



PROJETO DE LEI Nº 14627/2025

(*Henrique Carlos Parra Parra Filho*)

Altera o Plano Diretor para estabelecer novos prazos de validade para documentos oficiais emitidos pela UGPMA, e redefinir critérios para o indeferimento de processos em tramitação, quando da mudança na legislação.

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

“Art. 344. (...)”

<i>Documento</i>	<i>Validade</i>
<i>Certidão de Uso de Solo</i>	<i>1 ano</i>
<i>Diretriz Urbanística e Diretriz Viária</i>	<i>1 ano</i>
<i>Estudo de Impacto de Vizinhança, Relatório de Impacto de Trânsito</i>	<i>2 anos</i>
<i>Projeto de parcelamento aprovado, sem início de execução</i>	<i>2 anos</i>
<i>Alvará de execução, sem início de obra</i>	<i>2 anos</i>
<i>Projeto de construção ou reforma aprovado, sem início da execução</i>	<i>2 anos</i>
<i>Projeto de construção ou reforma aprovado, com execução não concluída</i>	<i>5 anos</i>
<i>Projeto de parcelamento aprovado, com execução não concluída</i>	<i>5 anos</i>

(...)

Art. 345. *Será assegurado para todos os processos em trâmite o direito à aplicação da legislação vigente à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, optando pela análise integral nos termos desta lei no prazo de 90 (noventa) dias de sua entrada em vigor.*

(...)

(*parágrafo*). *Serão indeferidos os pedidos de aprovação dos projetos de que trata o “caput” deste artigo na hipótese de ocorrência de:*

I – Alteração de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso;

II – Acréscimo superior a 10% (dez por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis;





III – Alteração em mais de 10% (dez por cento) da taxa de ocupação;
IV – Alteração em mais de 10% (dez por cento) do gabarito de altura máxima.” (NR)

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

Justificativa

A presente alteração visa aprimorar a efetividade do Plano Diretor do Município de Jundiaí, visando a uma aplicação mais eficaz da legislação urbanística vigente. A revisão dos prazos de validade de documentos e projetos, em especial os relacionados à construção e parcelamento do solo, busca assegurar maior agilidade nos processos de aprovação e execução, garantindo a evolução ordenada da cidade.

Além disso, a definição mais clara de critérios para o indeferimento de processos, quando ocorrerem mudanças nas leis durante a tramitação, assegura maior previsibilidade e transparência nos processos, sem prejudicar o direito de propriedade e o planejamento da cidade.

Desta forma, o aperfeiçoamento da legislação contribui para o desenvolvimento de Jundiaí, com base na organização do espaço urbano e no compromisso com a qualidade de vida dos cidadãos.

A competência para legislar sobre o Plano Diretor está prevista na Constituição Federal, na Lei Orgânica do Município e em outras normas que regulam o processo urbanístico e a ordenação do uso do solo nas cidades.

Aqui estão as principais leis que garantem esse poder:

1. Constituição Federal (Art. 30, I e VII)

A Constituição Federal de 1988, no artigo 30, assegura aos municípios a competência para legislar sobre o ordenamento territorial e o plano diretor, permitindo a criação de normas municipais que tratem da política urbana e do uso do solo urbano:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I – legislar sobre assuntos de interesse local;

VII – estabelecer e executar política de educação para o trânsito, com vista à melhoria das condições de circulação e segurança, nos termos da legislação estadual e federal.

Dessa forma, o município tem autonomia para criar as normas que regem o uso do solo urbano e planejar seu desenvolvimento, através de legislação local, que é o Plano Diretor.

2. Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)

A Lei nº 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo regras para a organização do planejamento urbano e para a execução do Plano Diretor pelos municípios. O artigo 182 da Constituição estabelece





que é competência do município elaborar e executar o Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano será ordenada por meio de plano diretor, aprovado pela câmara de vereadores, que deverá ser elaborado de acordo com os interesses da população local e com as diretrizes estabelecidas pela Constituição.

Portanto, a aprovação do Plano Diretor deve ser realizada pela Câmara Municipal, ou seja, pelo Legislativo local (vereadores).

3. Lei Orgânica do Município

Cada município tem sua Lei Orgânica, que é a Constituição Municipal e estabelece as competências e a organização dos poderes municipais. A Lei Orgânica do Município de Jundiaí, por exemplo, garante a competência da Câmara Municipal para legislar sobre o Plano Diretor.

No caso de Jundiaí, a Lei Orgânica do Município também estabelece que é de competência do Poder Legislativo aprovar e alterar o Plano Diretor (dentre outras leis municipais).

No entanto, compreendemos que toda e qualquer alteração do Plano Diretor deve ocorrer com respeito à participação social, motivo pelo qual submeteremos esse projeto de lei a debate em Audiência Pública e à análise e parecer dos conselhos municipais relacionados ao tema.

HENRIQUE DO CARDUME





*[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 municípios e demais interessados. Ela não substitui as leis publicadas na Imprensa Oficial do Município.





TÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Seção I

Dos Prazos de Validade dos Documentos Oficiais

Art. 344. Os documentos oficiais emitidos pela UGPMA terão os seguintes prazos de validade a partir da data de emissão:

Documento	Validade
Certidão de uso do solo	mudança da Lei
Diretriz Urbanística e Diretriz Viária	1 ano
Estudo de Impacto de Vizinhança, Relatório de Impacto de Trânsito	2 anos
Projeto de parcelamento aprovado, sem início da execução	2 anos
Alvará de execução, sem início de obra	2 anos
Projeto de construção ou reforma aprovado, sem início da execução	2 anos
Projeto de construção ou reforma aprovado, com execução não concluída	10 anos
Projeto de parcelamento aprovado, com execução não concluída	10 anos

§ 1º. Os prazos indicados no quadro acima poderão ser renovados desde que não tenha havido mudança na legislação pertinente.

§ 2º. A Certidão de Uso do Solo terá validade até a mudança da legislação que define o zoneamento e uso do solo do Município.

§ 3º. A emissão do alvará de execução é indispensável para execução de terraplenagem, muro de arrimo, edificação nova, demolição, reforma, ampliação e transformação de uso, devendo se restringir à licença concedida.

§ 4º. Cessa a prescrição do alvará de execução a conclusão das fundações, profundas ou rasas, e da infraestrutura da edificação, comprovada por vistoria da UGPUMA.

Seção II

Dos Prazos de Validade dos Processos na Mudança na Lei

Art. 345. Será assegurado para todos os processos em trâmite o direito à aplicação da legislação vigente à época do protocolo, desde que respeitadas as respectivas regras de transição.





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 232)

~~**Parágrafo único.** Nos processos em trâmite na data de publicação desta Lei, o interessado poderá optar pela análise integral nos termos da legislação vigente.~~

§ 1º Nos processos em trâmite na data de publicação desta Lei, o interessado poderá optar pela análise integral nos termos da legislação vigente. (Redação dada pela Lei nº. 10.177, de 13 de junho de 2024)

§ 2º Excluem-se do disposto no parágrafo 1º os projetos de loteamento de interesse social, para efeito do pagamento em pecúnia dos lotes a serem transferidos à FUMAS. (Acrescido pela Lei nº. 10.177, de 13 de junho de 2024)

Art. 346. Os projetos de parcelamento do solo, regularização, construção e reforma em trâmite na data de publicação desta Lei poderão ser alterados, desde que as novas condições sejam caracterizadas pela inexistência de modificações desfavoráveis dos parâmetros de utilização do terreno superiores a 10% dos valores do projeto em trâmite com base na legislação anterior e; uso de igual ou menor grau de incomodidade, segundo o Quadro I do Anexo II desta Lei.

Parágrafo único. Quando as modificações de projeto forem decorrentes de resoluções dos conselhos de proteção ao patrimônio histórico, artístico, cultural e arquitetônico, nos níveis municipal, estadual ou federal, ou de adequações exigidas pelo órgão licenciador no processo de licenciamento, o projeto modificativo será analisado com base na legislação que serviu de base para a expedição do alvará original, caso o proprietário não opte expressamente pela análise integral nos termos desta Lei.

Art. 346-A. A contrapartida financeira referente à outorga onerosa do direito de construir utilizando o potencial construtivo adicional, determinada de acordo com os critérios definidos no artigo 104 desta Lei para empreendimentos habitacionais construídos em terrenos da Zona de Reabilitação Central, será dispensada quando se tratar de projetos de edifícios com predominância do uso residencial. (Acrescido pela Lei nº. 10.177, de 13 de junho de 2024)

Parágrafo único. O disposto neste artigo será aplicado exclusivamente aos empreendimentos cujos projetos forem apresentados até 31 de dezembro de 2024 e cujas obras forem concluídas com habite-se solicitado até 31 de dezembro de 2028. (Acrescido pela Lei nº. 10.177, de 13 de junho de 2024)

Art. 347. Integram esta Lei:

ANEXO I – MAPAS

Mapa 01: Macrozoneamento e Sistema Hídrico

