



PROJETO DE LEI Nº 14321/2024

(Cristiano Vecchi Castro Lopes)

Altera o Plano Diretor para permitir o uso do recuo frontal da edificação nos casos que especifica.

Art. 1º. O Plano Diretor do Município (Lei nº 9.321, de 11 de novembro de 2019) passa a vigorar com os seguintes acréscimos e alterações:

“TÍTULO IV

DAS POLÍTICAS PÚBLICAS, DOS PLANOS E INSTRUMENTOS DE GESTÃO

(...)

Seção ____

*DO MICROEMPREENDEDOR INDIVIDUAL, DAS
MICROEMPRESAS, DAS EMPRESAS DE PEQUENO PORTE, DO PRODUTOR
RURAL PESSOA FÍSICA E DO AGRICULTOR FAMILIAR.*

Art. ____ É assegurado ao Microempreendedor Individual, às Microempresas, às Empresas de Pequeno Porte, ao Produtor Rural pessoa Física e ao Agricultor Familiar, conceituado na Lei nº. 11.326, de 24 de julho de 2006, o direito ao uso dos recuos frontais das edificações para exploração da atividade, mediante utilização de métodos construtivos removíveis ou declaração de responsabilidade e compromisso pela desocupação do espaço em razão de demanda do poder público para alargamento da via ou do passeio público.

Parágrafo ____. Para fim de aplicação desta lei, entende-se por métodos construtivos removíveis a construção sem o uso de lajes, contando com cobertura de policarbonato ou vidro ou telhas ou materiais similares e que seja de fácil remoção.

Parágrafo ____. A desocupação de que trata o ‘caput’ deste artigo não implica em qualquer tipo de indenização por parte do Poder Público, correndo às custas do proprietário ou possuidor do imóvel.

(...)

Art. 234. (...)





I- (...)

a) *Com.2.1 – USO ESTABELECIDO ao Microempreendedor Individual, as Microempresas, às Empresas de Pequeno Porte, ao Produtor Rural pessoa física e ao Agricultor Familiar, atividades realizadas na própria moradia do empreendedor, ocupando até 100 m2 (cem metros quadrados) de área, desenvolvida pelo próprio morador com dois funcionários no máximo e anúncio de pequeno porte indicativo, desde que não haja estocagem e ou manuseio de materiais explosivos, radioativos, tóxicos ou inflamáveis diferentes daqueles usados no cotidiano de uma residência; não gere vibração aos imóveis vizinhos; não emita ruídos acima de 50 dB (cinquenta decibéis) e utilize equipamento para controle de odores, se for o caso, para não gerar incômodos à vizinhança;*” (NR)

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

Justificativa

A instituição da figura jurídica do Microempreendedor Individual foi um dos maiores marcos históricos na política de inclusão social e econômica promovida no Brasil nos últimos 20 anos.

Para se ter noção da dimensão e da grandeza dos números, segundo o Mapa de Empresas do Ministério da Economia, no ano de 2020 havia 3,36 milhões de empresas abertas no Brasil, sendo 2,66 milhões de MEIs, ou seja, a cada 3 empresas abertas no Brasil 2 eram de Microempreendedores Individuais.

Em Jundiaí, a Lei Municipal nº. 9.321/19 também traz importantes instrumentos de inclusão social e econômica, com a permissão do USO FAMILIAR em praticamente todo o território municipal.

O USO FAMILIAR é configurado por uma pequena empresa com, no máximo, 2 colaboradores e área construída de até 50m². Trata-se de uma atividade que acontece na própria residência do proprietário.

Em que pese sua boa intenção, na prática, tal instrumento trouxe algumas discrepâncias, como a permissão de determinada atividade em um imóvel e a não permissão da mesma atividade em um imóvel vizinho, por exemplo. Mesmo que estejam inseridos no mesmo zoneamento e classificação viária, a posse do imóvel é o fator determinante para a exclusão.

Desta forma, a proposta em tela visa universalizar o direito ao livre exercício da atividade em todo o território, não trazendo mais a posse do imóvel com “lin





de corte”, mas sim a classificação de baixo risco combinada com o porte da empresa: micro e pequena empresa ou microempreendedor individual, com área utilizada de até 100 m².

Tal iniciativa encontra-se amparada pelo disposto nos artigos 170 e 179 da Constituição Federal, bem como na Lei Complementar Federal nº 123/2006 e na Lei Federal nº 13.874/2019.

Nos últimos anos, temos acompanhado, de forma assertiva, por parte do direito urbanístico, uma preocupação com o “direito à cidade”, ou seja, um direito que cabe a todos de participar do processo de produção e fruição do espaço urbano. Ninguém deveria ser excluído desse processo, especialmente, as minorias e os que vivem nas periferias das cidades.

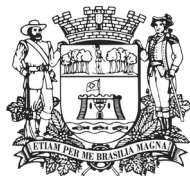
Neste sentido, fica cada vez mais exposto uma realidade que fere exatamente essa lógica: mais de 70% das empresas no Brasil se encontram na informalidade (Dados Sebrae 2021).

No Município de Jundiaí, por exemplo, não é possível regularizar uma atividade que se encontra em um núcleo em fase de regularização fundiária, como o Bairro Novo Horizonte. Além disso, muitos imóveis em diversos pontos da cidade não são passíveis de regularização edilícia, por ocupar o recuo frontal, por exemplo, o que inviabiliza a regularização da atividade desenvolvida no mesmo.

É uma realidade de exclusão e há sim a necessidade de uma política social e econômica de inclusão, visando o bem-estar da população e a construção de uma cidade com mais oportunidades para todos. Por estes motivos, apresentamos a presente propositura.

CRISTIANO LOPES





[Texto compilado – atualizado até a Lei nº 9.806, de 18 de agosto de 2022]*

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 n.º 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;

* Esta compilação foi elaborada pela Câmara Municipal de Jundiaí com a finalidade de facilitar a consulta por munícipes e demais interessados. Ela não substitui as leis publicadas na Imprensa Oficial do Município.





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 27)

§ 2º. Os indicadores deverão registrar e analisar, no mínimo:

- I – os resultados alcançados em relação aos objetivos do Plano Diretor;
- II – os avanços em relação à realização das ações prioritárias nos sistemas urbanos e ambientais previstas neste Plano Diretor;
- III – o desempenho de todos os instrumentos de política urbana, de gestão ambiental e de desenvolvimento rural previstos neste Plano Diretor.

TÍTULO IV

DAS POLÍTICAS PÚBLICAS, DOS PLANOS E INSTRUMENTOS DE GESTÃO

Art. 31. As políticas públicas setoriais integram a Política de Desenvolvimento Sustentável Urbano e Rural do Município e definem as ações que devem ser implementadas pelo Executivo para cumprir os objetivos definidos neste Plano e nortear os investimentos previstos no Plano Plurianual, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e na Lei Orçamentária Anual.

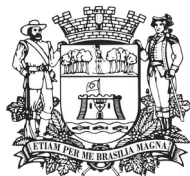
Parágrafo único. As políticas e os sistemas urbanos e ambientais que se relacionam direta ou indiretamente com o ordenamento territorial são:

- I – Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável;
- II – Política de Desenvolvimento Rural, Abastecimento e Turismo;
- III – Política Ambiental e Sistema de Áreas Protegidas;
- IV – Política e Sistema de Saneamento Básico;
- V – Política e Sistema de Mobilidade;
- VI – Política Urbana e Instrumentos Urbanísticos;
- VII – Política de Habitação Social e Instrumentos de Regularização;
- VIII – Política de Desenvolvimento Social e Sistema de Equipamentos Básicos;
- IX – Política de Proteção ao Patrimônio Histórico e Cultural;
- X – Política da Criança na Cidade.

CAPÍTULO I

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL





Seção I

Da Ciência, Tecnologia e Emprego

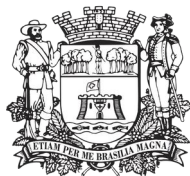
Art. 32. São objetivos da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável relacionados à ciência, tecnologia e emprego:

- I – consolidação do papel do Município como polo regional e centro industrial, logístico, comercial e de serviços;
- II – estímulo às atividades econômicas que permitam equilibrar a relação entre emprego e moradia em todas as regiões da cidade;
- III – fomento à pesquisa, ao ensino e extensão, visando à qualificação de profissionais para atender a necessidade do polo tecnológico;
- IV – estímulo à formação de um ecossistema de inovação para atração de *startups* e empresas de base tecnológica para o Município;
- V – incentivo às atividades de economia solidária e economia criativa;
- VI – compatibilização do desenvolvimento econômico com o equilíbrio ambiental e o desenvolvimento social e cultural.

Art. 33. São diretrizes da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável relacionados à ciência, tecnologia e emprego:

- I – desconcentrar as atividades econômicas no Município com a finalidade de potencializar as vocações de cada região, incentivar o comércio e os serviços locais e induzir uma distribuição mais equitativa do emprego;
- II – dinamizar a geração de emprego, trabalho e renda;
- III – fomentar a formação, qualificação e requalificação de mão de obra, promovendo programas de capacitação profissional;
- IV – estimular o associativismo e o empreendedorismo como forma alternativa de geração de trabalho e renda;
- V – fomentar instrumentos de apoio aos micro e pequenos empreendimentos nacionais, individuais ou coletivos, na forma de capacitação gerencial, transferência tecnológica, entre outras ações de estímulo;
- VI – incentivar a sinergia entre instituições de pesquisa, universidades e empresas com atividades relacionadas ao conhecimento e à inovação tecnológica;





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 29)

- VII** – incentivar a formalização de estabelecimentos industriais, comerciais e de serviços, através do Sistema Integrado de Informações Municipais – SIIM;
- VIII** – incentivar o desenvolvimento de polos de economia criativa, onde serão desenvolvidas atividades econômicas baseadas na criação, produção e distribuição de bens e serviços tangíveis ou intangíveis que utilizam a criatividade, a habilidade e o talento de indivíduos ou grupos como insumos primários;
- IX** – desburocratizar, simplificar e digitalizar os processos de aprovação de projetos e licenciamento de atividades econômicas no Município.

Seção II

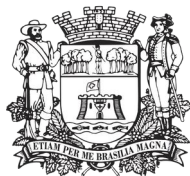
Da Economia Criativa

Art. 34. São objetivos da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável relacionados à economia criativa:

- I** – incentivo às formas de inovação tecnológica, social e cultural que estabeleçam conexões entre espaços públicos e privados;
- II** – valorização de insumos como conhecimento, talento individual, cultura e tecnologia;
- III** – interação entre a tradição e a inovação por meio das atividades criativas, originando novos modelos de negócios, serviços e produtos diferenciados, de alto valor agregado;
- IV** – estímulo econômico, financeiro e institucional ao desenvolvimento de atividades baseadas na identidade cultural de Jundiaí;
- V** – criação de novas oportunidades de inserção social e redução das desigualdades;
- VI** – reconhecimento do conjunto de atividades que caracterizam o setor de economia criativa no Município, possibilitando sua potencialização;
- VII** – definição de espaços urbanos a serem potencialmente ocupados por atividades de economia criativa, tais como antigas fábricas, vilas operárias e ferroviárias, e imóveis antigos da cidade;
- VIII** – orientação e articulação de políticas públicas que incentivem e fortaleçam os empreendimentos criativos.

Art. 35. São diretrizes da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável relacionados à economia criativa:





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 138)

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

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. (Redação dada pela [Lei n.º 9.806](#), de 18 de agosto de 2022)

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 segundo o tipo de incômodo potencial da atividade, descritos a seguir:

I – Grupo 2: Comércio e serviço com fluxo ocasional de pessoas e veículos leves, que se subdivide em 03 (três) subcategorias:

a) Com.2.1 – Uso familiar: atividades realizadas na própria moradia do empreendedor, ocupando até 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área, desenvolvida pelo próprio morador com dois funcionários no máximo e anúncio de pequeno porte indicativo, desde que não haja estocagem e ou manuseio de materiais explosivos, radioativos, tóxicos ou inflamáveis diferentes daqueles usados no cotidiano de uma residência; não gere vibração aos imóveis vizinhos; não emita ruídos acima de 50 dB (cinquenta decibéis) e utilize equipamento para controle de odores, se for o caso, para não gerar incômodos à vizinhança;





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 139)

b) Com.2.2 – Uso estabelecido: escritórios e consultórios realizados em imóvel licenciado para comércio/serviço;

c) Com.2.3 – Uso estabelecido: demais atividades de comércio e serviço realizadas em imóvel licenciado para comércio/serviço;

II – Grupo 3: Comércio e serviço com fluxo concentrado de pessoas e veículos leves;

III – Grupo 4: Comércio e serviço com ruído diurno produzido por máquinas e equipamentos utilizados;

IV – Grupo 5: Comércio e serviço com ruído noturno, após às 22h (vinte e duas horas), causado pela reunião de pessoas, animais ou equipamentos utilizados;

V – Grupo 6: Comércio e serviço com fluxo de veículos pesados;

VI – Grupo 7: Comércio e serviço com características especiais, que podem gerar impactos específicos e devem ser analisadas individualmente.

Parágrafo único. A instalação de atividades de oficina mecânica, troca de óleo e lavagem de carros nas áreas objeto da [Lei n.º 2.405](#), de 10 de junho de 1980, dependerá da análise e autorização da concessionária dos serviços de abastecimento de água do município, bem como do atendimento das condições que ela determinar.

Art. 235. As atividades do Grupo 2 poderão ser exercidas de forma ambulante ou provisória, em bancas, barracas ou veículos móveis, observados os seguintes critérios:

I – a atividade seja permitida no local, conforme o Quadro I do Anexo II desta Lei;

II – sejam respeitados os parâmetros de utilização do terreno;

III – sejam cumpridas as exigências sanitárias e demais condições relativas à atividade a ser desenvolvida.

§ 1º. As atividades de comércio e serviço ambulante poderão ser realizadas em imóveis particulares ou públicos, a título precário, mediante licenciamento pelo órgão municipal competente.

§ 2º. As condições para realização de atividades de comércio e serviço ambulante em áreas públicas serão definidas pela UGPUMA em legislação específica, que indicará:

I – os locais passíveis de instalação de ambulantes;

II – o processo de seleção dos interessados;

III – as obrigações dos usuários e as restrições de uso;

IV – os prazos da cessão de uso do espaço público;

V – os modelos de bancas e unidades comerciais a serem adotados pelos comerciantes.

