



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

Lei Complementar Nº

de / /

**ARQUIVADO**

Processo nº: 58.043

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 884

Autor: **JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS**

Ementa: Altera a Lei Complementar 416/04, que estabelece diretrizes para ocupação do solo, para prever área permeável em lotes com as edificações que especifica.

Arquive-se.

*W. L. ...*  
Diretor

23/03/2010



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 884**

Diretoria Legislativa	Diretoria Jurídica	Comissões	Prazos:	Comissão	Relator
À Diretoria Jurídica. @Mantoli Diretora 22/10/09	Para emitir parecer: <i>[Signature]</i> Diretor 23/10/09	<i>[Signature]</i>	projetos vetos orçamentos contas aprazados	20 dias 10 dias 20 dias 15 dias 7 dias	7 dias - - - 3 dias
		Parecer nº 405	QUORUM: MS		

Comissões	Para Relatar:	Voto do Relator:
À CJR. @Mantoli Diretora Legislativa 27/10/2009	<input type="checkbox"/> avoco <input checked="" type="checkbox"/> <i>[Signature]</i> Presidente 27/10/2009	<input type="checkbox"/> favorável <input checked="" type="checkbox"/> contrário <i>[Signature]</i> Relator 27/10/09.
encaminhado em / /	encaminhado em / /	Parecer nº 613
À _____  Diretora Legislativa / /	<input type="checkbox"/> avoco <input type="checkbox"/> _____  Presidente / /	<input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário  Relator / /
encaminhado em / /	encaminhado em / /	Parecer nº
À _____  Diretora Legislativa / /	<input type="checkbox"/> avoco <input type="checkbox"/> _____  Presidente / /	<input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário  Relator / /
encaminhado em / /	encaminhado em / /	Parecer nº
À _____  Diretora Legislativa / /	<input type="checkbox"/> avoco <input type="checkbox"/> _____  Presidente / /	<input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário  Relator / /
encaminhado em / /	encaminhado em / /	Parecer nº

PP 4.251/2009

CÂMARA M. JUNDIAÍ (PROT.COLO) 22/OIT/09 08:59 056643

Apresentado.  
Encaminhe-se às seguintes comissões:  
CJR  
Presidente  
27/10/2009

ARQUIVADO  
P.L. nº 884 de 2009  
Presidente  
23/02/2010

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 884**

(José Carlos Ferreira Dias)

Altera a Lei Complementar 416/04, que estabelece diretrizes para ocupação do solo, para prever área permeável em lotes com as edificações que especifica.

Art. 1º. A Lei Complementar nº. 416, de 29 de dezembro de 2004, passa a vigorar acrescido do seguinte dispositivo:

“Art. 34-\_. Em todo lote com edificação destinada a estabelecimento escolar, médico-hospitalar, desportivo ou penitenciário será reservada área mínima permeável correspondente a 10% (dez por cento) da área construída, ocupada preferencialmente por jardins, pomares e gramados.” (NR)

Art. 2º. O Executivo designará o órgão responsável pela coordenação, orientação e controle quanto à execução desta lei complementar, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do início de sua vigência.

Art. 3º. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 22/10/2009

JOSE CARLOS FERREIRA DIAS



(PLC nº. 884 - fls. 2)

*Justificativa*

O Município pode e deve atuar como agente transformador da cultura local, introduzindo conceitos de preservação ambiental, fundamentais para a melhoria da qualidade de vida.

Considerando os graves efeitos produzidos pelo excesso de impermeabilização do solo nas cidades, como as freqüentes inundações, tão danosas para o patrimônio público e privado, o projeto introduz um coeficiente mínimo de dez por cento da área construída a ser coberto por piso permeável ou, preferencialmente, por jardins, pomares ou gramados, no caso de edificações destinadas a escola, estabelecimento médico-hospitalar, esportivo ou penitenciária.

Diante dos exposto, solicitamos o apoio dos nobres Colegas para a aprovação desta iniciativa.

  
JOSE CARLOS FERREIRA DIAS



LEI COMPLEMENTAR N.º 416, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2.004

Estabelece diretrizes para ocupação do solo.

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 17 de dezembro de 2.004, PROMULGA a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Em consonância com o Plano Diretor de Jundiaí, são instrumentos da Política Urbana do Município o zoneamento e a definição de critérios de uso e ocupação do solo, atendendo aos seguintes objetivos:

I - promoção da qualidade de vida da população, por meio do planejamento urbano integrado às políticas públicas;

II - ocupação ordenada na cidade, possibilitando a equilibrada distribuição de habitações, atividades comerciais, industriais e serviços no Município;

III - incentivo à instalação e ao desenvolvimento de novas atividades econômicas, estimulando a geração de empregos e renda;

IV - hierarquização do sistema viário, atendendo as necessidades da população e do sistema de transporte público;

V - desenvolvimento e recuperação das áreas excluídas da cidade, integrando-as ao espaço urbano;

VI - preservação da escala da cidade e de seus valores naturais, culturais, paisagísticos, arquitetônicos e arqueológicos;

VII - compatibilização das políticas de incentivo à preservação do patrimônio natural, cultural, arquitetônico e arqueológico;

VIII - participação da comunidade na gestão urbana.

Art. 2º. As disposições desta Lei Complementar deverão ser observadas, obrigatoriamente:

I - na concessão de alvarás de construção;

II - na concessão de alvarás de localização e de funcionamento de atividades urbanas;



## PÓLOS GERADORES DE TRÁFEGO

ESTABELECIMENTO	ÁREA CONSTRUIDA (AC) OU N.º UNIDADES HABITACIONAIS	N.º VAGAS PARA CARGA E DESCARGA
Vilas, conjuntos habitacionais, ou conjuntos de edifícios com mais de 30 unidades residenciais	entre 30 e 40 unidades	1
	entre 41 e 100 unidades	2
	entre 101 e 200 unidades	3
	mais de 200 unidades	1 para cada 50 unidades
Centros de compras, lojas de departamento, supermercados, hipermercados, entrepostos, terminais, armazéns e depósitos	entre 2.500 e 4.000 m <sup>2</sup>	2
	entre 4.000 e 8.000 m <sup>2</sup>	3
	entre 8.000 e 10.000 m <sup>2</sup>	4
	maior que 10.000 m <sup>2</sup>	1 para cada 2.000 m <sup>2</sup> AC.
Escritórios e prestação de serviços em geral	maior que 10.000 m <sup>2</sup>	2
Hotéis, motéis, pousadas e serviços de hospedagem em geral	maior que 10.000 m <sup>2</sup>	2
Hospitais e maternidades	maior que 10.000 m <sup>2</sup>	2
Indústrias	maior que 10.000 m <sup>2</sup>	2 vagas para AC de até 15.000 m <sup>2</sup> 1 vaga para cada 5.000 m <sup>2</sup> que exceder 15.000 m <sup>2</sup>

## Subseção V

## Do Índice de Impermeabilização

Art. 34. A execução de novos empreendimentos ou a utilização de glebas ou lotes com área superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) deverão garantir áreas mínimas permeáveis nos seguintes percentuais e condições:

LOCALIZAÇÃO/ ZONA (1)	LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO (2)	OUTROS USOS (3)
Zonas de Conservação Ambiental urbanas	30% da área do imóvel, representada por áreas verdes	50% da área do imóvel, representada por áreas verdes e áreas particulares de preservação permanente ou especialmente gravadas no projeto.
ZR-1 ZR-2 ZR-3 ZI	20% da área do imóvel, representada por áreas verdes	30% da área do imóvel, representada por áreas verdes e áreas particulares de preservação permanente ou especialmente gravadas no projeto.



Parágrafo único – Quando se tratar da utilização de lotes resultantes de parcelamento, que já destinaram áreas verdes, a fração de área permeável indicada na coluna 3 será reduzida dos valores indicados na coluna 2.

Subseção VI  
Da Densidade Demográfica

Art. 35. A utilização de glebas ou lotes para usos residenciais com área superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), inclusive o parcelamento do solo, deverá atender às densidades máximas definidas nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para efeito de aplicação deste artigo, será considerada uma população equivalente de 4 (quatro) habitantes por lote ou unidade habitacional.

Seção III  
Das Construções Conjuntas

Art. 36. A construção de mais de uma edificação no mesmo terreno, exceto no caso de edículas, poderá ocorrer das seguintes formas:

- I - edificação de fundos (usos habitacional, de comércio e serviço);
- II - edificações agrupadas ou superpostas (usos habitacional, de comércio e serviço);
- III - vilas (usos habitacional, de comércio, serviço, industrial e rural);
- IV - conjuntos de edificações (uso habitacional).

Art. 37. Em qualquer terreno poderá ser construída uma habitação de fundos, desde que observadas as seguintes exigências:

- I - fique assegurada à edificação da frente uma testada mínima de 8,00 m (oito metros) e uma área de terreno não inferior a 160,00 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados);
- II - fique assegurada à edificação de fundos uma área de terreno não inferior a 160,00 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados);
- III - fique assegurado o acesso ao lote de fundo com largura não inferior a 3,00 m (três metros).

Art. 38. A construção de duas residências superpostas deverá garantir o acesso independente a cada uma das edificações.



**LEI COMPLEMENTAR N.º 444, DE 12 DE SETEMBRO DE 2007**

Revisa a Lei Complementar 416/04, que estabelece diretrizes para ocupação do solo; e dá providências correlatas.

**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 11 de setembro de 2007, **PROMULGA** a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º** – Os dispositivos a seguir elencados da Lei Complementar n.º 416, de 29 de dezembro de 2004 passam a vigorar com as seguintes alterações e acréscimos:

“Art. 14 - (...)

(...)

§ 2º - (...)

**I** - as atividades de comércio e serviço deverão possuir acesso exclusivo pelo corredor, exceto nos casos descritos no § 4.º deste artigo; (NR)

**II** - as edificações poderão ocupar todo o terreno desde que fora da faixa que constitui o corredor e sejam atendidos os índices de utilização determinados para a respectiva zona de uso de solo.(NR)

(--)

§ 4º - Poderá ser tolerado o acesso para as atividades de comércio e serviço a partir de outras vias públicas que delimitam o imóvel, desde que sejam observadas uma das seguintes condições:

**I** - sempre que, a critério das Secretarias Municipais de Planejamento, Obras ou Transportes, for considerado que o acesso a partir das outras vias públicas é preferível e venha a contribuir para facilitar o tráfego de veículos no corredor comercial;

**II** - sempre que for demonstrado, mediante a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança, elaborado pelo interessado, que o projeto pretendido contribuirá para facilitar o tráfego de veículos no corredor e não causará incômodos aos imóveis vizinhos;

**III** - sempre que o uso pretendido no imóvel, quando considerada a frente para as outras vias públicas, também for permitido ou tolerado.”

“Art. 21 - (...)

(...)



§ 3º - No caso previsto no § 2º deste artigo a área ocupada pela edícula não poderá exceder 1/3 (um terço) da ocupação máxima permitida. (NR)

(...)

§ 7º - Para garagens, alpendres ou áreas de serviço abertas em pelo menos um dos lados, com pé direito não superior ao do compartimento adjacente, não serão exigidos recuos laterais.(NR)

(...)"

"Art. 28 - As garagens de subsolo, cujas coberturas estejam, no máximo, a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível da calçada no ponto mais alto da testada e a 6,00 m (seis metros) acima do nível do terreno adjacente, poderão ocupar as faixas de recuos não atingidas por projeto ou diretriz de alargamento da via." (NR)

"Art. 29 - (...)

§ 1º - Não serão computadas, na taxa de ocupação e no índice de aproveitamento, as áreas das garagens de subsolo, quando situadas abaixo do nível da rua e dos imóveis adjacentes, a casa de máquinas, a caixa d'água, os beirais que não ultrapassem 1/3 (um terço) dos recuos obrigatórios, as áreas cobertas por marquises dos estabelecimentos de comércio e serviço e os terraços até o limite de 20 % (vinte por cento) do pavimento. (NR)

(...)"

"Art. 31 - (...)

(...)

§ 2º - Nos edifícios para fins habitacionais, as vagas deverão atender às unidades na seguinte proporção:

Área da Habitação ou da Unidade Habitacional	N.º de Vagas
Até 120 m <sup>2</sup>	1
De 120 a 250 m <sup>2</sup>	2
Acima de 250 m <sup>2</sup>	3

(NR)

(...)

§ 7º - Excluem-se da aplicação dos dispositivos deste artigo as edificações existentes, mesmo quando forem objeto de reforma, com área construída de até 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados). (NR)

(...)"

"Art. 34 - A execução de novos empreendimentos, ou a utilização de glebas ou lotes com área superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), deverão garantir áreas mínimas permeáveis da seguinte forma:



Localização / Zona	Áreas Permeáveis		
	Utilização de Lotes (exceto parcelamento)	Utilização de Glebas	
		Loteamento Conjunto Habitacional (H-3) Conjunto de Edifícios (H-8)	Outros Usos Previstos na Tabela I do Anexo II
ZC - Urbana	20%	25 % da área do imóvel	40% da área do imóvel, dos quais metade deve ser constituída de áreas verdes
ZR - 1 ZR - 2 ZR - 3 ZI CC-3	10 %	20 % da área do imóvel	25 % da área do imóvel, dos quais metade deve ser constituída de áreas verdes

**Parágrafo único** - As frações das áreas permeáveis, não constituídas de áreas verdes ou públicas, poderão ser substituídas por áreas cobertas ou pavimentadas dotadas de sistema equivalente para infiltração de águas pluviais." (NR)

"Art. 35 - O parcelamento do solo, inclusive mediante desdobro ou fracionamento de lotes, de quaisquer dimensões, e/ou, a utilização para fins habitacionais de glebas ou lotes, com área superior a 10.000 m<sup>2</sup>, deverão atender às densidades demográficas máximas definidas nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar.(NR)

§ 1º - Para efeito de aplicação deste artigo será considerada a população equivalente de 4 (quatro) habitantes por lote ou unidade habitacional.

§ 2º - No caso de lotes, a densidade demográfica máxima definida para cada zona será aplicada sobre a área bruta correspondente, isto é, sobre a área do lote acrescida das respectivas áreas do sistema viário, de uso institucional, verdes e de sistema de lazer, transferidas ao domínio público ou gravadas como de preservação permanente quando do parcelamento da gleba original, mediante loteamento ou desmembramento." (NR)

"Art. 36 - (...)

(...)

**Parágrafo único** - As construções conjuntas, sob qualquer uma das formas previstas neste artigo, deverão atender à condição de fração mínima do terreno por unidade residencial definida para as vilas residenciais, conforme o art. 40 desta Lei Complementar."

"Art. 37 - Em qualquer terreno poderá ser construída uma habitação de fundos, desde que observadas as seguintes condições:



**CONSULTORIA JURIDICA**  
**PARECER Nº 405**

**PROJETO DE LEI Nº 884**

**PROCESSO Nº 58.043**

De autoria do Vereador **JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS**, o presente projeto de lei altera Lei Complementar 416/04, que estabelece diretrizes para ocupação do solo, para prever área permeável em lotes com as edificações que especifica.

A propositura encontra sua justificativa às fls. 04 e vem instruída com os docs. de fls.05/10

É o relatório.

**PARECER**

O presente projeto de lei é inconstitucional e ilegal.

**DA INCONSTITUCIONALIDADE**

O artigo 34º do projeto que se pretende alterar é inconstitucional.

A inconstitucionalidade decorre do art 1º "caput" c/c 18 ambos da Constituição Federal, de forma a contrariar e ferir o Princípio Constitucional do Pacto Federativo, posto que o Município está invadindo a esfera Legislativa do Estado-Membro.

Nesse sentido não tem o Município capacidade em legislar sobre estabelecimento penitenciário (Direito Penitenciário) que é privativo do Estado.

**DA ILEGALIDADE**

O artigo 2º do projeto, por sua vez, é ilegal e em decorrência inconstitucional.

**Ilegal:** a proposta impõe atribuição concreta ao Executivo para controle da presente lei complementar. Ora, esse controle/fiscalização só pode se dar por iniciativa do Prefeito que é quem dispõe sobre as atribuições dos órgãos públicos municipais, consoante os arts. 46, IV e V, c/c o art. 72 da Lei Orgânica Municipal, que compete exclusivamente ao Chefe do Executivo legislar sobre temáticas que envolvam organização administrativa, matéria orçamentária, serviços públicos e pessoal da administração, bem como criação, estruturação e atribuições de órgãos da Administração Pública Municipal.



**Inconstitucional:** esta decorre da ilegalidade apontada por invadir o legislativo esfera privativa do Executivo ferindo o Princípio de Separação dos Poderes (arts. 2º da CF, art. 4º da L.O.M e art. 5º da CE).

Desta forma, em face do dispositivo ilegal e inconstitucional supramencionado, a iniciativa incorpora óbices jurídicos insanáveis, não devendo, pois prosperar.

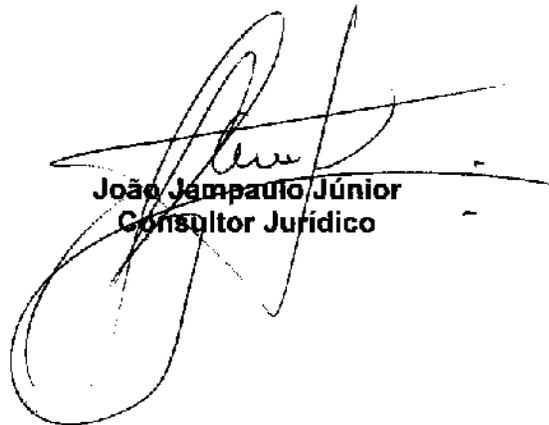
Assim, sugerimos ao nobre Vereador que converta o presente projeto de lei em Indicação ao Prefeito, para a adoção das medidas cabíveis, se o caso.

Deverá ser ouvida tão somente a Comissão de Justiça e Redação.

**QUORUM:** maioria simples (art. 44, "caput", L.O.M).

S.m.e

Jundiaí, 23 de Outubro de 2009.



João Jampaulo Júnior  
Consultor Jurídico



Caroline Casu Amorim Souza  
Estagiária



Karen Renata de Melo  
Estagiária



<b>Recibo</b>	
ass:	_____
Nome:	_____
Identidade:	_____
Em 27/10/2009	



**COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO**

**PROCESSO Nº 58.043**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 884**, de autoria do Vereador **JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS**, altera a Lei Complementar 416/04, que estabelece diretrizes para ocupação do solo, para prever área permeável em lotes com as edificações que especifica.

**PARECER Nº 613**

**APROVADO**  
  
Presidente  
23/02/2010

O presente projeto de lei tem como objetivo alterar a Lei Complementar 416/04, que estabelece diretrizes para ocupação do solo, para prever área permeável em lotes com as edificações que especifica.

O projeto recebeu da Consultoria Jurídica da casa manifestação pela sua ilegalidade e inconstitucionalidade, por entender que a temática pertence à alçada privativa do Chefe do Executivo, a quem compete legislar sobre temáticas que envolvam organização administrativa, matéria orçamentária, serviços públicos e pessoal da administração, bem como criação, estruturação e atribuições de órgãos da Administração Pública Municipal (Parecer nº 405, de fls. 12/13).

Considerando os argumentos jurídicos apresentados e por não vislumbrarmos condições para o prosseguimento da proposta, concluímos votando contrário a sua tramitação.

É o parecer.

Sala das comissões, 27.10.2009.

**APROVADO**  
03/11/09

**ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO**  
"DOCA"  
Relator

**PAULO SÉRGIO MARTINS**  
Presidente

**ANA TONELLI**

**JOSÉ CARLOS GRAPEIA**

**FERNANDO BARDI**



Of. PR/DL 726/2009  
Proc. 58.043

Em 04 de novembro de 2009.

Exmo. Sr.

**JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS**

DD. Vereador à Câmara Municipal

JUNDIAÍ

O PROJETO DE LEI N.º 884, de sua autoria ("Altera a Lei Complementar 416/04, que estabelece diretrizes para ocupação do solo, para prever área permeável em lotes com as edificações que especifica."), recebeu Parecer Contrário da Comissão de Justiça e Redação.

Sendo assim, informo-lhe que, nos termos do Regimento Interno (art. 139, § 2.º), referido parecer deverá ser apreciado pelo Plenário.

Sem mais, a V.Exa. apresento cordiais saudações.

JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS - "Tico"  
Presidente

Assinatura:	
Nome:	
Qualidade:	
Em:	10/11/2009

/rc

fls. 16  
proc. 58043

# CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ

Painel Eletrônico - Plenário

**Matéria : PARECER CONTRÁRIO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 884**

**Reunião :** 49ª Sessão Ordinária  
**Data :** 23/02/2010 - 09:38:12 às 09:38:48  
**Quorum :** Rejeição - Dois Terços (Presidente Vota)  
**Total de Presentes :** 16 Parlamentares  
**Total de Ausentes :** 0 Parlamentares

Nome do Parlamentar	Voto
ANA VICENTINA TONELLI	Sim
ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim
CELSO L. ARANTES	Sim
DOMINGOS FONTE BASSO	Sim
DURVAL LOPES ORLATO	Não Votou
ENIVALDO RAMOS DE FREITAS	Não
FERNANDO MANOEL BARDI	Não
GUSTAVO MARTINELLI	Sim
JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Não
JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS	Sim
JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim
LEANDRO PALMARINI	Sim
MARCELO ROBERTO GASTALDO	Sim
PAULO SERGIO MARTINS	Não
ROBERTO CONDE ANDRADE	Sim
SÍLVIO ERMANI	Sim

<u>Totais da Votação :</u>	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO	NÃO VOTOU	VOTOS
	11	4	0	1	15

**Mesa Diretora :**

Presidente : JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS  
1º Secretário : MARCELO ROBERTO GASTALDO  
2º Secretário : ENIVALDO RAMOS DE FREITAS

3  
Presidente