



PROJETO DE LEI Nº 14555/2025

(Rodrigo Guarnieri Albino)

Altera o Plano Diretor para ampliar as hipóteses de exigência de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança-EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança-RIV.

Art. 1º. Os inciso I do *caput* do art. 124 do Plano Diretor (Lei nº. 9.321, de 11 de novembro de 2019) passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 124.(...)

I – empreendimentos habitacionais a partir de 100 (cem) unidades residenciais e parcelamentos do solo, na forma de loteamento, a partir de área bruta igual ou superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados);

(...)

Art. 132. (...)

(...)

(Parágrafo). Na hipótese do § 2º deste artigo, os recursos pagos pelo interessado não serão inferiores a 4% (quatro por cento) do valor total do empreendimento, e preferencialmente serão revertidos em benefício nas proximidades da construção.” (NR)

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

Justificativa

Os estudos e relatórios de impacto de vizinhança são fundamentais para aprovação de novos empreendimentos imobiliários na cidade. Se o empreendimento causa impacto, a necessidade de contrapartida é evidente, devendo ser equivalente ao impacto gerado.

Ocorre que o Plano Diretor exige dos loteamentos (parcelamentos urbanísticos do solo) esses estudos e relatórios de impacto de vizinhança, vez que os loteamentos se transformarão em construções, sendo necessário que se faça um estudo prévio, ainda que, quando da construção, outro mais específico venha a ser realizado,





independentemente da metragem dos lotes, do loteamento, e das unidades a serem construídas.

Tendo em vista que vários empreendimentos de grande porte ou de pequeno porte na cidade para os quais não foi exigida a apresentação de tais estudos e relatórios a despeito de, obviamente, ocasionarem o aumento da população do local, que demandará do Poder Público a disponibilização de escolas, creches, transporte coletivo, segurança etc, se faz necessária a revisão de tal ausência.

Essa foi a motivação e a necessidade da urgente alteração da lei, motivo pelo qual solicito a aprovação desta iniciativa pelos nobres Pares.

RODRIGO GUARNIERI ALBINO

Rodrigo Albino





*[Texto compilado – atualizado até a Lei nº. 10.177, de 13 de junho de 2024]**

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. 79)

§ 2º. Presume-se a intenção do proprietário de não mais conservar o imóvel em seu patrimônio quando, de modo absoluto, além de cessados os atos de posse, deixar o mesmo de satisfazer os ônus fiscais.

Art. 122. O imóvel que for incorporado ao patrimônio público do Município em razão do seu abandono deve ser utilizado diretamente pelo Município para a implementação de programas e projetos habitacionais de interesse social, espaços culturais, regularização fundiária, provisão de serviços, equipamentos e infraestruturas públicas ou quaisquer outras finalidades relacionadas com os princípios e objetivos deste Plano Diretor.

§ 1º. Não sendo possível, por qualquer razão, a utilização do imóvel abandonado para os usos mencionados no *caput*, o Município deverá aliená-lo e o valor arrecadado com essa alienação deverá ser destinado ao FMDT.

§ 2º. Os procedimentos para arrecadação de bens imóveis abandonados observarão as disposições previstas na [Lei Complementar n.º 482](#), de 18 de novembro de 2009.

Seção XIII

Do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV

Art. 123. O Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV têm como objetivos:

- I – permitir a avaliação dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e/ou operação de atividade, adequando-o ao local;
- II – definir as medidas de compatibilidade do empreendimento e/ou atividade com a vizinhança impactada;
- III – definir as medidas mitigadoras aos impactos reversíveis identificados;
- IV – definir as medidas compensatórias necessárias em contrapartida aos impactos irreversíveis;
- V – definir as medidas de potencialização dos impactos positivos.

Art. 124. A elaboração do EIV/RIV será exigida previamente à aprovação de projetos de construção, ampliação e/ou transformação de uso de empreendimentos e atividades localizados na Macrozona Urbana, que apresentem as seguintes características:





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 80)

I – empreendimentos habitacionais a partir de 200 (duzentas) unidades residenciais e parcelamentos do solo, na forma de loteamento, a partir de área bruta igual ou superior a 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados);

~~II – empreendimentos ou atividades de comércio e serviço ou industriais localizados na Macrozona Urbana, exceto na Zona de Uso Industrial, com área construída igual ou superior a 3.000m² (três mil metros quadrados);~~

II - empreendimentos ou atividades de comércio e serviço ou industriais localizados na Macrozona Urbana, exceto na Zona de Uso Industrial ou no Corredor de Desenvolvimento Regional, com área construída igual ou superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados);
(Redação dada pela [Lei nº. 10.177](#), de 13 de junho de 2024)

~~III – empreendimentos ou atividades de comércio e serviço, exceto industriais, localizados na Zona de Uso Industrial, com área construída igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);~~

III - empreendimentos ou atividades de comércio e serviço, exceto industriais, localizados na Zona de Uso Industrial ou no Corredor de Desenvolvimento Regional, com área construída igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados); (Redação dada pela [Lei nº. 10.177](#), de 13 de junho de 2024)

IV – cemitérios horizontais, cemitérios verticais e crematórios, independente da área útil ou área de terreno.

Parágrafo único. Aos empreendimentos sujeitos à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV), não será aplicada a Lei Complementar Municipal nº 523, de 19 de setembro de 2012. (Acrescido pela [Lei nº. 10.177](#), de 13 de junho de 2024)

Art. 125. A elaboração do EIV/RIV deverá permitir a avaliação dos impactos positivos e negativos do empreendimento ou da atividade na vizinhança, e será feito com base no Termo de Referência definido pelo Poder Público, considerando:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público por meio do Relatório de Impacto de Trânsito – RIT;

VI – ventilação e iluminação;





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 85)

§ 2º. O pedido de reconsideração de que trata o § 1º deste artigo terá apenas efeito devolutivo, salvo se o Gestor de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, em decisão fundamentada, conceder efeito suspensivo até o seu julgamento.

§ 3º. Nos casos de relevante interesse público e repercussão social, a critério da UGPUMA, poderá ser ouvido o CMPT, ou convocada audiência pública para discussão da matéria.

§ 4º. A decisão do Gestor Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente sobre o pedido de reconsideração, baseada na análise do Grupo Técnico do EIV e com parecer da Unidade de Gestão de Negócios Jurídicos e Cidadania, quando necessário, encerra a via administrativa.

Art. 132. É de responsabilidade do interessado a implementação das medidas compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras conforme Termo de Compromisso estabelecido nesta Lei.

§ 1º. Será aceito pagamento em pecúnia de valores referentes às medidas previstas nesta Lei, mediante análise da UGPUMA, e quando houver interesse público do Município em assumir a execução.

§ 2º. O valor do pagamento em pecúnia referido no § 1º deste artigo será calculado com base nos parâmetros oficiais municipais adotados nos procedimentos licitatórios somado aos custos da execução das medidas compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras, que ficarão a cargo do Município.

§ 3º. Os recursos oriundos do pagamento em pecúnia mencionado no § 1º deste artigo serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial – FMDT, com dotação específica, respeitando o disposto no art. 22 desta Lei.

§ 4º. É de responsabilidade de cada órgão específico a fiscalização referente ao cumprimento das medidas previstas constantes do Termo de Compromisso mencionado nesta Lei.

Art. 133. Constatado o não cumprimento das medidas constantes do Termo de Compromisso, bem como das medidas de publicização das características do empreendimento e/ou atividade e dos números dos respectivos processos protocolados para as análises do EIV/RIV, o responsável legal pelo empreendimento e/ou atividade será notificado para que regularize a situação ou justifique o atraso no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 1º. O não atendimento da notificação preliminar pelo responsável legal pelo empreendimento/atividade, no prazo estabelecido ou o indeferimento por parte do Município da justificativa apresentada, ensejará a aplicação de multa nas seguintes formas:





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 86)

I – pelo não cumprimento das medidas solicitadas nesta Lei, multa no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) atualizados anualmente com base no IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo);

II – pelo não cumprimento das medidas previstas no Termo de Compromisso, multa no valor de 20% (vinte por cento) do custo total das medidas solicitadas.

§ 2º. O custo total das medidas solicitadas será calculado seguindo os parâmetros oficiais municipais adotados nos procedimentos licitatórios.

§ 3º. O prazo para pagamento das multas é de 30 (trinta) dias a partir da sua emissão, bem como para início das obras, sob pena da incidência do disposto no § 4º deste artigo.

§ 4º. Decorrido o prazo mencionado no § 3º deste artigo, persistindo o não cumprimento e/ou o não pagamento das multas, acrescenta-se 1% (um por cento) ao dia, a título de mora, até o limite de 40 (quarenta) dias.

§ 5º. Passados os 40 (quarenta) dias da incidência da mora, a multa seguirá para execução estando o empreendimento sujeito às medidas administrativas e judiciais cabíveis.

§ 6º. Os recursos oriundos das multas previstas neste artigo serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial – FMDT.

Art. 134. Para as análises relativas ao EIV/RIV, emissão de parecer e fiscalização das ações compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras haverá a cobrança de preço público, na forma da regulamentação específica.

Seção XIV

Do Estudo e Relatório de Impacto de Trânsito – RIT

Art. 135. O Relatório de Impacto de Trânsito – RIT tem como objetivos:

I – permitir ao órgão responsável conhecer, avaliar, quantificar e delimitar o alcance dos impactos da implantação do empreendimento e/ou atividade no sistema viário;

II – compreender o impacto que o empreendimento e/ou atividade poderá gerar no transporte público, acessos, estacionamento e na circulação de pedestres;

III – definir as medidas de compatibilidade do empreendimento e/ou atividade com a vizinhança impactada;

IV – definir as medidas mitigadoras aos impactos reversíveis identificados;

