



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

de

Processo nº. 50.673

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 823

Autor: **MARCELO ROBERTO GASTALDO**

Emenda: **Reclassifica, de Zona de Conservação Ambiental (ZC) para Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2), área situada no Bairro Engordadouro.**

Assinado por:

*Marcelo Roberto Gastaldo*  
Diretor



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 823**

Diretoria Legislativa	Diretoria Jurídica	Comissões	Prazos:	Comissão	Relator
À Diretoria Jurídica. <i>W. Mantechi</i> Diretora 02/10/2007	Para emitir parecer: <i>A Cons. Jundiá</i> <i>[Signature]</i> Diretor 2/10/07	CJR COSP CDMA Parecer CJ nº. 1145	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	Para Relatar:	Voto do Relator:
À CJR. <i>W. Mantechi</i> Diretora Legislativa 16/05/08	<input type="checkbox"/> avôco <input type="checkbox"/> _____ <i>[Signature]</i> Presidente 27/05/08	<input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário <i>[Signature]</i> Relator 27/05/08
encaminhado em / /	encaminhado em / /	Parecer nº. 1138

À COSP. <i>W. Mantechi</i> Diretora Legislativa 27/05/08	<input checked="" type="checkbox"/> avôco <input type="checkbox"/> _____ <i>[Signature]</i> Presidente 27/05/08	<input checked="" type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário <i>[Signature]</i> Relator 27/05/08
encaminhado em / /	encaminhado em / /	Parecer nº. 1139

À CDMA. <i>W. Mantechi</i> Diretora Legislativa 27/05/08	<input type="checkbox"/> avôco <input checked="" type="checkbox"/> <i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i> Presidente 27/05/08	<input checked="" type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário <i>[Signature]</i> Relator 27/05/08
encaminhado em / /	encaminhado em / /	Parecer nº. 1140

À _____  Diretora Legislativa / /	<input type="checkbox"/> avôco <input type="checkbox"/> _____  Presidente / /	<input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário  Relator / /
encaminhado em / /	encaminhado em / /	Parecer nº. _____

--

PUBLICAÇÃO  
05/10/07

Rubrica

RC



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

fls. 03  
proc. 50673  
Luis

PP 596/2007

CÂMARA M. JUNDIAÍ (PROTDCOLO) 01/OUT/07 15:50 050673

Apresentado.  
Encaminhe-se às seguintes comissões:  
CJR, COSP, CDMA

---

Presidente  
021/10/2007

REJEITADO

Presidente  
03/10/2008

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 823**  
(Marcelo Roberto Gastaldo)

Reclassifica, de Zona de Conservação Ambiental (ZC) para Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2), área situada no Bairro Engordadouro.

Art. 1º. A área demarcada na planta integrante desta lei complementar, situada na Av. André Costa, no Bairro Engordadouro, é reclassificada de Zona de Conservação Ambiental (ZC) para Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2).

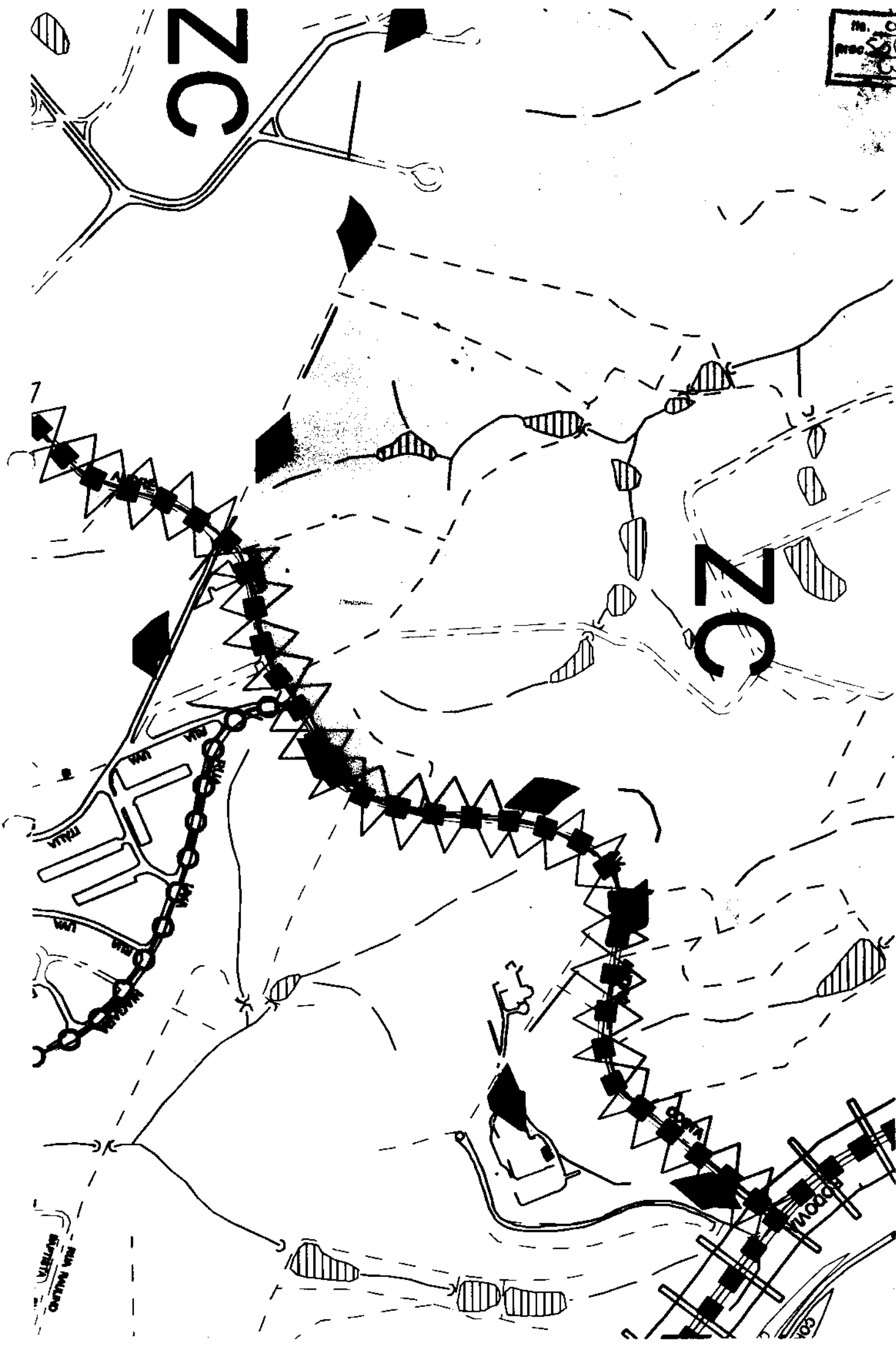
Art. 2º. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 10/10/2007

  
MARCELO ROBERTO GASTALDO

NC

NC



WAT

WAT

WAT

WAT

WAT

WAT

WAT

WAT

WAT



(PLC nº. 823 - fls. 2)

**Justificativa**

A presente iniciativa ora proposta é resultante de debates e solicitações feitas em audiência pública realizada para oitiva da população em geral e de pessoas especializadas e preocupadas com a ordenação e o zoneamento urbano, quando do debate da proposta de alteração da Lei Complementar nº. 416/04.

Dessa forma, apresentamos este projeto de lei complementar, elaborado após estudo, visando um melhor desenvolvimento ordenado da área em questão, para atender a população jundiaense diretamente interessada.

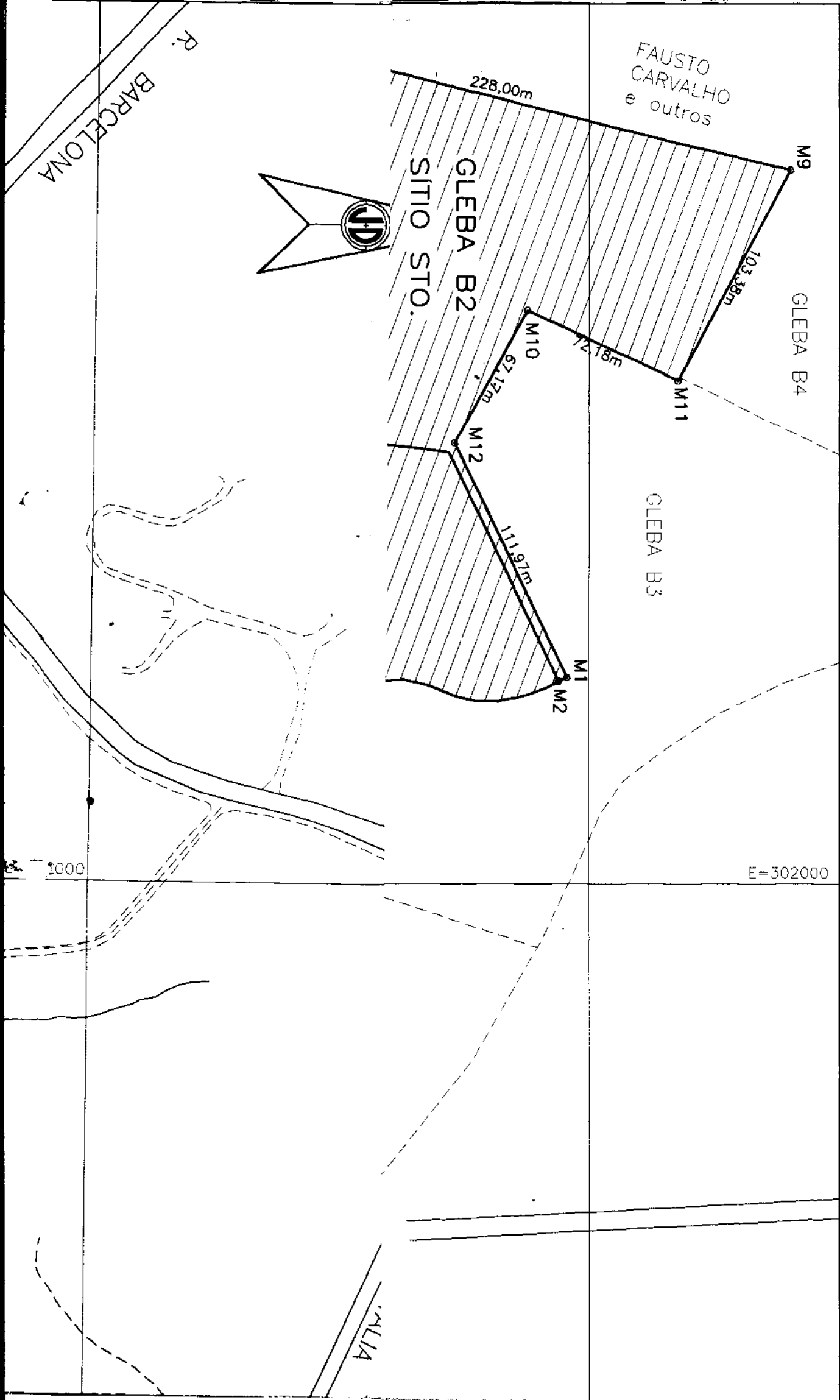
Isto posto, contamos com o apoio dos nobres Pares.

MARCELO ROBERTO GASTALDO

lis. 06  
proc. 5067  
Cij

# SITUAÇÃO

ESC. 1:2.000





CONSULTORIA JURÍDICA  
DESPACHO Nº 404

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 823, do Vereador MARCELO ROBERTO GASTALDO, (PROCESSO Nº 50.673), que reclassifica, de Zona de Conservação Ambiental (ZC) para Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2), área situada no Bairro Engordadouro.**

A esta Consultoria é encaminhado o presente projeto de lei complementar, que objetiva, em suma, reclassificar, de Zona de Conservação Ambiental (ZC) para Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2), área situada no Bairro Engordadouro.

A matéria, ao nosso ver, necessita de análise técnica preliminar, inclusive conforme orientação jurisprudencial<sup>1</sup>, para instruir o feito com esclarecimentos que possibilitem uma visão geral sobre a alteração intentada. Por força da Lei Estadual nº 4.095/84 e Decreto Estadual nº 43.284/98, que tornou o território do Município Área de Proteção Ambiental-APA, e da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal; estabelece diretrizes gerais da política urbana; e dá outras providências – Estatuto da Cidade – mister se faz que do processo conste informes técnicos no que concerne às exigências insertas tanto na legislação estadual quanto as incidentes no artigo 2º c/c o artigo 4º; e artigo 43, I a IV, da norma federal, que tratam da Gestão Democrática da Cidade, e demais disposições aplicáveis daquelas norma, além de outras decorrentes das normas ambientais correlatas.

Assim sugerimos à Presidência da Casa, para melhor instruir o feito<sup>2</sup>, o envio de ofício ao Chefe do Executivo, com cópia do inteiro teor da presente propositura, solicitando:

**1) à Secretaria Municipal do Planejamento e do Meio Ambiente, estudos abordando os diversos aspectos que envolvem a matéria, através das plantas que a instruem e outras existentes na Prefeitura; os aspectos sobre a localização geográfica da área descrita no projeto de lei complementar, indicando quais as diretrizes para a região, principalmente pelo fato de o Município ser considerado Área de Proteção Ambiental Estadual – APA (de acordo com a Lei Estadual nº 4.095/84 e Decreto Estadual nº 43.284/98) e, conforme exigência da Secretaria Estadual do Meio Ambiente, para aprovação de novas urbanizações e novos empreendimentos na região, inclusive as**

<sup>1</sup> Conforme acórdão proferido na ADIn 66.667-0/6.

<sup>2</sup> Note-se que a Prefeitura Municipal, quando da adoção das medidas legais e/ou administrativas decorrentes da alteração de setorização intentada, deverá manter plena observância ao disposto nos artigos 3º e 4º da Lei federal 6.786/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, combinado com o § 5º do art. 40, daquela norma, com redação alterada pela Lei federal 9.785/99, que veda o parcelamento do solo nos casos que especifica, entre outras, em áreas de preservação ecológica, consoante dispõe a primeira parte do parágrafo único do art. 3º. Destarte, mister que se tenha, previamente, as características da área a ser reclassificada.



possíveis implicações que possam decorrer da sua aprovação "e eventual promulgação, e também para, nos termos do art. 36, c/c os requisitos do art. 37, da Lei federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), promover a elaboração do necessário estudo de impacto de vizinhança (EIV), se o caso; e, na ausência de lei local, informar sobre:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação, e
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

1.1) nos termos da legislação ambiental competente, e por força do que dispõe a mesma lei em seu artigo 38 (Estatuto da Cidade), combinado com o art. 225, § 1º, inciso IV da Constituição Federal, promover a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental (EIA), se o caso;

1.2) responder, considerando a setorização da área descrita na planta e caracterizada no projeto, e com base no Plano Diretor, na Lei de Zoneamento e na Lei de Proteção de Mananciais, as possíveis implicações que possam decorrer em face da aprovação da propositura em tela.

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

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

4) 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, CONDEMA, Comissão do Plano Diretor, entre outras) e, com a juntada aos autos da documentação obtida com a referida audiência, encaminhe-se o processo a esta Consultoria para posterior parecer.

Jundiaí, 2 de outubro de 2007.

  
JOÃO JAMPAURO JÚNIOR  
Consultor Jurídico






Proc. 50.673

**GABINETE DA PRESIDÊNCIA**

Oficie-se ao Sr. Prefeito Municipal, em nome da Presidência, solicitando-lhe o apontado pela Consultoria Jurídica em seu Despacho nº. 404 (fls. 07/08 dos autos).

  
PRESIDENTE  
03/10/2007

**DIRETORIA LEGISLATIVA**

Cumpra-se, conforme despacho supra.

  
DIRETORIA LEGISLATIVA  
03/10/2007



№. 12  
Proc. 50673  
as

OE PVDL 725/2007  
Proc. 50.673

Em 03 de outubro de 2007

Exmo. Sr.

**ARY FOSSEN**

ED. Prefeito Municipal de

**JUNDIAÍ**

A V. Ex<sup>ta</sup>. solicito a gentileza de providenciar as informações apontadas pela Consultoria Jurídica em seu Despacho nº. 404, relativamente ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 823, de autoria do Vereador MARCELO-ROBERTO GASTALDO, que "Reclassifica, de Zona de Conservação Ambiental (ZC) para Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2), área situada no Bairro Engordadouro".

Sem mais, apresento-lhe respeitosa saudações.

**LUIZ FERNANDO MACHADO**  
Presidente

<b>Recebi.</b>	
Ass.: <u>Mauri</u>	
Nome:	
Identidade:	
Em 07/10/07	



REQUERIMENTO À PRESIDÊNCIA Nº 2.143

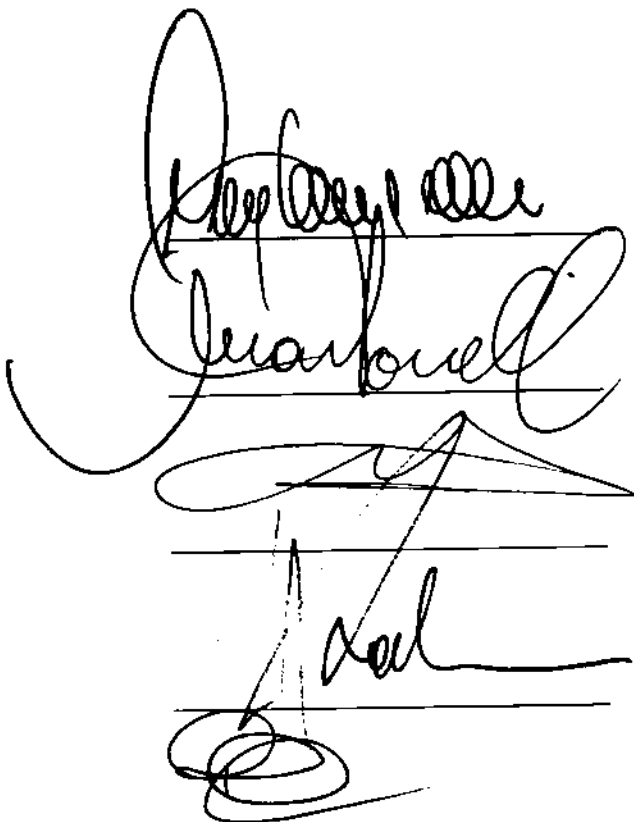
Realização de Audiência Pública para debate do Projeto de Lei Complementar nº. 823, do Vereador Marcelo Roberto Gastaldo, que reclassifica, de Zona de Conservação Ambiental (ZC) para Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2), área situada no Bairro Engordadouro.

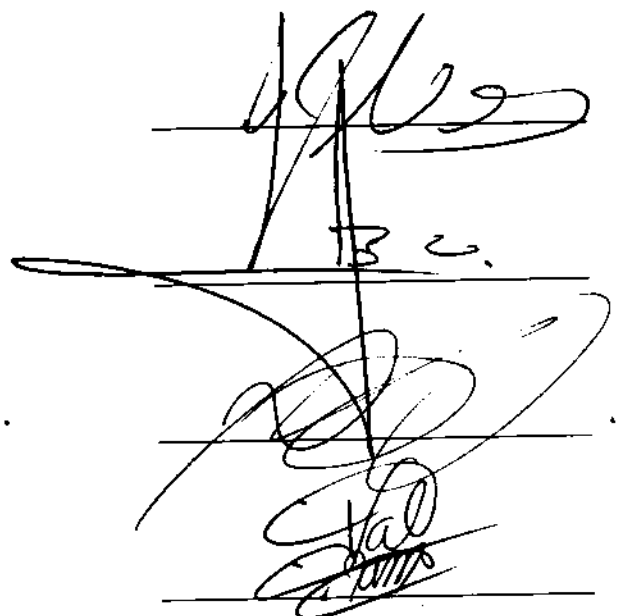


**REQUEIRO** à Presidência, na forma facultada pelo Regimento Interno, a realização de Audiência Pública para debate do Projeto de Lei Complementar nº. 823, de minha autoria, que reclassifica, de Zona de Conservação Ambiental (ZC) para Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2), área situada no Bairro Engordadouro.

Sala das Sessões, 29/04/2008

  
MARCELO ROBERTO GASTALDO





DE VB-2697/2008

Em 29 de abril de 2008.

Exm.º Sr.

**LUIZ FERNANDO MACHADO**

DD. Presidente da Câmara Municipal

Para a Audiência Pública a realizar-se no dia 07 de maio de 2008, estabelece-se, perante a Mesa da Casa, a seguinte pauta:

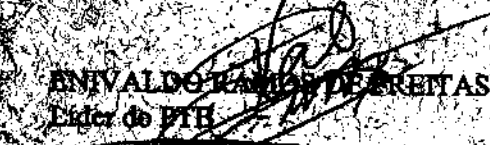
1 - PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 826 - LUIZ FERNANDO MACHADO - Reclassifica de Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiaí (ZC) para Zona Residencial de Uso Misto (ZR-3), área situada no Jardim das Tulipas.

2 - PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 823 - MARCELO ROBERTO GASTALDO - Reclassifica de Zona de Conservação Ambiental (ZC) para Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2), área situada no Bairro Engordadoiro.

O Colégio de Líderes


  
AILTON RODRIGUES ROSA  
Líder do PT

  
CARLOS ALBERTO KUBITZA  
Líder do PT

  
ENIVALDO RAMOS DE FREITAS  
Líder do PTH

  
JOSE CARLOS FERREIRA DIAS  
Líder do PDT

  
ROBERTO CONDE ANDRADE  
Líder do PRB

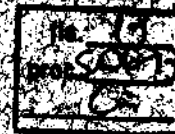
  
ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO  
Líder do PP

  
CLAUDIO ERCIANI M. DE MIRANDA  
Líder do PSOL

  
JOSE ANTONIO KACHAN  
Líder do PSB

  
JOSE GALVAO BRAGA CAMPOS  
Líder do PSDB

  
SILVANA CASSIA RIBEIRO BAPTISTA  
Líder do PMDB




**AUDIÊNCIA PÚBLICA Nº. 86, EM 07 DE MAIO DE 2008**

(às 9h00)

**Pauta-Convite**

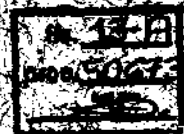
1. PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 826 - LUIZ FERNANDO MACHADO - Reclassifica, de Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiaí (ZC) para Zona Residencial de Uso Misto (ZR-3), área situada no Jardim das Tutipas.
2. PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 823 - MARCELO ROBERTO GASTALDO - Reclassifica, de Zona de Conservação Ambiental (ZC) para Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2), área situada no Bairro Engordadouro.

Jundiaí, 29 de abril de 2008.

  
LUIZ FERNANDO MACHADO  
Presidente

**DA AUDIÊNCIA PÚBLICA**  
(extrato do Regimento Interno)

- Art. 213. A Audiência Pública destina-se a ouvir a geral sobre proposições em trâmite interno.
- § 1º. A pauta e a data da realização serão fixadas pela Mesa e os líderes de bancada, à vista das proposições indicadas por qualquer interessado mediante requerimento apresentado à Presidência assinado pela maioria absoluta dos membros da Câmara. (redação alterada pela Resolução nº 477, de 22 de maio de 2001)
- § 2º. Terão voz:
- a) Vereadores, Prefeito, Vice-Prefeito e titulares de cargos superiores da administração pública;
  - b) convidados oficiais;
  - c) instituições públicas e privadas, através de representante legal ou emissário credenciado;
  - d) eleitores.
- § 3º. A Audiência Pública será semanal, em quartas-feiras, com início às nove horas e duração de três horas improporáveis. (redação alterada pelas Resoluções nºs. 384, 13 de março de 1991; e 477, de 22 de maio de 2001)
- Art. 214. A realização da Audiência Pública será regulada pela Mesa.



Nº Legislativa (2005/2008)

**AUDIÊNCIA PÚBLICA Nº 86, EM 07 DE MAIO DE 2008**

Abertura: 14h

Encerramento: 16h30min

Ata

Assist. Presidentes: Luiz Fernando Machado e José Galvão Braga Campos, Secretário Municipal de Assuntos Fundiários, Sr. Antônio Carlos de Castro Siqueira, Presidente da Comissão do Plano Diretor, Sra. Elaine Barbara George, Presidente do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - COMDEMA, e Sílvia Dreza.

Vereadores presentes: Ana Tonelli, Antônio Carlos Pereira Neto, Carlos Alberto Kubitza, Gerson Henrique Sartori, José Antônio Kachan, José Carlos Ferreira Dias, José Galvão Braga Campos, Júlio César de Oliveira, Luiz Fernando Machado, Marcelo Roberto Gastaldo e Marilena Perdigal Negro.

Vereadores ausentes: Adilson Rodrigues Rosa, Cláudio Ernani Marcondes da Miranda, Enivaldo Ramos de Freitas, Roberto Conde Andrade e Silvana Cassia Ribeiro Baptista.

Comunicações iniciais: O Presidente leu a pauta-convite e deu orientações gerais sobre o andamento da audiência pública.

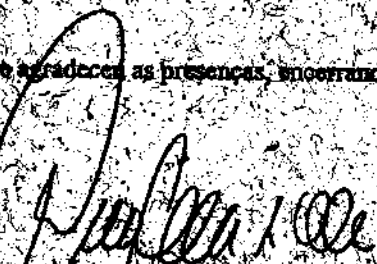
Pauta

1- PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 826 - LUIZ FERNANDO MACHADO - Reclassefica de Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiaí (ZC) para Zona Residencial de Uso Misto (ZR-3), área situada no Jardim das Tulipas.

2- PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 823 - MARCELO ROBERTO GASTALDO - Reclassefica de Zona de Conservação Ambiental (ZC) para Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2), área situada no Bairro Engenheiro.

Fizeram os Vereadores Carlos Alberto Kubitza, Marcelo Roberto Gastaldo, Marilena Perdigal Negro, Luiz Fernando Machado, José Galvão Braga Campos e Júlio César de Oliveira, Secretário Municipal de Assuntos Fundiários, Sr. Antônio Carlos de Castro Siqueira, Presidente da Comissão do Plano Diretor, Sra. Elaine Barbara George, Presidente do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - COMDEMA, e Sílvia Dreza.

Comunicações finais: O Presidente agradeceu as presenças, encerrando os trabalhos.

  
LUIZ FERNANDO MACHADO  
Presidente

Ata lavada pela Agente de Serviços Técnicos Roseli Joana Silva 



**A MÍDIA DE ÁUDIO E VÍDEO  
REFERENTE À AUDIÊNCIA  
PÚBLICA EM QUE SE  
DEBATEU ESTE PROJETO  
ENCONTRA-SE INSERTA NO  
PROCESSO DAQUELA  
REUNIÃO.**




Jundiaí, 06 de Maio de 2008.

Of.AEJ.036/08

Junte-se aos projetos respectivos.

**Exmo.Sr.  
Luiz Fernando Machado  
DD.Presidente da Câmara Municipal**

  
PRESIDENTE  
12/05/2008

Senhor Presidente

A Associação dos Engenheiros de Jundiaí reitera posicionamentos anteriores no sentido de que toda e qualquer alteração na Legislação do Plano Diretor e de Uso e Ocupação do Solo só deverá acontecer após a realização de estudos técnicos apropriados e discussão ampla com todos os seguimentos da sociedade.

Nesse sentido, a Associação dos Engenheiros de Jundiaí é contrária a alterações pontuais nessa Legislação, as quais, via de regra, acontecem sem a realização de estudos técnicos, pertinentes e de forma a favorecer interesses de poucos em prejuízo aos interesses maiores da coletividade jundiaiense.

Assim sendo a Associação dos Engenheiros de Jundiaí, se posiciona de forma contrária a aprovação dos Projetos de Lei Complementar nº 823 e 826.

Sendo o que se apresenta para o momento, firmamo-nos.

Atenciosamente,



**Engº César Ribeiro Rivelli  
Presidente**





**CONSULTORIA JURÍDICA  
PARECER N° 1.145**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 823**

**PROCESSO N° 50.673**

De autoria do Vereador **MARCELO ROBERTO GASTALDO**, retorna a esta Consultoria Jurídica o presente Projeto de Lei Complementar que reclassifica, de Zona de Conservação Ambiental (ZC) para Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2), área situada no Bairro Engordadouro, em face da juntada de documentos relativos à audiência pública realizada no dia 07 de maio p.p.

A proposta encontra-se instruída com os seguintes documentos: justificativa (fs. 05), planta da área (fs. 04 e 06); despacho desta Consultoria (fs. 07/08), e documentos de fs. 09/15, com destaque para a manifestação da Associação dos Engenheiros de Jundiaí (fs. 15, e registro da audiência pública sobre o projeto (fs. 12/14), com menção à mídia de áudio e vídeo encontrar-se inserta no processo daquela reunião.

É o relatório,

**PARECER:**

Nosso parecer será elaborado em tópicos para sua melhor compreensão.

**PARECER:**

1. Nosso parecer será elaborado em tópicos para sua melhor compreensão.

**I - PRELIMINARMENTE**

**DA INICIATIVA LEGISLATIVA NO CAMPO AMBIENTAL  
E URBANÍSTICO**

2. A nova jurisprudência vem se norteando no sentido de atribuir iniciativa privativa ao Executivo para projetos que versem sobre a temática abordada, quando desprovidos dos estudos técnicos específicos. Prova do alegado é o Acórdão n° 66.657-0/6 (Ação Direta de Inconstitucionalidade da Lei Complementar n°



584, 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. DOE 18/12/01.

**EMENTA: INCONSTITUCIONALIDADE** - Lei Municipal de iniciativa de Vereador que altera, sem planejamento prévio, as zonas de expansão urbana - Ação Direta julgada procedente - 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.

3. 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 privativa do Executivo, o mesmo ao adentrar na Casa Legislativa pode sofrer alteração via emenda. É matéria de planejamento municipal.

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

5. Para concluir, e com a devida vênia, entendemos que a 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.

6. 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 das Cidades, 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 dela decorrentes. Entretanto, a divergência apontada sobre a questão não supre a ausência dos elementos técnicos necessários, condição *sine qua non* para que a proposta possa prosperar conforme entendimento jurisprudencial dominante.

7. Em tese, e tão somente em tese, 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).

8. Ocorre, todavia, que da análise do caso concreto (o projeto em si), a questão não se afigura de todo pacificada, em especial no que diz respeito a sua instrução técnica, condição obrigatória de viabilidade para prosperar. Por isso dizemos:

## II - DA PROPOSITURA

### DAS CARACTERÍSTICAS DA ÁREA

9. Objetiva-se com o presente projeto de lei complementar reclassificar, de Zona de Conservação Ambiental (ZC) para Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2), área situada no Bairro Engordadouro (Loteamento Santo Antônio I e II), destacada na planta de fls. 08. Esta Consultoria, através do Despacho nº 404 (fls. 07/08) solicitou ao Executivo, através de seus órgãos, análise prévia e conseqüente manifestação acerca da propositura. Todavia, não há encartado nos autos qualquer resposta aos quesitos formulados por este órgão técnico, visando à perfeita aplicação do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/01). Desta forma, inexistente qualquer estudo que indique se a área tem vocação para ser



resortizada/reclassificada, com impacto de vizinhança, e observância das exigências da mencionada lei.

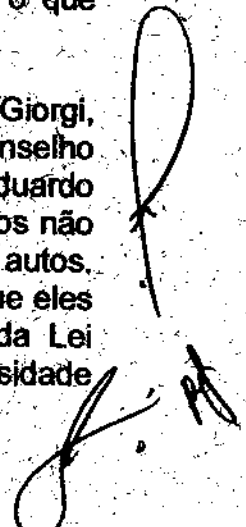
### III - DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 823

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

11. Esta Consultoria, através de Despacho, solicitou informações aos órgãos técnicos do Executivo, sugerindo estudos técnicos acerca da matéria à Secretaria Municipal do Planejamento e do Meio Ambiente. Também sugeriu o envio de ofício dando ciência do inteiro teor do projeto à Comissão do Plano Diretor de Jundiaí; 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. Com relação à realização de audiência pública, esta se deu em 07 de maio p.p., consoante se infere da leitura dos documentos de fls. 12/14. A Consultoria Jurídica da Casa vem orientando no sentido da necessidade da realização da audiência, 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 teor de mídia de áudio e vídeo encontra-se registrado nos autos daquela reunião (fls. 14).

12. Merece destaque, por importante, alguns elementos colhidos na audiência pública realizada. A fala do O Secretário Municipal de Assuntos Fundiários, Antonio Carlos de Castro Siqueira, revela apoio à alteração proposta por entender que o loteamento já conta com alguma infra-estrutura, como rede de água, esgoto e iluminação pública, e que por isso é necessário regularizar. Disse que pela Lei Complementar 358/02, é possível a regularização, mas tem-se que observar a questão da densidade demográfica. Afirmou também que o entrave para utilização da Lei Complementar 358/02 se dá em face da contrapartida, pois a cada lote existente ter-se-ia que comprar 2000 metros quadrados adicionais, o que inviabilize o certame.

13. Arquiteta Beatriz Barberis Giorgi, Presidente da Comissão do Plano Diretor, e o Presidente do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - COMDEMA, Sívio Eduardo Diniz, disseram, em síntese, que preliminarmente aqueles colegiados não eram favoráveis à alteração, consoante ofícios encartados nos autos. Todavia, como se trata de loteamentos já consolidados (informação que eles não tinham), com benfeitorias, consideram que com a aplicação da Lei Complementar 358/02, a regularização é possível, mantendo-se a densidade exigida para a zona de conservação, onde os lotes ficam indivisíveis.





14. Observou também o COMDEMA que as áreas estão na margem do Rio Jundiaí, sendo esse o motivo de serem zonas de conservação, e em se mudando a reclassificação haverá impacto, ressaltando que o projeto representa forma para que não haja necessidade de os moradores comprarem uma área verde fora para compensar a elevação da densidade demográfica, com estabelece a lei, reportando-se ao Decreto Estadual n 52.052, de 13 de agosto de 2007, que institui o Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais - Cidade Legal, no âmbito da Secretaria da Habitação e das providências correlatas.

#### IV - MANIFESTAÇÕES DOCUMENTAIS DOS ÓRGÃOS CONSULTADOS

15. Como já afirmamos, não há encartado nos autos qualquer resposta aos quesitos formulados por este órgão técnico. A única entidade que se manifestou a respeito foi Associação dos Engenheiros de Jundiaí (fls. 15) reiterando posicionamento no sentido de que qualquer alteração na legislação do Plano Diretor e de Uso e Ocupação do Solo deverá acontecer após realização de estudos técnicos apropriados e ampla discussão com todos os seguimentos da sociedade.

16. Assim, em face de o projeto constituir iniciativa isolada; carecer de estudo técnico mais aprofundado, considerando demais parâmetros e estudos que envolvam a região como um todo; não estar instruído com estudos da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente da Prefeitura no sentido de esclarecer se a área tem vocação para a alteração pretendida; e não ter impacto ambiental, à luz do Estatuto da Cidade, não oferece subsídios que possibilitem concluir juízo favorável sobre a temática abordada.

17. Diga-se mais, a audiência pública realizada não supriu essa deficiência técnica.

#### V - DA CONCLUSÃO

18. Em decorrência do exposto, temos que o projeto não fornece os subsídios técnicos necessários para que a Câmara possa votá-lo. Temos que considerar que faltam estudos técnicos à propositura, e que a matéria comporta ampla discussão.

20. Porém, se em face do mérito (situação que refoge ao âmbito desta Consultoria) 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, esta será uma decisão política.

21. Porém, frise-se, em nosso entender o projeto não conta com a necessária e imprescindível instrução técnica, e nesse sentido, seria anti-regimental, por afronta ao inciso III do art. 163 do Regimento Interno da Casa (Art. 163, RI: "A Mesa recusará qualquer proposição: III - a que falte qualquer documento, ou em que a este faltem os elementos completos...")

22. 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. Ora, se vai ocorrer aumento da densidade populacional, o EIV é primordial para que se saiba sobre a possibilidade ou não de aludida zona receber a alteração pretendida. 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, o que também nos parece o caso, em face da natureza da área.

23. Outrossim, cabe alertar que o mesmo Tribunal de Justiça de São Paulo vem julgando procedente **ações diretas de inconstitucionalidade** de leis que foram editadas à mingua de estudos técnicos (por exemplo, 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 iniciativa exclusiva do Prefeito Municipal em matéria de **direito urbanístico. Assim, face a instrução, o projeto se nos afigura ilegal.**

#### VI - PROJETO QUE NÃO ADMITE VOTAÇÃO NO TRIMESTRE QUE ANTECEDER ELEIÇÕES MUNICIPAIS

24. Ressalta este órgão técnico que o presente projeto de lei complementar, relacionado direta ou indiretamente com seiorização territorial, não poderá ser votado no trimestre que anteceder eleições municipais, por força do que dispõe o art. 143-A do Regimento Interno da Edilidade.



### VII - 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.

### VIII - 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, 15 de maio de 2008.

*Ronaldo Salles Vieira*  
Ronaldo Salles Vieira  
Consultor Jurídico

*João Jamapaulo Júnior*  
João Jamapaulo Júnior  
Consultor Jurídico

Fábio Nadal Pedro  
Consultor Jurídico



COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

PROCESSO Nº 50.973

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 003, do Vereador MARCELO ROBERTO GASTALDO, que reconhece, de Zona de Conservação Ambiental (ZC) para Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2), área situada no Bairro Engordadorung.

PARECER Nº 1128

É inegável que sob o aspecto formal, em propostas que envolvam alteração de zoneamento, tradicionalmente a Casa, em seus processos, vem se inspirando na Constituição Federal, na Lei Orgânica do Município, e no Estatuto das Cidades, considerando legais e inconstitucionais projetos que não se encontram instruídos com subsídios técnicos.

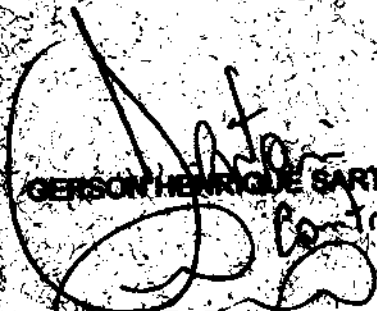

Entretanto há algumas deficiências que devem ser observadas, e a preocupação do nobre autor se nos afere sensata e equilibrada, visto que objetiva reconhecer, de Zona de Conservação Ambiental (ZC) para Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2), área situada no Bairro Engordadorung, e não se apresentar alguma instrução e compor ampla discussão, foi submetido a audiência pública. Por isso, neste aspecto ouamos não concordar com o estudo jurídico apresentado por entendemos que a iniciativa encontra amparo no art. 13, I, da Carta de Jundiaí e merece ser debatida neste Casa de Lei, motivo pelo qual suscrevemos os argumentos formulados às fls. 05, acolhendo-os na totalidade.

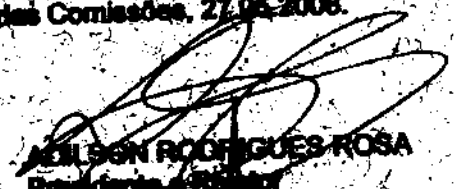
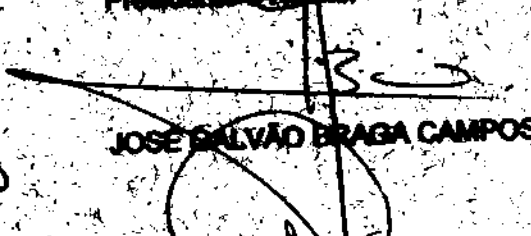

Com estas ponderações julgamos justificada a aprovação do presente projeto de lei complementar, e assim, face o exposto, votamos favorável à idéia nele defendida.

É o parecer.

APROVADO  
27/10/08

Sala das Comissões, 27.05.2008.

  
GERSON HENRIQUE SARTORI  
Presidente  
  
MARCELO ROBERTO GASTALDO

  
NILSON RODRIGUES ROSA  
Presidente  
  
JOSE SALVÃO BRAGA CAMPOS  
  
SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA

*Um habito*





COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

PROCESSO Nº 50.673

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 823, do Vereador MARCELO ROBERTO GASTALDO, que reclassifica, de Zona de Conservação Ambiental (ZC) para Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2), área situada no Bairro Engordadouro.

PARECER Nº 1.139

Trata-se de análise do projeto de lei complementar que busca reclassificar, de Zona de Conservação Ambiental (ZC) para Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2), área situada no Bairro Engordadouro. Na questão presente, baseada na documentação que serviu de subsídio para instruir os autos, e na justificativa de fls. 05, temos que a proposta é resultado de solicitações feitas em audiência pública quando da tramitação dos projetos que formam o Plano Diretor, por munícipes preocupados com as condições de ocupação do solo naquela região da cidade, em face das condições específicas da localidade, inclusive considerando a necessidade de regularizar os parcelamentos já existentes e situações de fato que, muitas vezes, antecederam o Plano Diretor.

Analisando a iniciativa tão somente sob a ótica de obras e serviços públicos notamos que a matéria mereceu e merece a especial atenção, tendo como embasamento os esclarecimentos obtidos em audiência pública, fator que para nós é importante, em razão de entendermos que a infra-estrutura da cidade deve ser levada a todos os setores do território municipal, observadas as peculiaridades regionais e/ou impedimentos, posto que assim agindo o Poder Público implementará ainda mais o desenvolvimento local e da urbe como um todo.

Assim convencidos, acolhemos o projeto e a ele consignamos voto favorável.

É o parecer.

APROVADO  
27/05/08

Sala das Comissões, 27.05.2008.

  
JOSÉ ANTONIO KACHAN  
Presidente e Relator

  
CARLOS ALBERTO KUBITZ

  
MARCELO ROBERTO GASTALDO

  
ANA TONELLI

  
JULIO CESAR DE OLIVEIRA



Fls. 25  
Proc. 5063  
Civ

COMISSÃO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE

PROCESSO Nº 50.573

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 223, do Vereador MARCELO ROBERTO GASTALDO, que reclassifica, de Zona de Conservação Ambiental (ZC) para Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2), área situada no Bairro Engordadoiro.

PARECER Nº 1.140

Busca-se com este projeto alisar as diretrizes para ocupação do solo da área situada no Bairro Engordadoiro, instituindo proposta situada no âmbito da Lei Complementar 416/04.

O desenvolvimento urbano, como fator que assegura qualidade de vida para a população, compreende, entre outros requisitos, a incidência de limitações de uso dos recursos naturais, de parcelamento do solo em determinadas setores, como por exemplo, aqueles que abrigam as matas ciliares, imprescindíveis para que o Município possa continuar, de maneira equilibrada e sã, oferecendo seus serviços e, conseqüentemente, gerando mais progresso tanto econômico, quanto social.

Entendendo que seja essa, pois, a intenção do nobre autor, e com base nos elementos que instruem a propositura, nos estudos das Comissões que nos precederam, além do fato de que as posturas municipais, estaduais e federais, visando a preservação do meio ambiente, e os ditames do Estatuto das Cidades devam ter sido plenamente observados na confecção do presente texto, votamos favorável ao projeto.

E o parecer,

Sala das Comissões, 27.05.2008.

APROVADO  
27/05/08

SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA  
Relatora

MARCELO ROBERTO GASTALDO  
Presidente

ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO

OLEG ALBERTO BAPTISTA

ROBERTO CONDE ANDRADE

**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA  
DO MEIO AMBIENTE DE JUNDIAÍ  
COMDEMA**fls. 26  
proc. 50673  
Cis

Ofício COMDEMA nº 029/2008

Jundiaí, 23 de maio de 2.008.

*Junte-se aos  
autos.  
Ary de M.  
27/05/2008*

**Ref. Projeto de Lei 823 de autoria do Vereador Marcelo Roberto Gastaldo e Projeto de 826 de autoria do Vereador Luiz Fernando Machado que prevêem re-setorizações para regularização de parcelamentos do solo irregulares:**

Prezado Senhor:

Os Projetos de Lei acima referenciados foram discutidos pelos Conselheiros do COMDEMA em nossa reunião do dia 14/mai.

Foram abordadas as considerações feitas na Audiência Pública que tratou desse assunto na Câmara Municipal de Jundiaí em 07/mai, além das considerações escritas feitas pelo Sr. Secretário Municipal de Assuntos Fundiários Ari Castro Siqueira.

As conclusões do COMDEMA frente a esses Projetos de Lei são as seguintes:

- 1) quando da elaboração e discussão do Projeto de Lei que iria tratar da regularização dos parcelamentos de solo irregulares em nosso município e que foi aprovado através da Lei Complementar 358/02, o COMDEMA foi e continua sendo favorável ao texto desse dispositivo legal;
- 2) esse Conselho entende que não só os moradores, porém, toda a Sociedade é prejudicada com os Parcelamentos do Solo irregulares que, sob os aspectos ambientais, após a sua

# CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE DE JUNDIAÍ COMDEMA

fls. 27
proc. 30673
CW

regularização temos a destacar o correto disciplinamento da drenagem das águas pluviais, o abastecimento de água potável, o afastamento do esgoto doméstico e a coleta de resíduos sólidos;

- 3) a principal razão dessas re-setorizações é favorecer o atendimento da densidade populacional interna aos imóveis, desonerando os atuais proprietários de adquirirem áreas externas para compensar essa desconformidade;
- 4) é possível regularizar esses parcelamentos de solo sem reclassificar o setores onde eles se encontram;
- 5) essa ação pode gerar precedentes para outros parcelamentos, cujos proprietários sentir-se-ão no direito de requerer o mesmo tratamento;
- 6) o texto da Lei Complementar 358/02 deixa claro que os imóveis oriundos desse dispositivo legal são indivisíveis. Porém, entendemos que não exista óbice para anexação. É nesse contexto que o interesse imobiliário poderá manifestar-se no sentido de adquirir vários desses imóveis, demolir as construções nele existentes e requerer sua ocupação de acordo com a Zona onde o mesmo está inserido. Deixá-los como Zona de Conservação Ambiental é um desistímulo a essa possível ação – uma vez que a densidade desta é bastante inferior à pretendida pelos respectivos Projetos de Lei;
- 7) alguns "lotes" do parcelamento irregular denominado "Sítio Santo Antônio II" e amparados no Projeto de Lei 823 - além de vazios, estão com dimensões incompatíveis a um processo de regularização, sugerindo que ao ser re-setorizado darão origem a um adensamento populacional incongruente com a atual classificação de Zona de Conservação Ambiental;
- 8) sugerimos para os atuais proprietários cujo interesse legítimo é o de possuir um lote regular, que acione o responsável pelo

**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA  
DO MEIO AMBIENTE DE JUNDIAÍ  
COMDEMA**

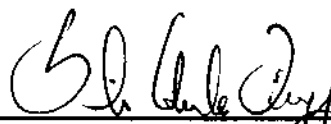
fls. 28  
proc. 20673  
Ca

parcelamento do solo e a ele remeta mais esse ônus financeiro de aquisição de área externa;

Portanto, é dentro de todo esse contexto que ratificamos nossa postura contrária às propostas apresentadas nesses Projetos de Lei, uma vez que os parcelamentos de solo irregulares a serem beneficiados pelos mesmos, encontram amparo no texto da Lei Complementar 358/02 para atingirem o objetivo da regularidade - sem que seja necessário a alteração no uso do solo atual.

Sendo o que tínhamos para o momento e aproveitando para reiterar nossos votos de estima e consideração, subscrevemo-nos

Atenciosamente



Eng. Agr. Sívio Eduardo Drezza  
Presidente COMDEMA Jundiaí

Ilmo. Senhor  
Luiz Fernando Machado  
M. D. Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí  
Rua Barão de Jundiaí, 128  
13.201 - 010 - Jundiaí - S.P.

C/cópia: Prefeito Municipal Sr. Ary Fossen

Fl. 37  
PROC. 306-2  
CS

# CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ

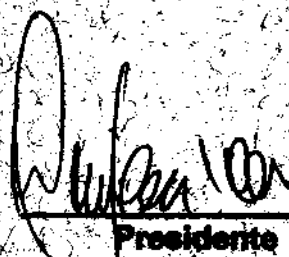
Painel Eletrônico - Plenário

**Matéria : PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 823**

**Reunião :** 144ª Sessão Ordinária  
**Data :** 03/06/2008 - 10:38:41 às 10:39:27  
**Quorum :** Aprovação - Dois Terços (Presidente Vota)  
**Total de Presentes :** 16 Parlamentares  
**Total de Ausentes :** 0 Parlamentares

Nome do Parlamentar	Voto
ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim
ANA VICENTINA TONELLI	Sim
CARLOS ALBERTO KUBITZA	Sim
CLAUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	Abstenção
ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim
SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Não Votou
GERSON HENRIQUE SARTORI	Não
JOSE CARLOS FERREIRA DIAS	Abstenção
JULIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim
JOSE ANTONIO KACHAN	Não Votou
LUIZ FERNANDO MACHADO	Sim
MARCELO ROBERTO GASTALDO	Sim
MARILENA PERDIZ NEGRO	Não
ROBERTO CONDE ANDRADE	Sim
JOSE GALVÃO BRAGA CAMPOS	Sim
ENIVALDO RAMOS DE FREITAS	Sim

<u>Totais da Votação :</u>	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO	TOTAL
	10	2	2	14



Presidente