



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

Fis. 04
8.

Processo SEI nº 21.252/2021

PUBLICAÇÃO
/ /

Apresentado.
Encaminhe-se às comissões indicadas:
João Sara
Presidente
05/07/2022

PROJETO DE LEI Nº 13.771

Art. 1º A Lei nº 9.321, de 11 de novembro de 2019, passa a vigorar com as seguintes alterações e acréscimos:

"CAPÍTULO VII
DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E INSTRUMENTOS DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA" (NR)

"Art. 148. (...)

(...)

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se Habitação de Interesse Social - HIS as unidades construídas ou os lotes destinados à população de baixa renda, definida assim nos termos da Lei." (NR)

"Art. 149. Nas áreas vazias já demarcadas como Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2 nesta Lei e naquelas que vierem a ser assim consideradas, a destinação das unidades necessárias aos reassentamentos definidos no Plano Local



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP



de Habitação de Interesse Social - PLHIS, deve visar:
(...)" (NR)

"**Art. 151.** Cada empreendimento, horizontal ou vertical, ou loteamento de interesse social, na ZEIS 2, terá seu Plano Urbanístico submetido a parâmetros especiais definidos para o parcelamento do solo e para novas edificações.

§ 1º Os parâmetros de dimensionamento dos ambientes e compartimentos das edificações, assim como os parcelamentos de solo, deverão seguir as determinações estipuladas pelos programas habitacionais do governo federal, estadual ou municipal ao qual estejam vinculadas.

(...)" (NR)

"**Art. 158.** (...)

§1º (...)

(...)

II – as áreas das Zonas Especiais de Regularização Fundiária – ZERF nas quais a maioria simples das famílias sejam de baixa renda nos termos da lei;

(...)

§ 2º A definição de baixa renda, para o fim de regularização fundiária de interesse social, encontra-se definida na Lei nº 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, ou outra que vier a substituí-la.

(...)" (NR)

"**Art. 202.** A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS destina-se, predominantemente, à moradia da população de baixa renda, nos termos definidos na Política Municipal de Habitação, Lei 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, ou aquela que vier a substituí-la, e está subdividida em:

(...)

II – ZEIS 2: constituída das áreas destinadas à produção de lotes ou moradias para a população de baixa renda, indicadas nos Mapas 2 e 6 desta Lei, e de todas aquelas áreas situadas na Macrozona Urbana, que vierem a ser requeridas, exceto:

a) nas Bacias do Rio Jundiaí – Mirim e do Córrego da Estiva ou Japi, delimitadas pelos incisos I e II do artigo 1.2, da Lei Municipal nº 2.405, de 10 de junho de 1980;

b) na Bacia do Córrego do Capivari, que estiverem à direita da Rodovia Geraldo Dias, sentido Jundiaí- Louveira; e

c) na Bacia do Ribeirão Cachoeira/Caxambu, à esquerda da Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno e Couto, sentido Jundiaí - Cabreúva.

§ 1º As áreas que já constituem a ZEIS estão indicadas nos Mapas 2 e 6 desta Lei.



§ 2º A utilização como ZEIS 2 dos imóveis situados na Zona de Preservação de Bairros – ZPB ou na Zona de Conservação Ambiental – ZCA deverá observar as seguintes condições:

I – áreas de até 50.000 m² poderão ser totalmente parceladas como ZEIS 2;

II – áreas maiores que 50.000 m² e até 100.000 m² poderão integrar a ZEIS 2, a fração de áreas com até 50.000 m², devendo o restante continuar no Zoneamento de origem, ZPB ou ZCA;

III – áreas superiores a 100.000 m² só 50% poderá integrar a ZEIS 2 e os outros 50% deverão ser utilizados nos Zoneamentos que se encontram, isto é, ZPB ou ZCA.

§3º Nas Zonas de Uso Industrial – ZUI as áreas a serem requeridas como ZEIS 2 deverão ser adjacentes às áreas de zoneamento habitacional com ocupação consolidada." (NR)

"Art. 204. A indicação de toda demanda para as habitações verticais ou horizontais, produzidas nas ZEIS 2 será regulamentada pelo Poder Executivo e a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS e observadas as normas federais e estaduais dos respectivos programas destinados à produção habitacional, dando prioridade ao atendimento de famílias em área de risco, às remoções necessárias, aos cadastrados que possuam pessoas idosas ou com deficiências na família." (NR)

"Art. 206. O valor da comercialização, inclusive o valor de entrada, das unidades implantadas nas ZEIS 2 deverá ser compatível com os critérios de baixa renda, definidos pela Lei 7.016, de 2008, ou aquela que vier a substituí-la, e com a capacidade de pagamento das famílias cadastradas no Sistema Municipal de Informações Habitacionais - SIMIH, mediante aprovação da FUMAS, após a simulação da capacidade de pagamento, e observadas as normas federais, estaduais e municipais dos respectivos programas habitacionais.

§ 1º As unidades habitacionais deverão ser oferecidas a todas as famílias cadastradas no SIMIH que se inscreverem para o empreendimento em questão, por um período de até 12 (doze) meses após a data de formalização da oferta pela FUMAS, ou poderão ser adquiridas pela FUMAS.

§ 2º Uma vez obtidas as manifestações formais de todas as famílias inscritas e da FUMAS, as unidades restantes, se houver, poderão ser comercializadas livremente.

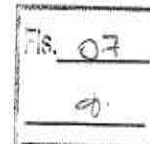
(...)" (NR)

"Art. 232. (...)

(...)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP



Parágrafo único. No caso de empreendimento de interesse social, os projetos descritos neste artigo deverão ser protocolados na FUMAS e serão analisados após firmar o Termo de Compromisso, de acordo com a legislação vigente." (NR)

"**Art. 248.** (...)

(...)

§ 4º Nos imóveis que vierem a se constituir como ZEIS 2, de acordo com o inciso II do art. 202 desta Lei, serão permitidas as mesmas atividades urbanas da zona limdeira menos restritiva, descritas no Quadro I do Anexo II desta Lei.

§ 5º Nas áreas da Zona de Conservação Ambiental que se constituírem como ZEIS 2 serão permitidos apenas os usos habitacionais dos Grupos Hab.1, Hab.2 e Hab.3, definidos, respectivamente, nos incisos I, II e III do art. 228 desta Lei." (NR)

"**Art. 289.** (...)

(...)

§ 4º A área destinada à AEUC poderá ter o valor equivalente convertido para pagamento em pecúnia ao FMDT ou ao Fundo Municipal de Habitação, quando se tratar de Parcelamento de Solo de Interesse Social, ou em área construída de equipamento público comunitário ou em área construída de Habitação Social, quando se tratar de Projetos de Interesse Social, na Macrozona Urbana, a critério do órgão municipal competente no momento da análise do projeto.

(...)

§ 9º Nos loteamentos de interesse social realizados em ZEIS 2 deverão ser transferidos à FUMAS, mediante doação, lotes ou áreas para o atendimento às famílias de baixa renda, de acordo com a localização do empreendimento, nas seguintes proporções:

Zona de Uso do	Lotes ou áreas a serem doadas	
	N.º de Lotes	Extensão da área
ZRC	0	0
ZDU	5% do total de lotes	6% da área total dos lotes
ZQB	10 % do total de lotes	12 % da área total dos lotes
ZPB	15% do total de lotes	18% da área total dos lotes
ZUI	15% do total de lotes	18% da área total dos lotes
ZCA	20% do total de lotes	24% da área total dos lotes

§ 10. A doação dos lotes a que se refere o parágrafo anterior poderá ter o seu valor equivalente convertido para pagamento em pecúnia ao Fundo Municipal de



Habitação ou em área construída de habitações de interesse social.

§ 11. O disposto nos §§ 9º e 10 deste artigo, serão definidos pela FUMAS e poderá, a critério do requerente, ser aplicado também aos loteamentos de interesse social protocolados na vigência da Lei nº 7.858, de 18 de maio de 2012.

§ 12. Os valores do pagamento em pecúnia ou das obras de construção de habitações de interesse social, referidos no § 10, serão calculados pela FUMAS e corresponderão a soma do valor de avaliação da gleba, mais o custo de produção das obras de infraestrutura, acrescido de uma remuneração máxima de 20% (vinte por cento)." (NR)

"Art. 293. (...)

(...)

Parágrafo único. Quando esses processos forem de interesse social, as fases dos incisos II, III e IV deverão ser protocoladas diretamente na FUMAS, após expedidas as diretrizes urbanísticas constantes do inciso I, pela UGPUMA e a DAE S/A, assim como de todas as demais áreas envolvidas do Município." (NR)

"Art. 297. (...)

(...)

Parágrafo único. A UGPUMA ou a FUMAS deverão se manifestar quanto à aprovação ou rejeição do projeto no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis, a contar da data de protocolo ou do atendimento de eventual "comunique-se" para complementação de documentos ou informações." (NR)

"Art. 318. A FUMAS é o órgão responsável pela análise, aprovação e emissão das respectivas certidões e/ou alvarás para aprovações de projetos de REURB, adotando-se os dispositivos contidos nesta Lei e na legislação específica.

(...)" (NR)

"Art. 319. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a REURB observará, também, o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, ou a que vier a substituí-la, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da REURB, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§ 1º Na hipótese prevista no caput deste artigo, a elaboração de estudo técnico



ambiental e a implantação das medidas indicadas no estudo técnico realizado será condição indispensável à aprovação da REURB.

§ 2º No caso de a REURB abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal Nº 9.985, de 18 de julho de 2000, ou a que vier a substituí-la, admita regularização, será exigido estudo técnico que comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 3º Na REURB, cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima “maximorum”.

§ 4º Os estudos técnicos ambientais previstos no caput deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos dos artigos 64 ou 65 da Lei Federal nº 12.651, de 2012." (NR)

"Art. 321. (...)

(...)

Parágrafo único. A aprovação do Projeto de Regularização Fundiária por parte dos órgãos responsáveis terá efeito de licenciamento ambiental, desde que analisado por órgão municipal ambiental capacitado, devendo ser expedidos certidão ambiental e Termo de Compromisso de Adequação Ambiental – TCAA, quando necessário." (NR)

"Art. 323. (...)

(...)

§ 2º Os parcelamentos do solo consolidados, cuja comercialização e ocupação ocorreu comprovadamente pelo registro imobiliário, por escrituras públicas ou contratos de compra e venda com reconhecimento de firma até a data da promulgação desta Lei." (NR)

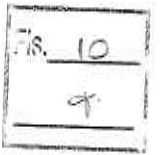
"Art. 325. A aprovação da REURB-E obedecerá aos critérios urbanísticos e ambientais definidos na Lei Municipal." (NR)

"Art. 326. Na REURB-E o sistema de circulação dos parcelamentos do solo a serem regularizados deverão atender aos requisitos da Lei Municipal." (NR)

"Art. 328. Os lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos em REURB, terão as dimensões determinadas pela situação fática constatada no local e pela documentação de comprovação da posse apresentada.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP



Parágrafo único. Os índices de permeabilidade deverão atender aos requisitos da Lei Municipal." (NR)

"**Art. 330.** A infraestrutura básica dos parcelamentos a serem regularizados deverão atender aos requisitos da Lei Municipal." (NR)

"**Art. 331.** Os projetos de REURB-E, na forma de desmembramento ou loteamento, deverão atender aos requisitos da Lei Municipal." (NR)

"**Art. 335.** Tratando-se de loteamento e concluindo-se pela possibilidade de aprovação do projeto, o Município expedirá certidão com a relação de todos os projetos complementares necessários à aprovação, conforme define a Lei Municipal." (NR)

"**Art. 336.** Poderá ser adotado o procedimento para a aprovação de loteamentos irregulares, antes da conclusão das obras de infraestrutura, desde que atendam as condições definidas na Lei Municipal." (NR)

"**Art. 337.** A responsabilidade relativa à implantação da infraestrutura básica, das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambientais, do sistema viário e dos equipamentos comunitários previstos no Projeto de Regularização Fundiária poderá ser compartilhada entre loteador, proprietário da gleba e beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, mediante o Termo de Compromisso condições definidas na Lei Municipal." (NR)

"**Art. 342.** (...)

(...)

VI – apreensão de máquinas, equipamentos e materiais de construção utilizados para obras sem o respectivo projeto aprovado;

(...)" (NR)

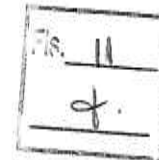
Art. 2º O marco temporal fixado no inciso II do art. 324 da Lei nº 9.321, de 2019, passa a ser a data da promulgação desta Lei.

Art. 3º Os Mapas 2, 6, e 7 do Anexo I, da Lei nº 9.321, de 2019, ficam alterados conforme Anexos que fazem parte integrante desta Lei.

Art. 4º Ficam revogados os incisos IX e XII do art. 22; o parágrafo único do art. 319; os §§1º ao 4º do art. 325; os incisos I ao IV e §§1º ao 5º do art. 326; os §§ 1º e 2º do art.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP



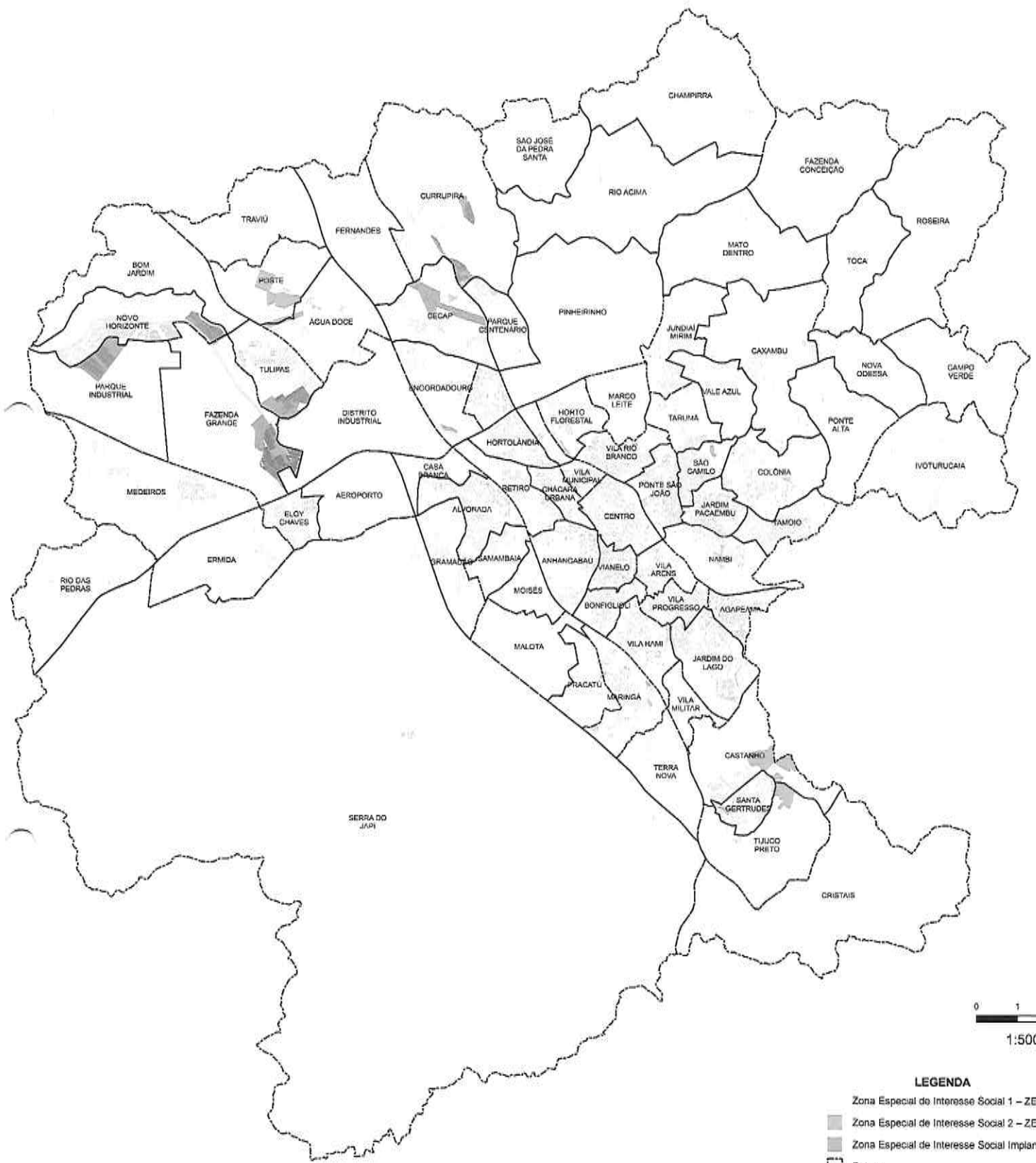
328; os incisos I ao V do art. 330; os incisos I ao VI e parágrafo único do art. 331; os §§ 1º ao 5º do art. 335; os incisos I ao V e §§ 1º ao 3º do art. 336; §§ 1º e 2º do art. 337 da Lei nº 9.321, de 2019.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



LUIZ FERNANDO MACHADO

Prefeito Municipal



LEGENDA

- Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1
- Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2
- Zona Especial de Interesse Social Implantada
- Bairros

MAPA 6 - ZEIS (PROPOSTA DE ALTERAÇÃO)

LEI nº 9.321/19 - PLANO DIRETOR

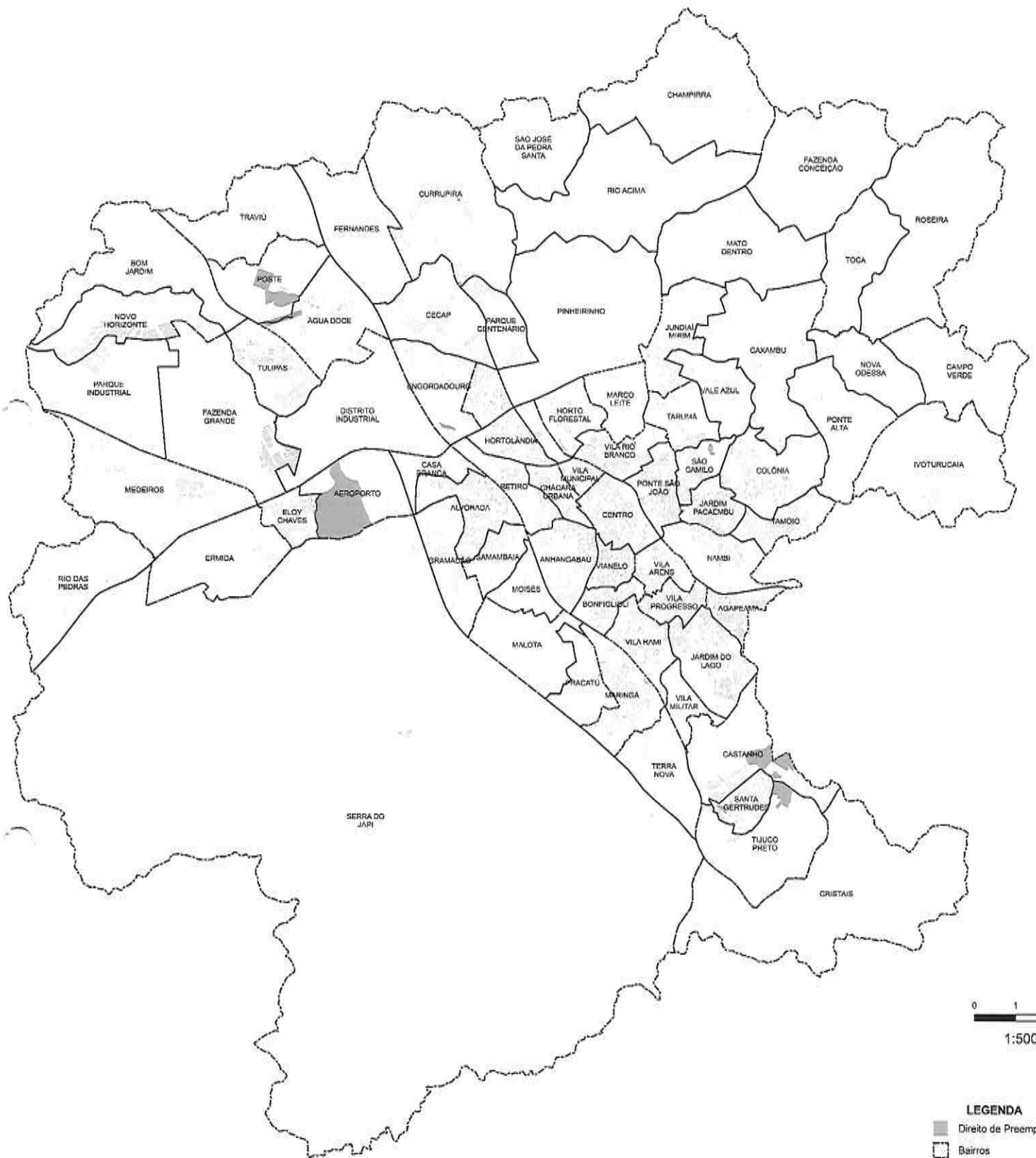
UNIDADE DE GESTÃO DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

31/05/22



**Prefeitu
de Jund**

ADC
8



MAPA 7 - DIREITO DE PREEMPÇÃO (PROPOSTA DE ALTERAÇÃO)

LEI nº 9.321/19 - PLANO DIRETOR

UNIDADE DE GESTÃO DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

03/08/22



**Prefeitu
de Jundiaí**



JUSTIFICATIVA

**Excelentíssimo Senhor Presidente,
Excelentíssimos Senhores Vereadores:**

Submetemos à apreciação dessa Colenda Casa de Leis o presente Projeto que tem por finalidade alterar a Lei nº 9.321, de 11 de novembro de 2019, que revisa o Plano Diretor do Município de Jundiaí, a fim de viabilizar a produção de unidades habitacionais de interesse social no Município de Jundiaí.

Resgatando o histórico da FUMAS, que tinha uma frequência maior de entrega de empreendimentos de baixa renda em nosso município, seja em parceria ou unidades próprias, ficou prejudicada no ato da revisão do Plano Diretor nº 8.683, de 7 de julho de 2016, no momento em que alterou a sistemática de demarcação de Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2 em vários pontos da cidade, em áreas específicas, ficando evidente o distanciamento de interessados em empreender novos projetos dessa natureza em nossa cidade.

Vale salientar que temos uma demanda reprimida para sanar, a exemplo do Núcleo Sorocabana, Jardim São Camilo, Jardim Tamoio, Novo Horizonte, dentre outros.

Sendo assim, se faz necessário uma revisão no conjunto de regramentos e leis para que fiquem em sintonia com os programas dos Governos Federal e Estadual.

Conforme diagnóstico apresentado no Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS de 2015, e projetado para 2025, a demanda por novas moradias estaria em torno de 20.500 unidades habitacionais, destinadas para as famílias de baixa renda em Jundiaí, assim consideradas aquelas com renda mensal de até 06 (seis) salários mínimos, aguardando por uma unidade habitacional.

As regras do Plano Diretor vigente dificultam a produção de habitação de interesse social, e, portanto, torna-se necessária sua alteração no que diz respeito a possibilidade de implantação de empreendimentos habitacionais para a população de baixa renda em outras áreas do município, além daquelas já demarcadas nos mapas 2, 6 e 7 do Anexo I do Plano Diretor - Lei nº 9.321, de 2019, a fim de incentivar as parcerias entre a iniciativa privada e o Poder Público, considerando a excessiva demanda habitacional já apresentada, garantindo, assim, a essas famílias o acesso à moradia digna, por meio de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

Fil. 13
J.

modalidade de financiamento habitacional, dentro dos critérios de financiamento das instituições financeiras.

Primordial, ainda, priorizar a transferência de recursos ao Fundo Municipal de Habitação, para a produção de habitação para a população mais vulnerável, para que efetivamente sejam destinados a essa finalidade, e também a possibilidade de doação em pecúnia, à Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS.

Finalmente, no mesmo contexto, as exigências do Plano Diretor para a regularização fundiária não estão em consonância com os regramentos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que institui no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - Reurb, abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, determinando, também, a necessidade de formulação e desenvolvimento do espaço urbano, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

A legislação vigente dificulta, sobremaneira, as condições para que os núcleos urbanos informais consolidados atinjam a sua regularização fundiária, demandando tempo excessivo para sua finalização, acarretando prejuízo aos cofres públicos em face da impossibilidade de cobrança de impostos sobre os lotes individualizados, bem como, nas transações imobiliárias realizadas informalmente, sem o respectivo registro, sem dizer que o atual Plano Diretor não contempla instrumentos jurídicos previstos na Lei federal em comento, que possibilitam a titulação direta da propriedade aos seus possuidores.

A adequação também se faz necessária, para que o município venha a firmar convênio junto ao Governo Federal em busca de recursos, regrados na Lei Federal nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021.

Vale consignar que a presente medida não ocasionará aumento de despesas.

Face ao exposto e demonstrados os motivos que ensejam a presente propositura, permanecemos convictos de que os Nobres Edis não faltarão com o total apoio para a sua aprovação.


LUIZ FERNANDO MACHADO
Prefeito Municipal


Estimativa de Impacto Orçamentário N° SEI 0384112/2022

Em 28/01/2022

DATA: 28/01/2022				
ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO				
(Atendendo ao disposto no inciso I do artigo 16 da Lei Complementar nº 101/2000)				
EXERCÍCIOS	2.022	2.023	2.024	2.025
RECEITAS FISCAIS CORRENTES	29.445.000,00	30.917.250,00	32.463.112,50	34.086.268,13
Transferências Correntes/PMJ	25.192.000,00	26.451.600,00	27.774.180,00	29.162.889,00
Receita Patrimonial/Fumas	450.000,00	472.500,00	496.125,00	520.931,25
Receitas Correntes/SFM	3.800.000,00	3.990.000,00	4.189.500,00	4.398.975,00
Fundo Municipal de Habitação	3.000,00	3.150,00	3.307,50	3.472,88
RECEITAS DE CAPITAL	1.918.000,00	2.013.900,00	2.114.595,00	2.220.324,75
Transferência de Capital/PMJ	1.739.000,00	1.825.950,00	1.917.247,50	2.013.109,88
Alienação de Ativos/Fumas	60.000,00	63.000,00	66.150,00	69.457,50
Outras Receitas de Capital/7401-F	75.000,00	78.750,00	82.687,50	86.821,88
Outras Receitas de Capital/7401-SFM	40.000,00	42.000,00	44.100,00	46.305,00
Fundo Municipal de Habitação	4.000,00	4.200,00	4.410,00	4.630,50
RECEITAS FISCAIS LÍQUIDAS	31.363.000,00	32.931.150,00	34.577.707,50	36.306.592,88
DESPESAS CORRENTES	29.445.000,00	30.917.250,00	32.463.112,50	34.086.268,13
Transf/Pessoal e Encargos Sociais	15.940.000,00	16.737.000,00	17.573.850,00	18.452.542,50
Transf/Outras Despesas Correntes	9.252.000,00	9.714.600,00	10.200.330,00	10.710.346,50
Despesas Correntes/Fumas	450.000,00	472.500,00	496.125,00	520.931,25
Outras Despesas Correntes/SFM	3.800.000,00	3.990.000,00	4.189.500,00	4.398.975,00
Fundo Municipal de Habitação	3.000,00	3.150,00	3.307,50	3.472,88
DESPESAS DE CAPITAL	1.918.000,00	2.013.900,00	2.114.595,00	2.220.324,75
Transferência de Capital/PMJ	1.739.000,00	1.825.950,00	1.917.247,50	2.013.109,88
Alienação de Ativos/Fumas	60.000,00	63.000,00	66.150,00	69.457,50
Outras Despesas de Capital/7401-F	75.000,00	78.750,00	82.687,50	86.821,88
Outras Despesas de Capital/7401-SFM	40.000,00	42.000,00	44.100,00	46.305,00
Fundo Municipal de Habitação	4.000,00	4.200,00	4.410,00	4.630,50
DESPESAS FISCAIS LÍQUIDAS	31.363.000,00	32.931.150,00	34.577.707,50	36.306.592,88
Ref.: Projeto de lei que visa obter autorização legislativa referente à proposta de realizar alterações na redação da Lei n.º 9.321, de 11 de novembro de 2019, que instituiu o Plano Diretor do Município de Jundiaí, com o objetivo de aperfeiçoar os dispositivos legais que permeiam a política municipal de habitação de interesse social.				
IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO NULO				
JULIANO MARIGHETTO	TIAGO ADAMI	JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS		
Gestor Orçamentário	Diretor do DPGF	Superintendente		

Documento assinado eletronicamente por Jose Galvao Braga Campos, Superintendente, em 28/01/2022, às 16:37, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Adami, Diretor do Departamento de Planejamento, Gestão e Finanças**, em 28/01/2022, às 16:38, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Juliano Marighetto, Analista de Planejamento, Gestão e Orçamento**, em 28/01/2022, às 16:39, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.jundiai.sp.gov.br> informando o código verificador **0384112** e o código CRC **871C4819**.

Av. União dos Ferroviários, 2222 - Bairro Centro - Jundiaí - SP - CEP 13201-160
Tel: 11 4583-1705 - fumas.jundiai.sp.gov.br

PMJ.0021252/2021

0384112v2

Criado por jmarighetto, versão 2 por jmarighetto em 28/01/2022 16:28:46.



**Anexo II - Estimativa de Impacto Orçamentário N° SEI
0384094/2022**

Em 28/01/2022

ANEXO II



ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO - 2022

DATA: 28/01/2022

PROCESSO N°: 21252 ANO: 2021

UNIDADE SOLICITANTE: 54 FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL - FUMAS

1. TIPO:

- OBRAS CIVIS
- REEQUILIBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DE CONTRATO
- AQUISIÇÃO DE ATIVO PERMANENTE
- RE Pactuação DE CUSTOS HOSPITAIS / CONVÊNIOS / ETC...
- NOVA CONTRATAÇÃO
- OUTRO (especificar na descrição)

2. DESCRIÇÃO (Detalhada):

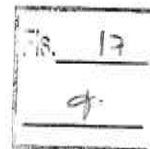
Projeto de lei que visa obter autorização legislativa referente à proposta de realizar alterações na redação da Lei n.º 9.821, de 11 de novembro de 2019, que instituiu o Plano Diretor do Município de Jundiaí, com o objetivo de aperfeiçoar os dispositivos legais que permeiam a política municipal de habitação de interesse social.

- O AUMENTO DE DESPESAS ESTÁ ABRANGIDO POR UM DOS PROGRAMAS INSERIDOS NO PPA VIGENTE
- O AUMENTO DAS DESPESAS TEM ADEQUAÇÃO COM A LOA VIGENTE
- O AUMENTO DAS DESPESAS ULTRAPASSA O EXERCÍCIO FINANCEIRO CORRENTE, PORTANTO AS MESMAS SERÃO CONSIGNADAS NA(S) LOA DO(S) EXERCÍCIO(S) SEGUINTE(S) DE ACORDO COM O CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS DO ITEM 7
- NÃO HÁ AUMENTO DE DESPESA
- AUTORIZO O BLOQUEIO/SUPLEMENTAÇÃO DO CRÉDITO ORÇAMENTÁRIO DE CORRENTE DA REDUÇÃO DA(S) DESPESA(S) OFERTADA(S) PARA COMPENSAÇÃO OU DO SUPERÁVIT/SALDO FINANCEIRO OFERTADO

ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO - 2022

3. DESPESAS:

- PESSOAL E ENCARGOS
- CUSTEIO
- INVESTIMENTO



QUANT.	DESCRIÇÃO	VALOR ANUAL	
		RECURSO PRÓPRIO	RECURSO VINCULADO
TOTAL		R\$ -	R\$ -
		R\$	

4. DOTAÇÕES ENVOLVIDAS (exercício em curso):

4.1. DOTAÇÕES A SEREM ONERADAS:

DOTAÇÕES	VALOR ANUAL	
	RECURSO PRÓPRIO	RECURSO VINCULADO
TOTAL	R\$ -	R\$ -
	R\$	

4.2. DOTAÇÕES A SEREM REDUZIDAS:

DOTAÇÕES	VALOR ANUAL	
	RECURSO PRÓPRIO	RECURSO VINCULADO
TOTAL	R\$ -	R\$ -
	R\$	

ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO - 2022

5. EMPENHOS EFETIVADOS:

NÚMERO	DATA	VALOR	PERÍODO DE COBERTURA (MÊS "XX" à "YY")
TOTAL		R\$ -	

6. RETENÇÕES EFETUADAS:

SEQUENCIA	DATA	VALOR	PERÍODO DE COBERTURA (MÊS "XX" à "YY")
TOTAL		R\$ -	

7. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

MÊS	ANO EM CURSO (R\$)		ANO 02 (R\$)		ANO 03 (R\$)	
	PRÓPRIO	VINCULADO	PRÓPRIO	VINCULADO	PRÓPRIO	VINCULADO
JAN						
FEV						
MAR						
ABR						
MAI						
JUN						
JUL						
AGO						
SET						
OUT						
NOV						

DEZ						
TOTAL 01	-	-	-	-	-	-
TOTAL 02	-	-	-	-	-	-



JULIANO MARIGHETTO
Gestor Orçamentário

TIAGO ADAMI
Diretor do DPGF

JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS
Superintendente



Documento assinado eletronicamente por **Jose Galvao Braga Campos, Superintendente**, em 28/01/2022, às 16:37, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Adami, Diretor do Departamento de Planejamento, Gestão e Finanças**, em 28/01/2022, às 16:38, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Julliano Marighetto, Analista de Planejamento, Gestão e Orçamento**, em 28/01/2022, às 16:39, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



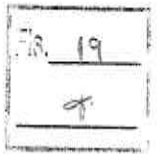
A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.jundiai.sp.gov.br> informando o código verificador **0384094** e o código CRC **9E8A177C**.

Av. União dos Ferroviários, 2222 - Bairro Centro - Jundiaí - SP - CEP 13201-160
Tel: 11 4583-1705 - fumas.jundiai.sp.gov.br

PMJ.0021252/2021

0384094v2

Criado por jmarighetto, versão 2 por jmarighetto em 28/01/2022 16:23:59.



Anexo III Nº SEI 0384100/2022

Em 28/01/2022

Anexo III

Declaração

Ref.: PROCESSO SEI PMJ N.º 21252/2021

Declaramos para os fins dos arts. 16 e 17 da Lei Complementar nº 101/00 – LRF, que o projeto de lei que visa obter autorização legislativa referente à proposta de realizar alterações na redação da Lei nº 21, de 11 de novembro de 2019, que instituiu o Plano Diretor do Município de Jundiá, com o objetivo de aperfeiçoar os dispositivos legais que permeiam a política municipal de habitação de interesse social, o **IMPACTO ORÇAMENTÁRIO E FINANCEIRO É NULO**, visto que não haverá desembolso de recursos pela FUMAS para o presente exercício e para os dois subsequentes, estando compatíveis com a Lei Orçamentária Anual, com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias.


Declaramos, ainda, que as metas pactuadas no Plano Plurianual não sofrerão alterações com o presente projeto de lei.

Jundiá, 28 de janeiro de 2022.

JULIANO MARIGHETTO
Gestor Orçamentário

TIAGO ADAMI
Diretor do DPGF

JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS
Superintendente

 Documento assinado eletronicamente por **Jose Galvao Braga Campos, Superintendente**, em 28/01/2022, às 16:37, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.

 Documento assinado eletronicamente por **Tiago Adami, Diretor do Departamento de Planejamento, Gestão e Finanças**, em 28/01/2022, às 16:38, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.

 Documento assinado eletronicamente por **Juliano Marighetto, Analista de Planejamento, Gestão e Orçamento**, em 28/01/2022, às 16:39, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.jundiá.sp.gov.br> informando o código verificador **0384100** e o código CRC **00F6938A**.

Av. União dos Ferroviários, 2222 - Bairro Centro - Jundiá - SP - CEP 13201-160
Tel: 11 4583-1705 - fumas.jundiá.sp.gov.br

PMJ.0021252/2021

0384100v2

Criado por jmarighetto, versão 2 por jmarighetto em 28/01/2022 16:26:50.

**Despacho Nº SEI 0384093/2022****Em 28/01/2022**

Trata-se de pedido de estudo de impacto orçamentário referente ao projeto de lei que visa obter autorização legislativa quanto à proposta de realizar alterações na redação da Lei n.º 9.321, de 11 de novembro de 2019, que instituiu o Plano Diretor do Município de Jundiaí, com o objetivo de aperfeiçoar os dispositivos legais que permeiam a política municipal de habitação de interesse social.

Conforme justificativas apresentadas pelo DOP, manifestamos que o **IMPACTO ORÇAMENTÁRIO E FINANCEIRO É NULO**.

Em face do exposto acima, encaminhem-se os autos à Diretoria do DPGF e Superintendência para a assinatura dos documentos anexados.

JULIANO MARIGHETTO

Analista de Planejamento, Gestão e Orçamento



Documento assinado eletronicamente por **Juliano Marighetto, Analista de Planejamento, Gestão e Orçamento**, em 28/01/2022, às 17:22, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.jundiai.sp.gov.br> informando o código verificador **0384093** e o código CRC **A3940B69**.

Av. União dos Ferroviários, 2222 - Bairro Centro - Jundiaí - SP - CEP 13201-160

Tel: 11 4583-1705 - fumas.jundiai.sp.gov.br

PMJ.0021252/2021

0384093v5

Criado por jmarighetto, versão 5 por jmarighetto em 28/01/2022 17:21:20.



LEI N.º 9.321, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2019

Revisa o **PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**; e dá outras providências.

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 29 de outubro de 2019, **PROMULGA** a seguinte Lei: -

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Esta Lei institui o Plano Diretor do Município de Jundiaí, instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, conforme as diretrizes da Constituição Federal de 1988 e da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – denominada de Estatuto da Cidade e dos arts. 135 a 139 da Lei Orgânica de Jundiaí.

Art. 2º Este Plano Diretor abrange o território do Município e dispõe sobre:

- I - os princípios orientadores da Política de Desenvolvimento Urbano e Rural;
- II - as articulações do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial;
- III - as diretrizes para Políticas Públicas, Planos e Instrumentos de Gestão;
- IV - o ordenamento territorial;
- V - o parcelamento do solo para fins urbanos;
- VI - a regularização fundiária de assentamentos urbanos;
- VII - as infrações e penalidades.

Art. 3º O Plano Diretor servirá de referência, durante sua vigência, para a elaboração:

- I - dos Planos Plurianuais - PPA;
- II - das Leis de Diretrizes Orçamentárias - LDO;
- III - das Leis Orçamentárias Anuais - LOA;
- IV - dos Programas de Metas;
- V - da legislação de regulamentação de Instrumentos de Política Urbana;
- VI - dos Planos Setoriais relativos à Política de Desenvolvimento Urbano e Rural;
- VII - dos Projetos de Intervenção Urbana.



das ações compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras haverá a cobrança de preço público, na forma da regulamentação específica.

CAPÍTULO VII

DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO E INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 147. São objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social:

I - promoção do direito à moradia digna como direito social, conforme previsto no art. 6º da Constituição da República;

II - promoção do acesso à terra urbanizada, com reversão da tendência de periferização e ocupação dos espaços inadequados pela população de baixa renda, utilizando os instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e nesta Lei;

III - redução do déficit habitacional apontado no Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS;

IV - estímulo à produção de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular pela iniciativa privada;

V - promoção da regularização fundiária de interesse social, com redução das moradias inadequadas;

VI - articulação da política de habitação de interesse social com as políticas sociais, para promover a inclusão social das famílias beneficiadas;

VII - garantia da participação da sociedade civil na definição das ações e prioridades e no controle social da política habitacional, estimulando o fortalecimento e organização independente dos movimentos populares que lutam pelo acesso à Cidade e pela garantia da função social da propriedade urbana.

Art. 148. São diretrizes para os programas, ações e investimentos, públicos e privados, na Habitação de Interesse Social:

I - promover o acesso à terra para viabilizar Programas Habitacionais de Interesse Social, por meio do emprego de instrumentos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas;

II - priorizar o atendimento da população de baixa renda, nos termos definidos neste Plano, da população residente em imóveis ou áreas insalubres, áreas de risco e APP;



III - assegurar que os empreendimentos habitacionais de interesse social sejam produzidos com qualidade e conforto em áreas dotadas de infraestrutura e transportes coletivos;

IV - desenvolver projetos habitacionais que considerem as características da população local, suas formas de organização, condições físicas e econômicas;

V - garantir recursos financeiros para Habitação de Interesse Social – HIS, no âmbito do Município, para aquisição de terra e produção habitacional;

VI - promover a urbanização e regularização urbanística, jurídica, fundiária e ambiental dos núcleos urbanos informais, inclusive com o reconhecimento e regularização das atividades comerciais e de serviço existentes nos locais;

VII - implementar programas de reabilitação física e ambiental nas áreas degradadas e de risco, de modo a garantir a integridade física, o direito à moradia e a recuperação da qualidade ambiental dessas áreas;

VIII - inibir a ocupação irregular de novas áreas mediante a aplicação de normas e de instrumentos urbanísticos e de fiscalização, e inibir o adensamento e a ampliação dos núcleos habitacionais de baixa renda, urbanizados ou não;

IX - recuperar ambientalmente as áreas legalmente protegidas que foram ocupadas por moradias, coibindo novas ocupações;

X - estabelecer parâmetros físicos de moradia social, índices urbanísticos e de procedimentos de aprovação de projetos, de forma a facilitar a produção habitacional pela iniciativa privada;

XI - incentivar e apoiar a formação de agentes promotores e financeiros não estatais, a exemplo das cooperativas e associações comunitárias autogestionárias, na execução de programas habitacionais, como medida para o barateamento dos custos habitacionais e de infraestrutura, além da produção cooperativada;

XII - incentivar a adoção de tecnologias socioambientais de projeto, construção e manutenção dos empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial as relacionadas ao uso de energia solar, gás natural, manejo da água e dos resíduos sólidos e agricultura urbana;

XIII - promover serviços de assessoria técnica, jurídica, ambiental, social e urbanística gratuita a indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de habitação de interesse social, visando a inclusão social desta população;

XIV - garantir informação atualizada sobre a situação habitacional do



Município, especialmente em relação ao déficit e às necessidades habitacionais;

XV - promover, no caso de necessidade de remoção de área de risco ou de redução do adensamento, o atendimento habitacional das famílias a serem removidas preferencialmente na mesma região ou, na impossibilidade, em outro local com a consulta prévia das famílias atingidas;

XVI - promover ações de pós-ocupação e acompanhamento das famílias nos novos assentamentos habitacionais;

XVII - estimular a participação e o controle social na definição das políticas e prioridades da produção habitacional;

XVIII - fortalecer os mecanismos e instâncias de participação com representantes do poder público, dos usuários e do setor produtivo na formulação e deliberação das políticas, na definição das prioridades e na implementação dos programas;

XIX - fortalecer e aprimorar os canais de participação já instituídos, como o Conselho Municipal de Habitação.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se Habitação de Interesse Social (HIS) as unidades construídas ou os lotes destinados à população com renda familiar mensal de até 6 (seis) salários mínimos.

Seção I

Da Destinação de Áreas para Habitação de Interesse Social

Art. 149. Nas áreas vazias já demarcadas como Zona Especial de Interesse Social 2 nesta Lei, a destinação das unidades necessárias aos reassentamentos definidos no Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS, deve visar:

I - à promoção de Habitação de Interesse Social;

II - à inclusão de equipamentos e espaços públicos;

III - à destinação ao reassentamento de famílias, preferencialmente decorrentes da execução do Plano de Urbanização da própria Zona Especial de Interesse Social 1.

Art. 150. A população que habita áreas onde a regularização fundiária for inviável terá o acesso à moradia promovido na forma do Plano de Reassentamento, cuja definição terá participação do Conselho Municipal de Habitação.

Parágrafo único. O Plano de Reassentamento é instrumento elaborado pelo Município com base no Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS, que define:

I - as etapas necessárias ao reassentamento da população para áreas próximas ao assentamento original, garantindo às famílias relocadas a manutenção dos vínculos sociais,



econômicos e culturais com o seu território;

II - participação dos reassentados no processo de planejamento e de implementação da intervenção, assim como os valores necessários e as respectivas fontes de recurso;

III - as medidas a serem adotadas para a recuperação do ambiente desocupado.

Seção II

Do Plano Urbanístico das Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 151. Cada Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2) terá seu Plano Urbanístico submetido a parâmetros especiais definidos para o parcelamento do solo e para novas edificações.

§ 1º Os parâmetros de dimensionamento dos ambientes e compartimentos das edificações deverão seguir as determinações estipuladas pelos programas habitacionais do governo federal, estadual ou municipal ao qual estejam vinculados.

§ 2º Os Planos Urbanísticos poderão ser elaborados diretamente pela FUMAS ou, nos casos em que for de responsabilidade da iniciativa privada, esses deverão ser elaborados em parceria com a FUMAS quanto, no mínimo, aos incisos II e III do art. 152.

Art. 152. O Plano Urbanístico das ZEIS 2 deverá conter:

I - memorial descritivo da área;

II - planejamento econômico financeiro do empreendimento, com a previsão orçamentária dos custos, valor de comercialização das unidades e prazos de execução;

III - As avaliações, os laudos e licenciamentos para implantação da urbanização, bem como os projetos complementares de infraestrutura urbana, de acordo com as exigências aplicáveis aos loteamentos e projetos de urbanização e construção de conjuntos habitacionais não classificados como de interesse social.

Art. 153. A aprovação dos projetos para a implantação dos empreendimentos de interesse social em ZEIS 2 será realizada pelos órgãos licenciadores após tramitação por meio do procedimento especial denominado de “Linha Rápida de Habitação de Interesse Social”, na forma do regulamento municipal, devendo atender a todas as exigências de diretrizes urbanísticas e viárias.

Parágrafo único. A adequação do solo e a implantação da infraestrutura é condição prévia à implantação de parcelamento do solo e construção de novas unidades



I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidade administrativa, civil ou criminal.

Art. 158. As áreas sujeitas à regularização terão parâmetros especiais de parcelamento e de uso e ocupação do solo, em razão das suas características e tipicidades, com o objetivo de viabilizar a conclusão dos processos do ponto de vista urbanístico, ambiental e jurídico.

§ 1º A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - REURB-S abrange:

I - as áreas do Município cadastradas como Zonas Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS 1;

II - as áreas das Zonas Especiais de Regularização Fundiária – ZERF nas quais pelo menos 80% das famílias sejam de baixa renda;

III - outras áreas que possam existir e que não são de conhecimento público, desde que declaradas por ato do Poder Executivo municipal, atendam aos requisitos desta Lei e sejam ocupadas predominantemente pela população de baixa renda;

§ 2º Considera-se de baixa renda a família cuja renda mensal seja de, no máximo, 3 (três) salários mínimos.

§ 3º A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - REURB-E



abrange as áreas do Município cadastradas como Zonas Especiais de Regularização Fundiária - ZERF, ou outras que possam existir que não são de conhecimento público, desde que atendam aos requisitos desta Lei, mas sem o predomínio de famílias de baixa renda.

§ 4º A classificação da regularização como REURB-S ou REURB-E visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestruturas e ao reconhecimento, quando o caso, do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 5º Na Regularização Fundiária, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

Seção V Dos Instrumentos para Regularização Fundiária

Art. 159. Com a finalidade de promover a REURB, o Município poderá utilizar os instrumentos apresentados a seguir.

- I - a demarcação urbanística, quando necessária;
- II - concessão de uso especial para fins de moradia;
- III - concessão de direito real de uso;
- IV - legitimação de posse;
- V - usucapião individual ou coletiva;
- VI - arrecadação de bem vago, na forma das legislações federal e municipal;
- VII - consórcio imobiliário;
- VIII - direito de preempção;
- IX - transferência do direito de construir;
- X - alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea “f” do inciso I do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
- XI - doação;
- XII - compra e venda;
- XIII - condomínio urbano simples.

Parágrafo único. Para fins de regularização dos núcleos urbanos informais, o Município promoverá a articulação com os diversos agentes envolvidos no respectivo procedimento, inclusive com órgãos e instituições locais e dos demais entes da Federação,



- II - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;
- III - Zona Especial de Interesse Histórico Cultural - ZEIC;
- IV - Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM.

Seção I
Da Zona Especial de Regularização Fundiária - ZERF

Art. 201. A Zona Especial de Regularização Fundiária - ZERF é constituída pelas áreas dos núcleos urbanos informais, ocupados ou não por população de baixa renda, na forma prevista nesta Lei.

§ 1º As áreas que constituem a ZERF correspondem aos núcleos urbanos informais consolidados, indicados nos Mapas 2 e 5 do Anexo I desta Lei e aqueles que constam nas ortofotos oriundas do levantamento aerofotogramétrico realizado em 2012.

§ 2º É objetivo da Zona Especial de Regularização Fundiária delimitar áreas passíveis de regularização dos núcleos urbanos informais, nos termos definidos no Título VII desta Lei.

Seção II
Da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS

Art. 202. A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS destina-se, predominantemente, à moradia da população de baixa renda, nos termos definidos na Política de Habitação Social apresentada no Título IV, Capítulo VII desta Lei, e está subdividida em:

I - ZEIS-1: compreende as áreas ocupadas de forma irregular ou clandestina, que ainda deverão passar pelo processo de regularização fundiária e urbanização;

II - ZEIS 2: constituída de áreas vazias consideradas adequadas para a implantação de empreendimentos de habitação de interesse social, estrategicamente localizadas com o propósito de viabilizar a produção e oferta de moradias populares para famílias com renda máxima de seis salários mínimos.

Parágrafo único. As áreas que constituem a ZEIS estão indicadas nos Mapas 2 e 6 do Anexo I desta Lei.

Art. 203. São objetivos das ZEIS:

I - integração dos programas voltados à Habitação de Interesse Social com as demais políticas públicas;

II - garantia de programas de urbanização e de construção de moradias com



características de adaptabilidade às condições de acessibilidade universal;

III - inibição de ocupações em áreas ambientalmente sensíveis, de risco e *non aedificandi*;

IV - adequação das normas e fixação de parâmetros urbanísticos específicos para Habitação de Interesse Social;

V - oferta de serviços de assistência técnica e jurídica nos processos de regularização urbanística e fundiária diretamente ou mediante convênios e parcerias;

VI - remoção de famílias nos casos de premente necessidade e sua relocação preferencialmente no entorno.

Art. 204. A indicação de toda a demanda para as unidades produzidas nas ZEIS 2 será regulamentada pelo Poder Executivo, ouvida a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS e observadas as normas federais e estaduais dos respectivos programas destinados à produção habitacional, dando prioridade ao atendimento de famílias em área de risco, às remoções necessárias, aos cadastrados que possuam pessoas idosas ou com deficiências na família.

Art. 205. Nas áreas acima de 10.000m² (dez mil metros quadrados) demarcadas como ZEIS 2, o empreendimento poderá ter uso permitido diverso para até 30% (trinta por cento) de sua área, desde que sejam utilizados os parâmetros de uso e ocupação da zona lindeira mais restritiva em que a área está inserida, bem como que se garanta à área restante o uso exclusivo de HIS e o empreendimento não seja segregado.

§ 1º A diretriz para o empreendimento deverá ser precedida de análise técnica da FUMAS e da UGPUMA e será consolidada em documento oficial emitido por técnico da UGPUMA, no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis a contar da data de protocolo, ou do atendimento de eventual “comunique-se” para complementação de documentos ou informações.

§ 2º O não atendimento ao “comunique-se” no prazo de 90 (noventa) dias ensejará o indeferimento do pedido e o arquivamento do processo.

Art. 206. O valor de comercialização, inclusive o valor de entrada, das unidades implantadas nas ZEIS 2 deverá ser compatível com os critérios de baixa renda e com a capacidade de pagamento das famílias cadastradas no Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SIMIH) com renda familiar de até 6 (seis) salários mínimos, mediante aprovação da FUMAS, após a simulação da capacidade de pagamento, e



observadas as normas federais, estaduais e municipais dos respectivos programas habitacionais.

§ 1º As unidades habitacionais deverão ser oferecidas a todas as famílias cadastradas no SIMIH, por um período de até 12 (doze) meses após a data de formalização da oferta pela FUMAS.

§ 2º Uma vez obtidas as manifestações formais de todas as famílias cadastradas, as unidades restantes, se houver, poderão ser comercializadas livremente.

§ 3º Em todo empreendimento de interesse social desenvolvido com a participação do Município serão reservadas 10% (dez por cento) das unidades para famílias com pessoas deficientes e 10% (dez por cento) para famílias com pessoas idosas, localizadas sempre que possível no pavimento térreo.

Seção III

Da Zona Especial de Interesse Histórico Cultural - ZEIC

Art. 207. A Zona Especial de Interesse Histórico Cultural - ZEIC compreende porções do território do Município e tem por finalidade a preservação e valorização do seu patrimônio histórico e cultural, subdivididas em 02 (duas) categorias:

I - ZEIC 1: composta pelos imóveis ou áreas tombadas por legislação municipal, estadual ou federal e aqueles que se encontram na fase de estudo de tombamento, bem como os imóveis pertencentes ao Inventário de Proteção do Patrimônio Artístico e Cultural de Jundiaí - IPPAC;

II - ZEIC 2: composta por conjunto de imóveis, de domínio público ou privado, cuja proteção ou preservação sejam de interesse comum, quer por sua vinculação histórica, quer por seu valor cultural, arquitetônico, arqueológico, artístico, paisagístico ou urbano.

§ 1º São objetivos específicos das ZEIC:

I - promoção da preservação, conservação, restauro e valorização do patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico do Município;

II - preservação da identidade de bairros e áreas de interesse histórico e cultural;

III - identificação e preservação de imóveis e lugares dotados de identidade cultural, religiosa e de interesse público;

IV - desenvolvimento de infraestrutura de turismo nas áreas de interesse histórico e cultural;

V - proteção e documentação do patrimônio imaterial, definido nos termos do Decreto Federal nº 3.551, de 04 de agosto de 2000;

VI - potencialização da implantação e/ou da manutenção de atividades



§ 2º Nas habitações multifamiliares horizontais ou verticais com mais de 100 unidades, deverão ser implantadas vias de circulação para pedestres com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), podendo ou não estar integradas à via de circulação de veículos na forma de passeios.

Art. 231. Os parâmetros de vaga de veículos por unidade habitacional deverão obedecer ao disposto no Quadro III do Anexo II desta Lei, podendo estar situada na própria unidade, em bolsão de estacionamento ou em subsolo, inclusive as vagas de visitantes.

Art. 232. Para a aprovação do projeto de conjunto multifamiliar horizontal ou vertical deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - projeto de implantação, contendo a locação das unidades autônomas, as áreas comuns, vias particulares e seções das vias;

II - projeto arquitetônico básico das unidades autônomas e áreas comuns;

III - projeto de drenagem das águas pluviais;

IV - projeto de terraplenagem, acompanhado de levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado.

Parágrafo único: No caso de empreendimento de interesse social, será necessário firmar Termo de Compromisso com a FUMAS, de acordo com a legislação pertinente.

Art. 233. Para o caso de habitação multifamiliar vertical com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais localizadas na Zona de Desenvolvimento Urbano, ou nas vias de concentração ou estruturais de qualquer zona de uso do solo, será exigida a implantação de via exclusiva para acesso ao empreendimento com largura total de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) e passeio lindeiro ao imóvel com largura de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

§ 1º O disposto no *caput* deste artigo será dispensado em lotes com testada inferior a 30m (trinta metros) e em casos de comprovada inviabilidade técnica.

§ 2º A via de acesso ao empreendimento descrita no *caput* poderá situar-se no recuo frontal das edificações.

Seção II Dos Usos de Comércio e Serviço (Com)

Art. 234. A categoria de comércio e serviço está distribuída nos Grupos 2 a 7



cada novo lote, que poderia ser gerado, corresponda o acréscimo do porte equivalente para a via e zona em que ele estiver inserido.

§ 2º Nas vias de circulação, a condição prevista no § 1º deste artigo poderá ser aplicada somente até o dobro do porte especificado.

Seção IX Das Condições de Permissibilidade

Art. 248. As condições de permissibilidade das atividades urbanas e rurais no Município, definidas em função da categoria e subcategoria de uso do solo; do porte; da zona onde está localizado o imóvel e da classificação da via para o qual o terreno tem frente, são as estabelecidas no Quadro I do Anexo II desta Lei.

§ 1º Nos imóveis urbanos ou rurais com acesso por servidão de passagem, serão permitidos os usos previstos para as vias de acesso ao lote.

§ 2º Nos imóveis urbanos com frente para as vias que constituem divisa de zoneamento, serão permitidos os usos, e respectivos parâmetros de utilização do terreno, previstos para ambas as zonas de uso do solo, até a profundidade de 50 m (cinquenta metros).

§ 3º Os usos permitidos no Território de Gestão da Serra do Japi são definidos em legislação específica.

Art. 249. Quanto ao grau de adequação à zona de uso de solo, as atividades urbanas e rurais instaladas no Município são classificadas em:

I - permitidas: são os usos do solo compatíveis com a dinâmica urbana local, considerando o grau de incomodidade produzido, indicados no Quadro I do Anexo II desta Lei;

II - proibidas: são os usos do solo considerados nocivos, perigosos, incômodos ou incompatíveis com as características urbanísticas locais, e que não se classificam como tolerados;

III - toleradas: são os usos do solo não permitidos por esta Lei, mas que foram autorizados pelo Município com base em legislação anterior ou cujos estabelecimentos se mantiveram instalados sem oposição do poder público municipal e sem registro de reclamações de moradores por um período igual ou superior a 1 (um) ano antes da vigência desta Lei, devidamente comprovado.

Parágrafo único. Poderão ser consideradas toleradas, mediante análise técnica da UGPUMA e do CMPT, as atividades com características diferentes das anteriormente



competente.

Art. 288. A destinação das faixas não edificantes e a implantação de avenidas marginais serão analisadas pelo Grupo Técnico de Mobilidade, especialmente quando os imóveis estiverem localizados em regiões com ocupação consolidada ou quando não for possível a conexão da avenida marginal com o sistema viário municipal, respeitando o disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 289. Os projetos de parcelamento do solo deverão atender os seguintes parâmetros:

I - lote mínimo;

II - testada mínima;

III - comprimento máximo das quadras;

IV - áreas públicas, devendo perfazer 30% (trinta por cento) da área total a ser parcelada, observados os seguintes mínimos:

a) Áreas livres de uso público - ALUP, compreendendo as áreas verdes e o sistema de lazer, no percentual de 20% (vinte por cento) da área total a ser parcelada, dos quais no mínimo 5% (cinco por cento) deverão ser destinados ao sistema de lazer;

b) Áreas de Equipamento Urbano e Comunitário - AEUC, no percentual de 5% (cinco por cento) da área total da área a ser parcelada;

V - sistema viário, no caso de loteamentos, sendo que as vias a serem implantadas deverão ter as dimensões estabelecidas nas diretrizes expedidas pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, sem prejuízos dos valores mínimos especificados nesta Lei;

VI - As calçadas devem ser implantadas concomitantemente ao leito carroçável, observando ainda as seguintes condições:

a) propiciar condições adequadas de acessibilidade, acompanhando a declividade da via e atendendo, no que for pertinente, as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

b) ter a largura mínima indicada no Quadro 4 desta Lei, de acordo com a zona de uso do solo e a classificação viária;

c) ter no mínimo 30% (trinta por cento) de superfícies permeáveis;

d) garantir uma faixa destinada a equipamentos junto ao limite da faixa de tráfego, chamada faixa de serviço, com largura mínima de 75 cm (setenta e cinco



centímetros), devendo ser mantida preferencialmente em grama, exceto nas áreas de acessos de veículos ocupadas por equipamentos e nas travessias de pedestres;

e) ter arborização implantada, obedecendo a projeto técnico específico aprovado pelo órgão municipal competente.

VII - dimensões das quadras, sendo que os limites máximos das testadas e das áreas dos lotes corresponderão, em cada zona de uso do solo, respectivamente, ao comprimento máximo e à área máxima das quadras, conforme Quadro 14, a seguir:

Quadro 14 - Dimensões de quadras e testadas

Zona de Uso do Solo	Testada mínima (m)	Área mínima de terreno (m ²)	Dimensão máxima de quadra (m)
Zona de Reabilitação Central	8	200	200
Zona de Qualificação dos Bairros			
Vias Estruturais	20	250	200
Demais vias	10		
Zona de Preservação dos Bairros			
Vias Estruturais	20	500	200
Demais vias	10		
Zona de Desenvolvimento Urbano			
Vias Estruturais	20	500	200
Demais vias	10	250	
Zona de Uso Industrial	15	500	300
Zona de Conservação Ambiental	20	1.000	200
Zona Especial de Interesse Social 2	6	125	200

§ 1º O disposto nos incisos I a VI deste artigo não se aplica às áreas das ZEIS 1, que observará disposições específicas desta Lei.

§ 2º Pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) da Área Livre de Uso Público (ALUP) não poderá incidir sobre áreas com matas, declividades superiores a 30% (trinta por cento) ou APP, e possuir frente mínima de 10m (dez metros) para a via pública, destinados ao sistema de lazer.

§ 3º Uma vez atendidos os percentuais mínimos de ALUP e AEUC previstos no inciso IV deste artigo e assegurada a proteção da vegetação existente, das nascentes e cursos d'água, o percentual necessário para completar a porcentagem prevista no *caput* deste artigo poderá ser incorporado à área de Equipamento Urbano e Comunitário.

§ 4º A área destinada à AEUC poderá ter o valor equivalente convertido para



pagamento em pecúnia ao FMDT ou em área construída de equipamento público comunitário na Macrozona Urbana, a critério do órgão municipal competente no momento da análise do projeto.

§ 5º Os valores tratados no § 4º deste artigo serão calculados com base nos parâmetros oficiais municipais adotados nos procedimentos licitatórios e de desapropriação.

§ 6º O benefício disposto no § 4º deverá ser definido no momento da análise do projeto ou das diretrizes e o seu aceite ficará a critério do órgão municipal competente.

§ 7º Na hipótese de destinação de AEUC em área construída, o órgão municipal competente manifestar-se-á acerca dos tipos de equipamentos necessários na região em que se localiza o imóvel, bem como sobre a eventual necessidade de destinação de área de terreno combinada com a área construída.

§ 8º A testada mínima dos lotes para as vias estruturais será de 20m (vinte metros).

§ 9º Nas Zonas de Qualificação dos Bairros serão admitidos parcelamentos de interesse social, com lotes de dimensões mínimas de 7m (sete metros) para a testada e 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área.

§ 10. Nos loteamentos de interesse social deverão ser transferidos à FUMAS, mediante doação, pelo menos 10% (dez por cento) do número de unidades do loteamento ou lotes de até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área, cuja extensão total seja igual ou superior a 12% (doze por cento) da área útil, ou soma das áreas de todos os lotes do parcelamento.

§ 11. O disposto no § 10 deste artigo poderá, a critério do requerente, ser aplicado também aos loteamentos de interesse social protocolados na vigência da Lei nº 7.858, de 18 de maio de 2012.

§ 12. Nas ZEIS 2, serão admitidas quadras habitacionais com até 150m (cento e cinquenta metros) de comprimento, lotes de 100 m² (cem metros quadrados) de área e 5m (cinco metros) de testada, delimitadas por vias de tráfego seletivo com largura mínima de 8m (oito metros) no sentido do comprimento, e vias de circulação com largura mínima de 15m (quinze metros) no sentido transversal.

Art. 290. O Município poderá aceitar projeto especial de parcelamento em lotes com dimensões inferiores às mínimas definidas para Zona de Conservação Ambiental e Zona de Preservação dos Bairros, desde que a solução proposta assegure que as áreas



CAPÍTULO II DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Seção I Das Definições Gerais

Art. 293. Os processos de loteamento e desmembramento serão protocolados no Departamento de Urbanismo na Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, e terão as seguintes fases:

- I - diretrizes urbanísticas;
- II - aprovação do projeto;
- III - emissão do Alvará de Execução do Loteamento;
- IV - aprovação final do loteamento.

Seção II Das Diretrizes Urbanísticas

Art. 294. As diretrizes urbanísticas para o projeto serão emitidas pelo Departamento de Urbanismo da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, com o objetivo de indicar, de forma preliminar e integrada entre os setores afins, se o projeto tem condições de ser aprovado, considerando os seguintes aspectos:

- I - a situação pretendida com o parcelamento do solo, com as futuras edificações e os usos a serem realizados no local;
- II - a localização das áreas livres de uso público e das áreas de equipamento urbano comunitário, e sua distribuição em relação às demais áreas públicas existentes na região, considerando, preliminarmente, as informações contidas no Mapa 2 do Anexo I desta Lei;
- III - a continuidade do sistema viário e sua interligação com a malha urbana, considerando, preliminarmente, as informações contidas no Mapa 2 do Anexo I desta Lei.
- IV - a proteção dos recursos naturais existentes no imóvel, considerando, preliminarmente, as informações contidas nos Mapas 1 e 4 do Anexo I desta Lei;
- V - a previsão de passagem de animais sob ou sobre ferrovias, rodovias ou avenidas, sempre que o loteamento estiver situado entre áreas com vegetação que constitua habitat da fauna.

Art. 295. O processo de diretriz urbanística deverá ser instruído com os



documentos ou informações.

§ 1º A diretriz urbanística terá validade de 12 (doze) meses, contados da data da sua expedição, sem direito a revalidação caso tenha havido mudança na legislação e não tenham sido tomadas providências para a realização do empreendimento inicialmente descrito.

§ 2º O não atendimento ao “comunique-se” no prazo de 90 (noventa) dias ensejará o indeferimento do pedido e o arquivamento do processo.

Seção III Da Aprovação do Projeto

Art. 297. Para os parcelamentos nas modalidades de loteamento e desmembramento, o projeto deverá ser apresentado ao Município instruído com:

I - requerimento com assinatura do proprietário ou representante legal;
II - cópia da diretriz urbanística expedida pela UGPUMA;
III - memorial descritivo e justificativo do projeto;
IV - cópia do espelho de identificação do IPTU ou do ITR;
V - projeto geométrico urbanístico, sobre o levantamento planialtimétrico e cadastral, cuja aprovação é objeto do requerimento, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

- a) a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- b) a localização e configuração das áreas permeáveis, ALUP e AEUC;
- c) delimitação das vias em caso de loteamento;
- d) as dimensões lineares e angulares do projeto, com identificação de raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- e) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, ALUP e AEUC;
- f) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;
- g) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e as edificações;
- h) quadro de áreas;
- i) delimitação dos recursos hídricos existentes, das APPs, e os remanescentes de vegetação e árvores isoladas;
- j) indicação de vias do entorno, áreas públicas e logradouros existentes;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica-RRT ou outro documento de responsabilidade técnica similar do



profissional responsável do respectivo Conselho de Classe Estadual.

Parágrafo único. A UGPUMA deverá se manifestar quanto à aprovação ou rejeição do projeto no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis, a contar da data de protocolo ou do atendimento de eventual “comunique-se” para complementação de documentos ou informações.

Art. 298. No caso de loteamento, o interessado providenciará o encaminhamento dos projetos de infraestrutura para aprovação, em processos apartados e perante os órgãos públicos e concessionárias competentes.

Art. 299. Nos casos de parcelamentos enquadrados nas regras de aprovação pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo – GRAPROHAB, o Município dará a pré-aprovação urbanística por meio de certidão oficial vinculada ao projeto analisado, a qual deverá ser apresentada para análise do referido órgão estadual.

§ 1º O projeto analisado pelo GRAPROHAB deverá ser apresentado para apreciação final do Município.

§ 2º No caso de empreendimento de interesse social, a pré-aprovação de que trata este artigo será precedida de Termo de Compromisso firmado com a FUMAS, de acordo com a legislação pertinente.

Seção III Do Alvará de Execução do Loteamento

Art. 300. Para obter o alvará de execução do loteamento, o interessado deverá firmar termo de compromisso, no qual se obrigue a:

I - transferir ao domínio público no momento do registro do loteamento, sem quaisquer ônus para o Município e conforme as disposições desta Lei, as vias de circulação, as ALUPs e as AEUCs;

II - executar às próprias expensas as obras e serviços seguintes, em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusões por etapas:

- a) locação topográfica completa;
- b) implantação de vias e passeios;
- c) iluminação das vias de veículos, vias de pedestres e vielas;
- d) sinalização vertical e horizontal dos sistemas viário e cicloviário;
- e) movimento de terra projetado;



FUMAS, com informes sobre a caracterização socioeconômica da população;

d) situação urbanística: indicação das vias de acesso; do sistema de circulação de veículos e pedestres; da infraestrutura de drenagem, abastecimento de água, esgotos e iluminação; da caracterização do uso do solo e dos equipamentos públicos sociais existentes no entorno;

II - Estudo Técnico e Justificativo, que contemple no mínimo:

a) projeto de parcelamento do solo para fins de urbanização de interesse social, abrangendo:

1. traçado do sistema geométrico de vias, compreendendo as vias existentes e projetadas com larguras e declividades definidas a partir da consideração das características da ocupação e da área ocupada;

2. identificação de lotes e das áreas públicas ou privadas a serem transferidas ou doadas, se for o caso, na aprovação do parcelamento.

b) certidões quanto à adequação das redes públicas de água, energia elétrica, esgoto e da prestação de serviços públicos de infraestrutura urbana, tais como coleta de lixo;

c) identificação das áreas urbanizadas a serem regularizadas, quando for o caso, que compreenderão as destinadas à recuperação ambiental; as de melhoria da edificação; as de correção dos riscos existentes; e as de remoção das construções, considerando-se o grau de risco;

d) identificação das áreas destinadas à implantação de novas habitações de interesse social, para a população que será removida;

e) definição das etapas de execução referentes às intervenções previstas, inclusive no que se refere às medidas de compensação urbanísticas e ambientais, com os respectivos orçamentos e fontes de recursos;

f) projetos executivos de infraestrutura;

g) dimensionamento físico e financeiro das intervenções propostas e das fontes de recursos necessários para a execução das intervenções;

h) plano de ação social e pós ocupação;

i) soluções para regularização fundiária, de modo a garantir segurança da posse para os moradores dos imóveis.

Art. 318. O projeto de parcelamento do solo e demais documentos necessários, integrantes do Projeto de Regularização Fundiária Urbana, serão encaminhados para os respectivos órgãos municipais e/ou, se for o caso, aos estaduais de aprovação.



§ 1º Os índices e parâmetros urbanísticos para a aprovação do projeto de parcelamento do solo e das edificações existentes nas ZEIS 1 deverão ser definidos em cada projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S), a partir das características da ocupação e da área ocupada.

§ 2º Fica o Poder Executivo autorizado a desafetar as áreas públicas no interior do perímetro demarcado, na forma prevista nesta Lei, desde que tal área seja destinada a projetos de urbanização ou de regularização da respectiva REURB-S, observados os requisitos previstos pelo art. 180 da Constituição do Estado de São Paulo.

Art. 319. O Município poderá, por decisão motivada, admitir a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) em APP, ocupadas até 25 de maio de 2012, e inseridas em área urbana consolidada, desde que análise técnica elaborada por profissional legalmente habilitado comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

Parágrafo único. A análise técnica deverá ser aprovada pelo órgão técnico de meio ambiente competente, municipal ou estadual.

Art. 320. Na Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S), a implantação de sistema viário e da infraestrutura básica será realizada pelo Município ou pela FUMAS, diretamente ou por meio de seus contratados, ou ainda através de concessionários ou permissionários de serviços públicos.

Parágrafo único. A regularização fundiária poderá ser executada por etapas e a realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários, bem como sua manutenção, poderão ser realizadas mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

Seção II Dos Procedimentos para Regularização

Art. 321. São procedimentos para a REURB-S

I - selagem de domicílios e estabelecimentos não residenciais, durante a realização do diagnóstico previsto nesta Lei;

II - execução das ações propostas no Projeto de Regularização Fundiária, respeitando-se a hierarquização das intervenções e considerando-se as alterações aprovadas;

III - atendimento dos parâmetros urbanísticos definidos a partir das características da ocupação e da área ocupada, mediante aprovação de projeto de



parcelamento do solo;

IV - licenciamento ambiental mediante aprovação pelo órgão licenciador municipal ou pelo órgão estadual, devendo ser expedida a certidão ambiental e o Termo de Compromisso de Adequação Ambiental - TCAA, se necessário;

V - registro do parcelamento e individualização dos lotes resultantes.

Parágrafo único. A aprovação do Projeto de Regularização Fundiária por parte dos órgãos responsáveis terá efeito de licenciamento ambiental, desde que analisado por órgão municipal ambiental capacitado, devendo ser expedidos certidão ambiental e Termo de Compromisso de Adequação Ambiental - TCAA pela UGPUMA, quando necessário.

Seção III Das Responsabilidades e do Registro de Imóveis

Art. 322. A regularização fundiária será promovida pelo poder público e também por:

I - beneficiários, individual ou coletivamente;

II - cooperativas habitacionais;

III - associações de moradores;

IV - fundações;

V - organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

§ 1º O poder público poderá promover todos os atos necessários à REURB-S, inclusive os atos destinados aos registros imobiliários e notariais, sempre que julgar necessário.

§ 2º A REURB-S em área pública será veiculada, preferencialmente, por meio da concessão de direito real de uso à alienação, conforme art. 110 da Lei Orgânica, além da concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 3º Na hipótese a que se refere o §2º deste artigo serão encaminhados para registro perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela REURB e respectivas qualificações e unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.



CAPÍTULO VI

DOS PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE ESPECÍFICO: REURB-E

Art. 323. A Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) tem por objeto os núcleos urbanos informais não ocupados predominantemente por população de baixa renda.

§ 1º Os parcelamentos de solo indicados no Mapa 3 do Anexo I e os consolidados como núcleo urbano informal que constam nas Ortofotos oriundas do levantamento aerofotogramétrico realizado em 2012 são considerados de interesse específico para fins de regularização fundiária e integram a Zona de Regularização Fundiária - ZERF.

§ 2º Serão considerados núcleos urbanos informais passíveis de regularização aqueles nos quais a cota de terreno por unidade habitacional seja inferior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 324. A Regularização Fundiária de Interesse Específico limitar-se-á:

I - à parte do imóvel efetivamente ocupada por edificações inseridas em núcleos urbanos informais, ou

II - à parte do parcelamento do solo consolidado e não edificado, cuja comercialização de frações efetivamente ocorreu anteriormente à data das ortofotos oriundas do levantamento aerofotogramétrico realizado em 2012, comprovada pelo registro imobiliário, por escrituras públicas ou contratos de compra e venda com reconhecimento de firma, excluído o remanescente de área não ocupada.

Parágrafo único. Entende-se por remanescente as áreas que não se enquadram no disposto nos incisos I e II deste artigo, que permanecerá na condição de gleba.

Seção I Dos Requisitos

Art. 325. As dimensões mínimas das áreas destinadas à implantação de AEUC e ALUP serão, respectivamente, de 5% (cinco por cento) e 10% (dez por cento) da área total loteada ou desmembrada, neste caso, em mais de 5 (cinco) lotes.

§ 1º Quando necessário para permitir a regularização do parcelamento e a critério do Município, as áreas destinadas à implantação de AEUC e ALUP poderão possuir apenas uma frente para logradouro público oficial.



§ 2º Caso a área disponível para a implantação de AEUC e ALUP no imóvel objeto da regularização seja inferior a 15% (quinze por cento), os interessados poderão ressarcir o Município em pecúnia ou em áreas equivalentes ao dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas no local do parcelamento, em locais próximos ou em regiões de interesse do Município, a critério deste.

§ 3º Na hipótese do ressarcimento em pecúnia, os recursos auferidos serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial.

§ 4º As áreas destinadas à implantação de AEUC e ALUP, referidas no *caput* deste artigo, não incidirão sobre a parte das glebas parceladas, cuja área dos lotes resultantes seja superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 326. 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 diretrizes específicas definidas pelo Município;

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

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 - 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.

§ 1º Quando necessário, para permitir a regularização do parcelamento, serão admitidos lotes voltados para vias de pedestres, com comprimento máximo de 150 metros e perfil longitudinal com rampas, ou com trechos em escadas.

§ 2º Quando não for possível a implantação da via com as dimensões mínimas previstas, será gravado o alinhamento projetado das vias nos lotes.

§ 3º O Município poderá oficializar trechos de estradas de servidão, quando necessário para garantir acesso oficial aos lotes resultantes de um parcelamento a ser regularizado, desde que:

I - a estrada seja implantada de acordo com as diretrizes definidas pelo



Município, inclusive quanto à infraestrutura, sem ônus para os cofres públicos;

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

§ 4º Nos casos em que as estradas de servidão estiverem em uso público de forma consolidada e sem oposição há mais de 10 (dez) anos, ficam dispensadas as exigências previstas no §3º deste artigo para fins de processamento da regularização fundiária, independentemente da oficialização da via.

§ 5º O número de lotes voltados para as vias de pedestres definidas no § 3º não poderá exceder a 15% (quinze por cento) do total de unidades do loteamento.

Art. 327. As edificações existentes e identificadas no projeto de regularização dos parcelamentos poderão ser regularizadas observando, naquilo que for possível, os índices de utilização do terreno.

§ 1º Nas REURB-E situadas na Macrozona Urbana, os usos e parâmetros urbanísticos para aprovação e utilização das novas edificações, e das edificações existentes não inseridas no projeto de parcelamento, serão os previstos para a zona de uso do solo na qual o imóvel esteja inserido, definidos de acordo com as dimensões dos lotes nesta Lei.

§ 2º Quando o parcelamento a ser regularizado estiver situado fora da Macrozona Urbana, deverão ser adotados os usos e parâmetros previstos para a Zona de Conservação Ambiental.

Art. 328. Os lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos objeto de regularização terão as dimensões determinadas pela situação fática constatada no local e pela documentação de comprovação da posse apresentada.

§ 1º Nas áreas das bacias dos cursos d'água considerados mananciais de abastecimento do Município, atuais ou projetados, e nas REURB-E delimitadas por áreas rurais em todo o seu perímetro, deverá ser assegurada a permeabilidade de 50% (cinquenta por cento) da área objeto da regularização.

§ 2º Para atender ao disposto no §1º deste artigo, os interessados poderão oferecer áreas livres de uso público, que serão consideradas no cálculo da densidade demográfica, situadas na mesma bacia hidrográfica do manancial considerado, ou em locais de interesse do Município.

Art. 329. Os lotes resultantes dos parcelamentos regularizados e delimitados



por áreas rurais em todo o seu perímetro, 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.

Parágrafo único. Nos casos previstos no *caput* deste artigo, deverão ser adotados os usos e parâmetros definidos para a Zona de Conservação Ambiental.

Art. 330. A infraestrutura 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.

Seção II Dos Projetos para Regularização

Art. 331. Os projetos de Regularização Fundiária de Interesse Específico - REURB-E, na forma de desmembramento ou loteamento, deverão ser precedidos da solicitação de diretrizes instruída com o levantamento planialtimétrico e cadastral do imóvel, contendo as seguintes informações:

- I - as divisas da gleba objeto do parcelamento, com as respectivas medidas, de acordo com o título de propriedade;
- II - curvas de nível de metro em metro;
- III - indicação das vias existentes próximas;
- IV - indicação dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de APP;
- V - indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;
- VI - indicação da situação atual do imóvel, quanto ao parcelamento, ocupação, edificações existentes, ruas abertas, infraestrutura eventualmente implantada e áreas possíveis para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários ou espaços livres de uso público.

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. 332. O Município emitirá as diretrizes com base na legislação vigente e no planejamento municipal, de forma a orientar e facilitar a elaboração correta dos projetos necessários à aprovação da regularização.

§ 1º A diretriz será consolidada em documento oficial emitido por servidor técnico municipal, no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis a contar da data de protocolo, ou do atendimento de eventual “comunique-se” para complementação de documentos ou informações.

§ 2º O não atendimento ao “comunique-se” no prazo de 90 (noventa) dias ensejará o indeferimento do pedido e o arquivamento do processo.

§ 3º As diretrizes emitidas pelo Município indicarão, claramente, qual a parte do imóvel cujo parcelamento pode ser regularizado, nos termos previstos nesta Lei.

§ 4º No caso de apresentação do traçado do projeto pretendido, juntamente com o pedido de diretrizes urbanísticas, o Município limitar-se-á à análise e à indicação exclusiva daquelas não atendidas pela proposta, além de fornecer informações para a elaboração dos projetos complementares.

§ 5º 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 3 de julho de 1998.

Art. 333. Com base nas diretrizes emitidas, o interessado apresentará o projeto de parcelamento para ser analisado pelo Município.

§ 1º Para evitar a necessidade de reapresentação de toda a documentação, o projeto de parcelamento poderá ser anexado no mesmo processo que tratou das diretrizes urbanísticas.

§ 2º Caso a análise conclua pela impossibilidade de aprovação, ou quando o interessado não atender as exigências feitas, o Município indeferirá o pedido e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel.

Art. 334. 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. 335. Tratando-se de loteamento e concluindo-se pela possibilidade de aprovação do projeto, o Município 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 necessários à obtenção dos licenciamentos junto aos órgãos estaduais.

§ 1º O licenciamento ambiental poderá ser deferido, após ouvido o COMDEMA, por meio de certidão ambiental expedida pela UGPUMA e acompanhada, quando necessário, do Termo de Compromisso de Adequação Ambiental - TCAA.

§ 2º Após a apresentação de todos os projetos complementares e dos licenciamentos dos órgãos competentes, inclusive o licenciamento ambiental com a respectiva certidão, o Município realizará a análise final e, havendo compatibilidade entre todos os documentos, tomará uma das seguintes providências:

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

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

§ 3º São documentos necessários à aprovação do projeto de regularização:

I - 05 (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) das vias existentes próximas;

b) dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de APP;

c) da vegetação existente, de interesse de preservação;

d) das 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) do quadro de áreas;

f) da planta de situação;

g) do cronograma de execução das obras;

II - 05 (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 Unidade de Gestão de Infraestrutura e Serviços Públicos - UGISP, assegurando que existe solução implantada para o escoamento das águas;

VI - quando for o caso, projeto de pavimentação aprovado ou certidão expedida pelo setor competente da UGISP, atestando que as obras foram executadas;

VII - licenciamento por parte dos órgãos competentes do Estado.

§ 4º Poderão ser aprovados projetos sem a execução de pavimentação das vias públicas, desde que o proprietário e os adquirentes de lotes firmem Termo de Compromisso a fim de se obrigarem a realizar as obras não terminadas conforme cronograma de execução, e a suportar as despesas com as referidas obras.

§ 5º Nas áreas de ZERF constituídas por parcelamentos com até 20 (vinte) unidades habitacionais, adjacentes às áreas rurais ou Zonas de Conservação Ambiental servidas pelos sistemas públicos de abastecimento de água e de coleta de esgotos, poderão ser regularizados loteamentos sem a necessidade da elaboração de projetos complementares e de execução de obras de infraestrutura, desde que:

as unidades tenham acesso à via aberta, em uso público, oficial, com condições satisfatórias de escoamento de águas pluviais;

a extensão das vias do loteamento seja inferior a 300m (trezentos metros);

os interessados declarem não ter interesse na pavimentação da via.

Art. 336. Poderá ser adotado o procedimento previsto no art. 335 desta Lei para a aprovação de loteamentos irregulares antes da conclusão das obras de infraestrutura desde que os interessados firmem o Termo de Compromisso que contenha:

I - as obras e os serviços relativos ao sistema viário e infraestrutura básica necessários à regularização, a cargo do interessado;

II - o orçamento e o cronograma físico-financeiro para implantação das respectivas obras;

III - as medidas de mitigação e de compensação urbanística exigidas;

IV - indicação e comprovação da garantia real, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, no valor correspondente ao custo das obras, assim como as condições para a sua reserva prévia ao início do processo de regularização fundiária de interesse específico;

V - os responsáveis pelas obrigações definidas, na proporção da



responsabilidade compartilhada, quando o caso, entre o loteador, proprietário da gleba e beneficiários da regularização;

§ 1º A definição do custo das obras e serviços e o valor da garantia previstos, respectivamente, nos incisos I e IV deste artigo observarão os parâmetros de procedimento licitatório municipal.

§ 2º Caso o interessado não comprove o atendimento da exigência de apresentação da garantia real, o Município indeferirá a solicitação de regularização.

§ 3º Se as obras e serviços de infraestrutura e outras previstas no Termo de Compromisso não forem concluídas no prazo determinado e nem realizadas de forma adequada no que se refere à qualidade, o Município poderá implementá-las e executar a garantia real de que trata o inciso IV deste artigo.

Seção III Das Responsabilidades e do Registro de Imóveis

Art. 337. A responsabilidade relativa à implantação da infraestrutura básica, das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambientais, do sistema viário e dos equipamentos comunitários previstos no Projeto de Regularização Fundiária poderá ser compartilhada entre loteador, proprietário da gleba e beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, mediante o Termo de Compromisso previsto o art. 336 desta Lei, com força de título executivo extrajudicial.

§ 1º A implantação adequada do parcelamento do solo e a adoção de medidas voltadas à sua regularização são de responsabilidade solidária entre o agente loteador e o proprietário do imóvel, os quais serão notificados pelo Município para que cumpram com as suas obrigações.

§ 2º A obrigação de implantar as obras de infraestrutura básica, de elaborar e executar o projeto de regularização fundiária de interesse específico poderá ser exigida pelo Município, ou pelos demais legitimados, a qualquer tempo, em face do agente loteador ou o proprietário da área.

Art. 338. A notificação de que trata o §1º do art. 337 ocorrerá por meio de:

- I - funcionário de órgão competente do Município;
- II - carta registrada com aviso de recebimento quando o loteador ou o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do Município;
- III - edital publicado na imprensa oficial e no sítio do Município, quando as



tentativas de notificação nas formas previstas nos incisos I e II deste artigo forem frustradas, por 2 (duas) vezes cada.

Art. 339. Não sendo possível a localização dos loteadores ou dos proprietários responsáveis, ou ainda, havendo concordância dos beneficiários da Regularização Fundiária de Interesse Específico, em compartilhar a responsabilidade na forma indicada nesta Lei, poderá ser firmado o Termo de Compromisso previsto nesta Lei, considerando:

I - os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

II - o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

Art. 340. Na hipótese de indeferimento do Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico, caso o interessado não providencie o restabelecimento da situação inicial do imóvel, no prazo determinado, o Município comunicará o Ministério Público Estadual da Comarca de Jundiaí, sem prejuízo das providências que se fizerem necessárias, inclusive judiciais, para a demolição de edificações e benfeitorias existentes.

Art. 341. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá ser requerido junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, nos termos da legislação em vigor.

§ 1º O registro do parcelamento deverá buscar:

I - a abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver e;

II - a abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do projeto de regularização fundiária, inclusive das áreas públicas transferidas ao Município.

§ 2º As matrículas das áreas particulares e das destinadas a uso público deverão ser encaminhadas ao Município, para atualização do seu Cadastro Imobiliário.

TÍTULO VII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 342. Os agentes que derem causa à infração das disposições previstas nesta Lei, independentemente da aplicação de penalidades fundadas em normas especiais ou correlatas sujeitar-se-ão à imputação das seguintes penalidades::

I - Multa de 50 (cinquenta) a 200 (duzentas). Unidades Fiscais do Município;

II - interdição da atividade;



III - cassação e/ou cancelamento das licenças concedidas ou dos projetos aprovados;

IV - embargo de canteiro de obras ou de imóvel;

V - demolição da parte executada em desacordo com o projeto aprovado.

VI - apreensão de máquinas e equipamentos utilizados para obras sem o respectivo projeto aprovado;

VII - demolição das edificações e restauração do terreno ao “status quo” no caso de parcelamento do solo irregular.

§ 1º Será expedida, previamente à aplicação de penalidade, notificação com a finalidade de permitir ao infrator prestar esclarecimentos e/ou regularizar a situação.

§ 2º As penalidades serão aplicáveis de acordo com a natureza e o grau da infração, sem prejuízo da aplicação do art. 50 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 343. Os procedimentos de fiscalização e de aplicação das penalidades previstas nesta Lei serão regulamentados por ato do Poder Executivo.

§ 1º A demolição total ou parcial da obra é imposta ao infrator quando se trate de construção que não seja passível de alteração do projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente, assegurado o contraditório em procedimento administrativo prévio.

§ 2º O infrator será comunicado a efetuar a demolição no prazo de até trinta dias, exceto quando a construção ocorrer em área pública, na qual a ação poderá ser imediata, ressalvado o disposto no § 6º deste artigo.

§ 3º Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado e concluído o contraditório, quando eventual impugnação for julgada infundada, esta será executada pelo Município.

§ 4º O valor dos serviços de demolição será cobrado do infrator e, na hipótese de não pagamento, será inscrito na dívida ativa.

§ 5º O valor do serviço de demolição previsto no § 4º deste artigo será cobrado por intermédio de preço público, na forma prevista em Decreto do Chefe do Poder Executivo.

§ 6º Será necessária a instauração de processo administrativo para demolições em área pública, se for observado o seguinte:

I - característica de edificação unifamiliar habitada;

II - edificação construída em área com processo de regularização iniciado ou inserida na Lei Complementar nº 358, de 26 de dezembro de 2002, e na Lei nº 8.683, de 07