARAS VIGORELLI  
LOCAL: Estrada de Pindamonhanga  
BAIRRO: Rio Activa
- 72 - CONDOMÍNIO VILA NOVA BIVINIÉIA  
LOCAL: Av. Francisco Capello  
BAIRRO: Jundiaí Mirim
- 73 - CONDOMÍNIO AZEIL  
LOCAL: Rua Arnaldo Minghi  
BAIRRO: Id. Bandeira
- 74 - CONDOMÍNIO JAYÁ  
LOCAL: Av. Humberto Corvo  
BAIRRO: Caravita
- 75 - CONDOMÍNIO VINHAS DE SANTA BARRARA  
LOCAL: Estrada Particular - Represa Das  
BAIRRO: Jundiaí Mirim
- 76 - CONDOMÍNIO JERÔNIMO MIRIM  
LOCAL: Av. João Toranzo  
BAIRRO: Jundiaí Mirim
- 77 - CONDOMÍNIO MARIÓPOLI



(LEI COMPLEMENTAR Nº 358/02 - fls. 06)

- 70 - CONDOMÍNIO MURIBEX  
LOCAL: Av. Miguel Maubot  
BAIRRO: Caxambu
- 71 - CONDOMÍNIO ALZIRA  
LOCAL: Av. Humberto Carrer  
BAIRRO: Caxambu
- 72 - SÍTIO FORTELLI  
LOCAL: Av. Comendador Antônio Berto  
BAIRRO: Caxambu
- 81 - CONDOMÍNIO RICO DE LACER  
LOCAL: Av. Comendador Antônio Berto  
BAIRRO: Colônia
- 82 - CHÁCARAS LEONARDO  
LOCAL: Av. Spiridione Capelari  
BAIRRO: Caxambu
- 83 - CONDOMÍNIO SANTA LUZIA  
LOCAL: Av. Maria Negrini Negri  
BAIRRO: Caxambu
- 84 - CONDOMÍNIO SÃO JOÃO  
LOCAL: Av. Maria Negrini Negri  
BAIRRO: Tera
- 85 - CHÁCARAS SÃO JOÃO  
LOCAL: Av. Humberto Carrer  
BAIRRO: Caxambu
- 86 - CONDOMÍNIO ROSIERA  
LOCAL: Av. João Batista Splendorale  
BAIRRO: Ranzin
- 87 - CONDOMÍNIO GUILHERME  
LOCAL: Av. João Batista Splendorale  
BAIRRO: Caxambu
- 88 - CONDOMÍNIO SANTA ARÉLIA  
LOCAL: Av. Humberto Carrer  
BAIRRO: Caxambu
- 89 - CONDOMÍNIO JARDIM TABARELLA  
LOCAL: Av. Humberto Carrer  
BAIRRO: Caxambu
- 90 - CONDOMÍNIO JARDIM NOVA GERMANIA  
LOCAL: Estrada Caxambu  
BAIRRO: Campo Verde
- 91 - LOTEAMENTO MELANI  
LOCAL: Estrada Municipal Medeiros  
BAIRRO: Medeiros
- 92 - CONDOMÍNIO ANTONIETA  
LOCAL: Av. Juvenal Arantes  
BAIRRO: Medeiros
- 93 - CONDOMÍNIO MURIBEX  
LOCAL: Av. Z. Rodas  
BAIRRO: Taramã
- 94 - CONDOMÍNIO FAROESTE SARAÍ  
LOCAL: Av. Comendador Antônio Berto  
BAIRRO: Colônia
- 95 - CONDOMÍNIO JARDIM CECATO  
LOCAL: Av. Comendador Antônio Berto  
BAIRRO: Colônia
- 96 - CONDOMÍNIO SANTO ANTÔNIO  
LOCAL: Av. José Florvina  
BAIRRO: Colônia
- 97 - CONDOMÍNIO SANTA RITA  
LOCAL: Av. Comendador Antônio Berto  
BAIRRO: Colônia
- 98 - CONDOMÍNIO POLI  
LOCAL: Av. Venâncio Nalini  
BAIRRO: Colônia
- 99 - BSM. MACIEMA  
LOCAL: Av. Osmário Passos  
BAIRRO: Colônia
- 100 - CONDOMÍNIO BALINI  
LOCAL: Av. Comendador Antônio Berto  
BAIRRO: Colônia
- 101 - CONDOMÍNIO ROSCINI  
LOCAL: Av. Comendador Antônio Berto  
BAIRRO: Caxambu
- 102 - CONDOMÍNIO PATRÃO  
LOCAL: Av. Comendador Antônio Berto  
BAIRRO: Caxambu
- 103 - BSM. FLORE ZIRÓI  
LOCAL: Av. Venâncio Nalini  
BAIRRO: Colônia
- 104 - CONDOMÍNIO BARRI  
LOCAL: Av. Nani Azin  
BAIRRO: Colônia
- 105 - CONDOMÍNIO OMBRA DAS FAZENDAS  
LOCAL: Av. Comendador Antônio Berto  
BAIRRO: Colônia
- 106 - CONDOMÍNIO ARAI  
LOCAL: Av. Nani Azin  
BAIRRO: Colônia
- 107 - CONDOMÍNIO MARBA  
LOCAL: Av. Nani Azin  
BAIRRO: Colônia
- 108 - CONDOMÍNIO PIZZOL  
LOCAL: Av. Alina Glavetti  
BAIRRO: Colônia
- 109 - CONDOMÍNIO FLAZARI  
LOCAL: Av. Julius Paul  
BAIRRO: Caxambu
- 110 - CONDOMÍNIO SÃO VICENTE  
LOCAL: Av. José Mezzalana  
BAIRRO: Ponte Alta
- 111 - CHÁCARAS DOM JESUS  
LOCAL: Av. Antônio Monteiro  
BAIRRO: Ponte Alta
- 112 - CONDOMÍNIO CHÁCARAS BECHER YALE YERSE  
LOCAL: Av. José Mezzalana  
BAIRRO: Ponte Alta
- 113 - CONDOMÍNIO SÃO ROQUE  
LOCAL: Av. José Mezzalana  
BAIRRO: Ponte Alta
- 114 - CONDOMÍNIO BANDEIRANTES  
LOCAL: Av. Roque Maria Dias  
BAIRRO: Ivotucará
- 115 - CONDOMÍNIO TERRA DE SANTA CRUZ  
LOCAL: Av. José Mezzalana  
BAIRRO: Ivotucará
- 116 - CONDOMÍNIO MANCHINI I  
LOCAL: Av. José Mezzalana  
BAIRRO: Ivotucará
- 117 - CONDOMÍNIO MANCHINI  
LOCAL: Av. José Mezzalana  
BAIRRO: Ivotucará
- 118 - CONDOMÍNIO RECANTO DA PRATA  
LOCAL: Av. José Mezzalana  
BAIRRO: Ivotucará
- 119 - CHÁCARAS GOMRINO  
LOCAL: Estrada Municipal Medeiros  
BAIRRO: Medeiros
- 120 - CONDOMÍNIO LARIUS  
LOCAL: Estrada Municipal Nova Rio  
BAIRRO: Jupi
- 121 - CONDOMÍNIO PORTAL DOS MÉRIDOS  
LOCAL: Rod. Dom Gabriel P. B. Costa  
BAIRRO: Medeiros
- 122 - CONDOMÍNIO MESSIAS  
LOCAL: Rod. Dom Gabriel P. B. Costa  
BAIRRO: Medeiros
- 123 - CONDOMÍNIO JARDIM GRAN VILA  
LOCAL: Av. Com. Oscarinho Barroqueiro  
BAIRRO: Malva
- 124 - CHÁCARAS SÃO JOÃO  
LOCAL: Rod. Anhanguera  
BAIRRO: Malva
- 125 - CONDOMÍNIO NAMIM  
LOCAL: Av. Boas do Amador Ouzel  
BAIRRO: Vila Nandi
- 126 - CONDOMÍNIO BALAN  
LOCAL: Av. Carlos Angelo Mathias  
BAIRRO: M. Tancos
- 127 - CONDOMÍNIO CORREIA  
LOCAL: Av. Walter Ouzel  
BAIRRO: Colônia
- 128 - CONDOMÍNIO PAULISTA  
LOCAL: Av. José J. dos Santos  
BAIRRO: Ivotucará
- 129 - CONDOMÍNIO CONDE  
LOCAL: Rod. Dom Gabriel P. B. Costa  
BAIRRO: Medeiros
- 130 - CONDOMÍNIO JARDIM ROSEMARY  
LOCAL: Av. Marginal Sul  
BAIRRO: Malva
- 131 - CONDOMÍNIO ADELLO  
LOCAL: Estrada Barbaça  
BAIRRO: Copacabana
- 132 - CONDOMÍNIO COPACABANA  
LOCAL: Estrada Barbaça  
BAIRRO: Copacabana
- 133 - CHÁCARAS SÃO RAFAEL  
LOCAL: Estrada Municipal de Vizinhas  
BAIRRO: Caxambu
- 134 - CHÁCARAS SANTO ANTÔNIO II  
LOCAL: Estrada Municipal de Santa Clara  
BAIRRO: Santa Clara
- 135 - CONDOMÍNIO SANTO ANTÔNIO I  
LOCAL: Estrada de Santa Clara  
BAIRRO: Santa Clara
- 136 - CONDOMÍNIO TERRA NOVA  
LOCAL: Estrada de Pedreira  
BAIRRO: Terra Nova
- 137 - FARMACIA EXPERIMENTAL SÃO MIGUEL  
LOCAL: Estrada Municipal - contigüente de Rua César Flores  
BAIRRO: Tijaraço
- 138 - CONDOMÍNIO ÁGUA DAS FLORES  
LOCAL: Av. Roberto César Flores  
BAIRRO: M. Santa Catarina
- 139 - CONDOMÍNIO TIPOCO PRETO  
LOCAL: Estrada Lagoa das Flores  
BAIRRO: Tijaraço Preto
- 140 - CONDOMÍNIO PORTAL DA FAZENDA  
LOCAL: Rod. Venâncio Nalini  
BAIRRO: Caxambu



(LEI COMPLEMENTAR Nº 358/02 - fls. 07)

- 142- CONDOMÍNIO CRISTAL PARQUE**  
LOCAL: Estrada Municipal Tijeco Preto  
BAIRRO: Tijeco Preto
- 143- CONDOMÍNIO JM**  
LOCAL: Rod. Milton Tavares  
BAIRRO: Castanho
- 144- CONDOMÍNIO PAOL VELLO**  
LOCAL: Estrada Paol Vello  
BAIRRO: Paol Vello
- 145- RES. BIANCHI**  
LOCAL: Av. Veneranda Nelli  
BAIRRO: Colônia
- 146- CHÁCARA SONIA**  
LOCAL: Estrada Municipal Antonio Polizari  
BAIRRO: Tulipas
- 147- CONDOMÍNIO JENE**  
LOCAL: Estrada Municipal Antonio Polizari  
BAIRRO: Tulipas
- 148- CONDOMÍNIO JURUPUI**  
LOCAL: Av. Marginal Sul  
BAIRRO: Matão

Secretaria Municipal de Serviços Públicos  
Secretaria Municipal de Obras  
Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente  
Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos

(Obs.: publicada originalmente, com incorreções, na IOM de 31/12/2002)



EXPEDIENTE

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

fls. 130  
proc. 34.791  
*Ru*

PUBLICAÇÃO *Publica*  
11/02/2003

CÂMARA MUNICIPAL  
DE JUNDIAÍ

Ofício G.P.L. n° 635/2002  
Processo n° 07.506-5/2001

037670 JUN 03 14 2 46

Jundiá, 26 de dezembro de 2002  
PROTÓTIPO GERAL

Apresentado. Encaminhe-se à CJ e a:  
*CJR, COSP, CDMA*

---

Presidente  
*04/02/03*

**MANTIDO**  
9  
Presidente  
*25/02/2003*

Excelentíssima Senhora Presidente:

Fundamentados nas disposições dos artigos 72, inciso VII e 53, da Lei Orgânica do Município, estamos apondo **VETO PARCIAL** ao Projeto de Lei Complementar n° 642, aprovado em Sessão Extraordinária realizada em 23 de dezembro de 2002, por considerar os dispositivos ora vetados ilegais, inconstitucionais e contrários ao interesse público, pelos motivos expostos a seguir.

O veto parcial, ora aposto, abrange as seguintes disposições:

- § 6° do artigo 5°;
- inciso III do § 4° do artigo 6°;
- § 9° do artigo 17;
- artigo 19, "caput" e seu parágrafo único;
- artigo 20.

O Projeto de Lei Complementar em questão disciplina a regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares existentes no Município.

É certo que o Poder Legislativo, quando da apreciação do presente Projeto de Lei Complementar, apresentou emendas que, aprovadas, culminaram por modificá-lo, inclusive de forma a torná-lo incompatível com outros dispositivos contidos na própria propositura.



As emendas referentes ao § 6º do artigo 5º e ao inciso III do § 4º do artigo 6º, no tocante a oficialização de servidões na forma como se encontram, conflitam com o disposto no § 4º e seus incisos do artigo 6º, tornando, assim, inaplicável esses dispositivos, em razão do conflito existente.

Ademais, servidões de passagem com larguras inferiores a seis metros não permitem a circulação de veículos de grande porte, como por exemplo, caminhões de lixo, razão pela qual, a oficialização de servidões que não atendam aos requisitos exigidos, certamente acarretará problemas futuros para o Município.

É certo, também, que a manutenção de servidões de passagem para acesso a lotes urbanos afronta o objetivo do Projeto de Lei Complementar em questão.

Pelo exposto, presente está a contrariedade ao interesse público nas referidas emendas introduzidas pelo Legislativo.

Referentemente ao § 9º do art. 17, as disposições afiguram-se inócuas na medida em que as providências referidas no texto proposto, independem de norma municipal.

No tocante à redação dada ao artigo 19 e seu parágrafo único, verifica-se que, além de caracterizar ingerência do Legislativo na esfera de competência do Executivo, em afronta ao artigo 46, V, da Lei Orgânica do Município, seu cumprimento mostra-se inviável no prazo estabelecido, que se apresenta insuficiente, considerando-se, ainda, que a grande maioria desses núcleos não reúne condições para atendimento desses parâmetros,



salientando, ademais, que cada núcleo exige uma solução específica, não se podendo generalizar.

No que se refere ao artigo 20 da proposição, é de se ressaltar que a Lei Complementar em questão, aplicar-se-á a todos os parcelamentos irregulares existentes no Município, inclusive aqueles oriundos de empreendimentos da CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo. Contudo, novos empreendimentos deverão atender à legislação aplicável ao caso.

Assim, resta evidente, pelas razões expostas, que as emendas apostas pelo Legislativo afiguram-se contrárias ao interesse público e, em consequência, afrontam ao princípio constitucional previsto no artigo 111 da Constituição Estadual, além de contrariar o princípio da independência e harmonia dos Poderes, previsto nos artigos 2º da Constituição Federal e no artigo 5º da Constituição Estadual.

Diante de todo o exposto, e demonstrados os vícios que impedem a transformação dos dispositivos antes elencados em lei, acreditamos que os Nobres Edis não hesitarão em manter o **VETO PARCIAL** ora apostado.

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

Atenciosamente,

  
**MIGUEL HADDAD**  
Prefeito Municipal

Exma. Sr<sup>a</sup>.

**Vereadora ANA VICENTINA TONELLI**

DD. Presidente da Câmara Municipal de Jundiá

NESTA

kr3



**CONSULTORIA JURÍDICA**

**PARECER Nº 6.820**

**VETO PARCIAL AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 642**

**PROCESSO Nº 34.791**

1. O Sr. Chefe do Executivo houve por bem vetar parcialmente o presente projeto de lei complementar, de sua autoria, que disciplina regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares; dá providências correlatas; e revoga as normas correlatas que especifica, por considerar o § 6º do art. 5º; o inc. III do § 4º do art. 6º; o § 9º do art. 17; o art. 19 e parágrafo único e o art. 20 eivados de vícios de ilegalidade, inconstitucionalidade e contrariedade ao interesse público, conforme as motivações de fls. 123/125.
2. O veto foi oposto e comunicado no prazo legal.
3. Com relação à ilegalidade e inconstitucionalidade alegadas, incidentes sobre o § 9º do art. 17 e art. 19, "caput" e parágrafo único, acompanhamos os argumentos, eis que se revelam viciados. No mais, temos que a motivação do Alcaide inserta no veto parcial oposto se embasa no quesito contrariedade ao interesse público, que é matéria de mérito, âmbito em que este órgão técnico não se pronuncia, mas o assunto deverá ser analisado pela comissão competente, nos termos do § 1º do art. 207 do Regimento Interno da Casa, com a nova redação dada pela Resolução 438/97. No mais, reportamo-nos ao nosso Parecer nº 6.777, de fls. 64/73, que propugnou pela ilegalidade do projeto de lei complementar, face a ausência de estudos técnicos e documentos.
4. O veto deverá ser encaminhado às Comissões de Justiça e Redação, de Obras e Serviços Públicos e de Defesa do Meio Ambiente, face à disposição regimental.
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, 17 de Janeiro de 2008.

Prof. Dr. JOÃO JAMPALLO JÚNIOR  
Consultor Jurídico



SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE

fls. 134  
proc. 34.701  
*Am*

GABINETE DO SECRETÁRIO

CÂMARA MUNICIPAL  
DE JUNDIAÍ

037748 JUN 03 28 23 46

Of.CG/601/2002

PROTÓCOLO GERAL  
São Paulo, 23 de dezembro de 2002

Prezado Senhor,

Em resposta à sua correspondência datada de 13 de junho de 2002, relativa ao Projeto de Lei Complementar nº 642/2002 da Prefeitura Municipal de Jundiaí, remetemos para ciência a Informação Técnica DPAA/DAE 128/02 da nossa Coordenadoria de Planejamento Ambiental -CPLA.

Aproveitamos a oportunidade para reiterar a Vossa Senhoria os protestos de estima e consideração.

*João Gabriel Bruno*  
**JOÃO GABRIEL BRUNO**  
Chefe de Gabinete

*A D.L. de Junho - se aos autos.*  
*[Signature]*  
*23/02/03*

A Sua Senhoria o Senhor  
**JOÃO ANTONIO BORIN**  
Diretor Presidente da Sociedade Amigos da  
Preservação do Patrimônio Histórico,  
Artístico e Arquitetônico de Jundiaí-SOAPHA

São Paulo  
*[Signature]*  
AAC/CCS



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE  
 COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO AMBIENTAL - CPLA  
 DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO AMBIENTAL APLICADO - DPAA  
 DAE - DIVISÃO DE ÁREAS ESPECIAIS

---

**INFORMAÇÃO TÉCNICA DPAA/ DAE 128 /02**

---

**DOCUMENTO :** Memo. GGSP. 74438/2002, de 19/06/2002.

**INTERESSADO:** Antonio Carlos Rizeque Malufe / Secretário do Governador

**ASSUNTO:** Projeto de Lei Complementar n° 642 da Prefeitura de Jundiaí.

**DPAA n.º 276/02**

**CPLA n.º 600/02**

1. Trata-se de pedido de manifestação da CPLA com relação ao Projeto de Lei Complementar n° 642 da Prefeitura do Município de Jundiaí, contestado pela Sociedade Amigos do Patrimônio Histórico, Artístico e Arqueológico de Jundiaí - SOAPHA, e outras entidades do Município.
2. Com relação ao assunto em tela, temos a informar que:
  - a) Todo o território do município de Jundiaí está contido na APA Jundiaí, que forma um contínuo de áreas protegidas junto com as APAs de Cabreúva e Cajamar. Nesse território, o maciço montanhoso é formado por rochas quartzíticas, com vertentes abruptas e declividades altas, produzindo gradientes de altitudes e de clima que propiciam o aspecto heterogêneo da sua vegetação, no que diz respeito à estrutura e aos aspectos florísticos. Assim, estão presentes nessa região desde floresta densa, nos locais mais baixos, até o aspecto de floresta seca e baixa, nas áreas mais elevadas. Além disso, em algumas áreas restritas, associadas a solos rasos e pedregosos, a vegetação apresenta características xeromórficas, como cactos e espécies de pequeno porte, com troncos finos e retorcidos. Esse município, que é um pólo econômico regional, apresenta um alto índice de urbanização e um parque industrial desenvolvido, fortemente articulado com os centros metropolitanos de São Paulo e Campinas. A presença da Serra do Japi e dos recursos hídricos enquanto atributos ambientais de importância regional a serem protegidos, objetivaram a criação desta APA. A APA Jundiaí foi criada pela Lei Estadual n.º 4.095, de 12 de junho de 1984, e regulamentada pelo Decreto Regulamentar n.º 43.284, de 3 de julho de 1998, em conjunto com a APA Cabreúva.
  - b) De acordo com o Art. 8º do Decreto de Regulamentação da APA Jundiaí, deverão ser objeto de licenciamento ambiental a realização de obras, empreendimentos e atividades, bem como a ampliação, quando permitida, daqueles regularmente existentes, incluindo os loteamentos e desmembramentos de imóveis, independente de sua localização e destinação; os condomínios ou qualquer forma assemelhada de divisão do solo, da qual resultem áreas definidas de propriedade ou posse, ainda que em partes ideais; e a divisão e subdivisão em lotes de imóveis rurais.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE  
COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO AMBIENTAL - COPA  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO AMBIENTAL APLICADO - DPAA  
DAR - DIVISÃO DE ÁREAS ESPECIAIS

fls. 136  
proc. 34.791  
*[Handwritten signature]*

- c) Independentemente do mérito ou não do Projeto de Lei proposto pela Prefeitura de Jundiaí, já encaminhado à Curadoria do Meio Ambiente para análise por um grupo de entidades da região, em nenhuma hipótese a regularização de empreendimentos poderá prescindir do licenciamento ambiental estadual.
- d) O licenciamento ambiental deverá ser encaminhado caso a caso, quando então o Estado se manifestará a respeito da viabilidade ou não da regularização de cada empreendimento perante os instrumentos legais aplicáveis a sua situação específica. Como parte desse licenciamento, deverá ser analisada a adequação do empreendimento ao disposto no Decreto 43.284/98, que estabelece normas gerais para a APA Jundiaí como um todo e seu Zoneamento Ambiental.

São Paulo, 16 de setembro de 2002.

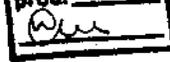
*Claudia Helena Leite*

Claudia Helena Leite  
Arquiteta  
Divisão de Áreas Especiais

De acordo:

*[Handwritten signature]*  
Tracy Xavier da Silva  
Diretora da Divisão de Áreas Especiais

*[Handwritten signature]*  
MARTINUS FILET  
Diretor do DPAA



**COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO**

**PROCESSO Nº 34.791**

**VETO PARCIAL** ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 642, do **PREFEITO MUNICIPAL**, que disciplina regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares; dá providências correlatas; e revoga as normas correlatas que especifica.

**PARECER Nº 1.106**

Conforme lhe faculta a Lei Orgânica de Jundiaí - art. 72, VII, c/c o art. 53 - o Sr. Chefe do Executivo comunica a Edilidade, em prazo hábil, através do ofício GP.L. nº 635/02, sua decisão de vetar parcialmente o Projeto de Lei Complementar nº 642, de sua autoria, que disciplina regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares; dá providências correlatas; e revoga as normas correlatas que, por considerar ilegal, inconstitucional e contrário ao interesse público os seguintes dispositivos: § 6º do art. 5º; inciso III do § 4º do art. 6º; § 9º do art. 17; art. 19, "caput" e seu parágrafo único e o art. 20, consoante as motivações de fls. 130/132.

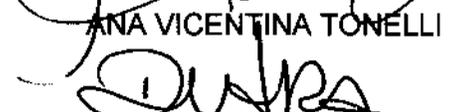
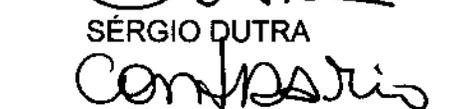
O Prefeito se insurge contra a proposta aprovada pela Edilidade alegando, em síntese, que os itens vetados alcançam atributo privativo de sua pessoa política, inobservando a Carta de Jundiaí - art. 46, V, c/c o art. 72, XII - e, conseqüentemente, viola o princípio constitucional que apregoa a independência e harmonia entre os Poderes - art. 2º da CF -.

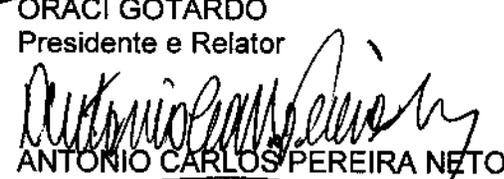
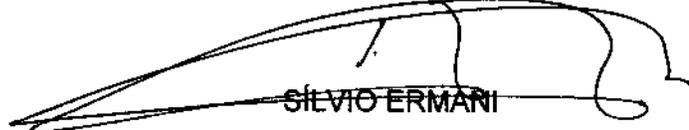
Concordando com o posicionamento do Executivo, acolhemos as considerações por ele apresentadas em seus termos, motivo pelo qual votamos pela manutenção do veto parcial oposto.

Parecer favorável.

Sala das Comissões, 11.02.2003.

**APROVADO**  
13/02/03

  
ANA VICENTINA TONELLI  
  
SÉRGIO DUTRA  


  
ORACI GOTARDO  
Presidente e Relator  
  
ANTÔNIO CARLOS PEREIRA NETO  
  
SÍLVIO ERMAMI



**COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**

**PROCESSO Nº 34.791**

**VETO PARCIAL** ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 642, do **PREFEITO MUNICIPAL**, que disciplina regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares; dá providências correlatas; e revoga normas correlatas que especifica.

**PARECER Nº 1.112**

Considera o Chefe do Executivo o § 6º do art. 5º; o inciso III do § 4º do art. 6º; o § 9º do art. 17; o art. 19, "caput" e parágrafo único, e o art. 20 da presente proposta, insertos em seu projeto original via emenda pela Edilidade, intempestivos, posto que entende que a idéia original por ele defendida, com esses dispositivos oriundos de emendas, torna-se incompatível com os outros dispositivos contidos na própria propositura, e assim houve por bem vetá-los.

Do ponto de vista desta comissão o veto parcial oposto se nos parece oportuno, uma vez que vem alicerçado ou embasado em critérios técnico e no Direito. As questões que envolvam a temática abordada devem ser analisadas no seu aspecto global necessitando ser reformuladas, e o instrumento pelo qual o Prefeito pode contribuir para essa finalidade preconizada é o da lei. Todavia, a Edilidade extrapolou seu âmbito de atuação, imiscuindo-se em seara alheia, ou seja, própria da Administração Municipal.

O nosso parecer, portanto, é pela manutenção do veto parcial oposto ao projeto.

Parecer favorável.

Sala das Comissões, 18.02.2003.

FRANCISCO DE ASSIS POÇO  
Presidente e Relator

IVAN PERINI

JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS

APROVADO  
18 102103

ANTONIO GALDINO  
G/Relator

JOÃO DA ROCHA SANTOS



**COMISSÃO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE**

**PROCESSO Nº 34.791**

**VETO PARCIAL AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 642, do PREFEITO MUNICIPAL**, que disciplina regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares; dá providências correlatas; e revoga as normas correlatas que especifica.

**PARECER Nº 1.113**

Trata-se de análise de veto parcial aposto pelo Sr. Prefeito ao Projeto de Lei Complementar nº 642, que visa regularização dos parcelamentos do solo, clandestinos ou irregulares, existentes no Município.

O veto parcial se fundamentou na ilegalidade e contrariedade ao interesse público de alguns dos dispositivos inseridos no corpo do projeto em sede de emenda.

**DOS DISPOSITIVOS ILEGAIS**

**Do § 9º do art. 17 do PLC 642**

Alegou, portanto, que o § 9º do art. 17 do projeto é ilegal na medida que o seu comando independe de lei municipal.

Diz o § 9º do art. 17:

**"Nas hipóteses previstas no parágrafo anterior, caso o interessado não providencie o restabelecimento da situação inicial do imóvel no prazo determinado, a Prefeitura comunicará o Ministério Público e promoverá as providências que se fizerem necessárias inclusive judiciais, para a demolição de edificações e/ou benfeitorias existentes".**

Ora, o fato de a lei municipal reiterar os termos de legislação de outras esferas não a torna ilegal ou inconstitucional. É a denominada **norma de reprodução** e que somente reafirma o compromisso do Município em cumprir os termos do ordenamento jurídico.

O veto aposto, neste aspecto, é claudicante, pois não se refere à questão de legalidade por mais que o Alcaide acene nesse sentido.

**Do art. 19 e seu parágrafo único**

O fato de ampliar o espectro da lei para alcançar os **MORADORES DE FAVELA** (para os politicamente corretos "*moradores de núcleo de sub-habitação*") e determinar prazo para que se proceda sua inclusão, não pode ser considerada invasão em seara do Alcaide.

Aliás, este artigo busca prestigiar os "favelados" e retirar deste processo a "pecha" de se dirigir para os ricos, conforme foi veiculado em matéria da Folha de São Paulo.



**Do art. 20**

Mais uma vez o Alcaide confunde uma norma de reprodução, reforço e explicitação com norma ilegal.

O fato de o projeto reforçar o aspecto de que pode se destinar aos projetos do CDHU tem o cunho de explicitá-lo, sem que se fale em ilegalidade.

**DOS DISPOSITIVOS DITOS CONTRÁRIOS AO INTERESSE PÚBLICO**

**Do § 6º do art. 5º e inciso III do § 4º do art. 6º**

Entendemos que os dispositivos atinentes a viabilizar parcelamentos que possuam via de acesso por servidão irá, ao contrário do que foi dito pelo Alcaide, regularizar situações já instituídas há muito tempo na nossa cidade.

Permitir que pequenos fracionamentos (até 5 lotes) sejam beneficiados pela lei (§ 6º do art. 5º) e viabilizar que lotes que possuam acesso por servidão regularmente instituída no Cartório de Imóveis sejam regularizados não discrepa do escopo da lei, nem fere o interesse público.

**CONCLUSÃO**

Em razão de todo o exposto temos que não haja nos dispositivos vetados qualquer ilegalidade ou contrariedade ao interesse público. Assim sendo, somos pela rejeição do veto parcial aposto pelo Prefeito.

Parecer contrário.

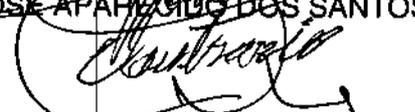
Sala das Comissões, 18.02.2003.

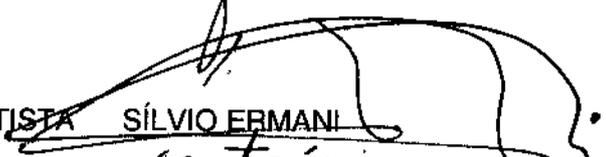
REJEITADO  
18/02/03

  
CARLOS ALBERTO KUBITZA  
Presidente e Relator

  
JOSE APARECIDO DOS SANTOS

  
JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA

  
SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA

  
SÍLVIO ERMANI

Contrário

Contrário



**85ª. SESSÃO ORDINÁRIA DA 13ª. LEGISLATURA, EM 25 DE FEVEREIRO DE 2003**

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

**VETO PARCIAL ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 642**

**VOTAÇÃO**

MANTENÇA: 10

REJEIÇÃO: 7

EM BRANCO: 01

NULOS: 01

AUSÊNCIAS: 02

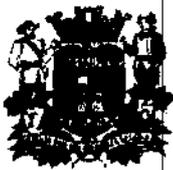
TOTAL: 21

**RESULTADO**

**VETO REJEITADO**

**VETO MANTIDO**

*[Signature]*  
Presidente



# Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo  
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

fls. 142  
proc. 34.791  
*[Signature]*

Of. PR 02/03/215  
proc. nº. 34.791

Em 25 de fevereiro de 2003.

Exmo. Sr.

**Dr. MIGUEL MOUBADDA HADDAD**

DD. Prefeito Municipal de Jundiaí

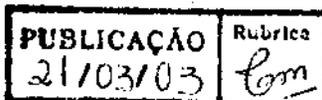
NESTA

Para conhecimento de V.Exa. e adoção das providências que couberem, comunicamos que o **VETO PARCIAL** oposto ao **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 642** (objeto de seu Of. GP.L. nº. 635/2002) foi **MANTIDO** na sessão ordinária ocorrida nesta data.

Sendo o que havia para o ensejo, queira aceitar as expressões de nossa estima e consideração.

Eng.º FELISBERTO NEGRI NETO  
Presidente

<b>Recebi.</b>	
ass.:	<i>[Signature]</i>
Nome:	<i>Silma Cavalle</i>
Identidade:	<i>18.130.695</i>
Em <i>26/02/03</i>	



**DECRETO Nº 19.077, DE 19 DE MARÇO DE 2003**

**MIGUEL HADDAD**, Prefeito do Município de Jundiaí, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, em especial o disposto no parágrafo único, do art. 1º da Lei Complementar nº 358, de 26 de dezembro de 2002 e face ao que consta do Processo Administrativo nº 07.506-5/01 -----

**DECRETA:**

**Art. 1º** - A regularização dos parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares, relacionados ou indicados nos anexos I e II da Lei Complementar nº 358, de 26 de dezembro de 2002, obedecerá aos procedimentos estabelecidos na referida norma e neste Decreto.

**Art. 2º** - Os interessados na regularização, observados os prazos definidos no art. 18 da Lei Complementar nº 358, de 26 de dezembro de 2002 deverão adotar as seguintes providências:

**I** - solicitar o cadastramento do parcelamento a regularizar, quando o mesmo não estiver incluído entre aqueles relacionados ou indicados nos anexos I ou II da referida Lei Complementar, mediante requerimento, instruído com os documentos que permitam localizar o imóvel e demonstrar a existência do parcelamento irregular ou clandestino;

**II** - manifestar o interesse pela regularização, protocolando o requerimento para aprovação do projeto de desmembramento ou para a expedição de diretrizes para a regularização de loteamentos;

**III** - apresentar, quando for o caso, o projeto básico da implantação do loteamento, instruído com a documentação prevista na Lei Complementar nº 358, de 26 de dezembro de 2002;

**IV** - atender às exigências da Prefeitura quanto a eventuais correções dos projetos ou complementação dos documentos apresentados;

**V** - elaborar os projetos complementares e obter as respectivas aprovações junto aos órgãos competentes, bem como os licenciamentos junto aos órgãos estaduais, juntando a documentação correspondente ao processo de regularização;

**VI** - executar e/ou complementar as obras de implantação e de infra-estrutura do loteamento, de acordo com os projetos e cronograma de execução aprovado;

**VII** - solicitar o recebimento do loteamento por parte da Prefeitura e acompanhar o respectivo procedimento de registro imobiliário.

**Parágrafo único** - Todos os requerimentos deverão ser dirigidos à "Prefeitura do Município de Jundiaí".

**Art. 3º** - Fica criado o Grupo de Análise de Projetos de Regularização de Parcelamentos do Solo, responsável por todos os procedimentos relativos à regularização de parcelamentos clandestinos ou irregulares, com amparo na Lei Complementar nº 358, de 26 de dezembro de 2002, desde a manifestação inicial dos interessados na regularização, até a aprovação final e registro no Cartório de Registro

de Imóveis.

**Parágrafo único** - O Grupo à que se refere este artigo será constituído por profissionais integrantes do quadro de servidores da Prefeitura, com a seguinte composição:

**I** - 01 (um) profissional de nível superior, com formação em Engenharia Civil ou Arquitetura;

**II** - 01 (um) profissional de nível superior, com formação em Direito;

**III** - 03 (três) profissionais com formação em curso técnico de grau médio, nas áreas de agrimensura ou edificações, ou estudantes do 3º ano ou superior de cursos de engenharia ou arquitetura;

**IV** - 01 (um) profissional da área administrativa, com formação de 2º grau.

**Art. 4º** - São atribuições do Grupo de Análise de Projetos de Regularização de Parcelamentos:

**I** - receber todos os requerimentos que tratem da regularização de parcelamentos do solo com amparo na Lei Complementar nº 358, de 26 de dezembro de 2002;

**II** - encaminhar os requerimentos de cadastramento de parcelamentos do solo irregulares, apresentados no prazo estabelecido pela Lei Complementar nº 358, de 26 de dezembro de 2002, à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, e indeferir aqueles apresentados fora do referido prazo;

**III** - analisar a documentação apresentada pelos interessados para obtenção de diretrizes para a regularização de loteamentos ou aprovação dos projetos de parcelamento;

**IV** - conduzir todo o processo de regularização em nome da "Prefeitura do Município de Jundiaí", até a aprovação final ou o indeferimento do pedido inclusive:

- prestar orientação aos interessados;
- expedir de diretrizes;
- providenciar, pessoalmente, quando exigível os pareceres de outros órgãos da Prefeitura e da DAE S/A - Água e Esgoto;
- solicitar esclarecimentos dos Cartórios de Registro de Imóveis ou dos órgãos estaduais responsáveis pelo licenciamento.

**V** - emitir certidões e outros documentos necessários à instrução do processo de regularização, junto aos órgãos estaduais e Cartório de Registro de Imóveis, consultando pessoalmente, quando necessário, os órgãos competentes da Prefeitura;

**VI** - conduzir o processo de avaliação e recebimento das obras de implantação dos loteamentos, fornecendo instruções aos interessados ou emitindo o parecer final;



(DECRETO Nº 19.077/03 - fls. 02)

VII - elaborar laudo técnico para instruir eventuais medidas administrativas e judiciais, nos casos de indeferimento do pedido de regularização, com o seguinte conteúdo mínimo:

- a) identificação do imóvel, localização e dimensões;
- b) identificação do proprietário e/ou responsáveis pelo parcelamento irregular;
- c) planta de localização e de implantação do parcelamento;
- d) breve histórico e descrição da situação atual;
- e) motivos do indeferimento do pedido.

VIII - elaborar, a cada quatro meses, relatório das atividades do grupo, com a relação dos processos em andamento, a situação de cada um, a relação dos pedidos indeferidos e daqueles que perderam o direito à regularização com amparo na Lei Complementar nº 358, de 26 de dezembro de 2002.

Art. 5º - Os processos relativos aos projetos de parcelamentos aprovados e registrados serão encaminhados, para conhecimento e demais providências devidas, aos seguintes órgãos:

- a) Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente;
- b) Secretaria Municipal de Obras;
- c) Secretaria Municipal de Transportes;
- d) Secretaria Municipal de Serviços Públicos;
- e) Secretaria Municipal de Finanças;
- f) Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos;
- g) Secretaria Municipal de Administração, para o arquivamento.

Art. 6º - Das decisões do Grupo de Análise de Projetos de Regularização de Parcelamentos do Solo que indeferir o pedido caberá recurso observado o disposto na Lei Municipal nº 5.349, de 17 de dezembro de 1999.

Art. 7º - Encerrada a instância administrativa e mantido o indeferimento, a Secretaria Municipal de Obras notificará os interessados, determinando o restabelecimento da situação inicial do imóvel, determinando de imediato:

I - interdição da área do parcelamento;

II - encaminhamento do processo à Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos para notificação do Ministério Público e adoção das medidas judiciais cabíveis.

Art. 8º - Este Decreto entrará em vigor na data da sua publicação.

**MIGUEL HADDAD**  
Prefeito Municipal

Publicado na Imprensa Oficial do Município e registrado na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos dezanove dias do mês de março de dois mil e três.

**MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA**  
Secretária Municipal de Negócios Jurídicos