



## PROJETO DE LEI Nº 14734/2025

*(Cristiano Vecchi Castro Lopes)*

Altera a Lei 9.321/2019, que revisou o Plano Diretor do Município de Jundiaí, para dispor sobre os parâmetros de uso do solo referentes à instalação de atividades econômicas em edifícios multifamiliares e loteamentos fechados.

**Art. 1º.** A Lei nº 9.321, de 11 de novembro de 2019, que revisou o Plano Diretor do Município de Jundiaí, passa a vigorar com os seguintes acréscimos:

*“Art. 251. (...)*

*(...)*

*Art. 251-\_\_\_. Fica permitida a instalação de atividades econômicas destinadas exclusivamente ao atendimento dos moradores em edifícios multifamiliares e loteamentos fechados, situados em qualquer zona do perímetro urbano ou rural do Município de Jundiaí.*

*§ 1º. Para os fins deste artigo, consideram-se atividades econômicas voltadas ao atendimento dos moradores locais:*

*I – mercados expressos ou minimercados, com área máxima de 30 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados);*

*II – feiras gastronômicas;*

*III – lanchonetes ou restaurantes destinados exclusivamente ao atendimento dos moradores;*

*IV – outras atividades que, mediante justificativa, sejam aprovadas pelo setor técnico competente da Prefeitura.*

*§ 2º. Para comprovação do consentimento dos moradores do condomínio à instalação da atividade econômica, o requerente deverá apresentar, no momento da solicitação:*

*I – ata da assembleia condominial que comprove a aprovação da instalação da atividade econômica;*

*II – croqui indicando a localização exata da atividade pretendida dentro do empreendimento.*





§ 3º. *Caberá ao Município disponibilizar os elementos técnicos necessários, inclusive a identificação cadastral do imóvel, para viabilizar a inscrição e regularização da atividade econômica nos órgãos competentes.*” (NR)

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

### **Justificativa**

O presente Projeto de Lei tem como objetivo atualizar o Plano Diretor do Município de Jundiaí (Lei nº 9.321/2019), inserindo o artigo 251-A, a fim de permitir e regulamentar a instalação de atividades econômicas de pequeno porte voltadas ao atendimento exclusivo de moradores em edifícios multifamiliares e loteamentos fechados, tanto em zonas urbanas quanto rurais.

A proposta visa atender à crescente demanda por serviços de conveniência e alimentação próximos às residências, especialmente em áreas com características de adensamento populacional ou relativo isolamento, como condomínios verticais e loteamentos fechados. A autorização de mercados expressos, feiras gastronômicas e estabelecimentos alimentícios restritos aos moradores oferece praticidade ao cotidiano das famílias, reduz deslocamentos desnecessários e fomenta a economia local com negócios de pequeno porte.

Importa destacar que, na prática, muitas dessas atividades já estão em funcionamento de forma informal em diversas localidades do município, sem respaldo legal claro. A ausência de regulamentação específica tem gerado impasses dentro da própria estrutura administrativa da Prefeitura, uma vez que não há consenso entre os órgãos técnicos se a questão trata-se de uso do solo ou de enquadramento tributário. Isso ocorre porque, embora o zoneamento urbano permita esse tipo de uso, os cadastros mobiliários dos empreendimentos permanecem como estritamente residenciais, o que impede a regularização das atividades junto ao poder público.

Dessa lacuna normativa nasce uma omissão institucional que penaliza tanto os empreendedores quanto os próprios moradores, que deixam de contar com serviços úteis e acessíveis dentro de suas comunidades. A presente proposta visa justamente corrigir essa indefinição, oferecendo segurança jurídica e clareza administrativa para a viabilização dessas iniciativas, com critérios técnicos e limites bem definidos.





Além disso, a iniciativa está alinhada aos princípios da sustentabilidade urbana, da economia de vizinhança e da “cidade de 15 minutos”, incentivando o consumo e a geração de renda dentro das próprias comunidades, sem comprometer a vocação residencial dos empreendimentos.

Por fim, o controle técnico e a exigência de justificativa para outras atividades não previstas garantem o equilíbrio entre uso residencial e comercial, resguardando a ordem urbana e a tranquilidade dos moradores.

Diante do exposto, solicitamos o apoio dos nobres Pares para a aprovação deste Projeto de Lei.

**CRISTIANO LOPES**





*[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.**





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 159)

- 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 realizadas no mesmo local, mas que utilize as edificações e a infraestrutura existentes no imóvel.

**Art. 250.** Os usos de solo tolerados serão reconhecidos desde que verificada uma das seguintes hipóteses:

- I** – a existência de projeto aprovado para o imóvel, na categoria de uso equivalente à pretendida ou de maior grau de incomodidade, com base na classificação apresentada nesta Lei;
- II** – o registro, no Relatório de Atividades do Sistema Integrado de Informações Municipais, de uso anterior de igual ou maior grau de incomodidade, em relação às condições previstas nesta Lei;
- III** – a comprovação do atendimento ao disposto no inciso III do art. 249 desta Lei.

~~**Parágrafo único.** Os usos do solo tolerados poderão ser ampliados ou alterados, desde que sejam atendidos todos os seguintes requisitos:~~

- ~~**I** – as novas atividades sejam de igual ou menor grau de incomodidade àquelas exercidas ou licenciadas no local, em relação às condições de permissibilidade previstas nesta Lei;~~
- ~~**II** – os usos fiquem restritos ao terreno existente anteriormente à vigência desta Lei e a ampliação não implique na anexação de outros imóveis, devendo respeitar os parâmetros de ocupação do solo definidos nesta Lei;~~
- ~~**III** – a ampliação não exceda 20% (vinte por cento) das instalações existentes e consideradas toleradas;~~
- ~~**IV** – a atividade absorva todos os impactos gerados, inclusive vagas de veículos.~~





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 160)

§ 1º Os usos do solo tolerados poderão ser ampliados ou alterados, desde que sejam atendidos os seguintes requisitos: (Redação dada pela [Lei nº. 10.177](#), de 13 de junho de 2024)

I - as novas atividades sejam de igual ou menor grau de incomodidade àquelas exercidas ou licenciadas no local, em relação às condições de permissibilidade previstas nesta Lei; (Redação dada pela [Lei nº. 10.177](#), de 13 de junho de 2024)

II - os usos fiquem restritos ao terreno existente anteriormente à vigência desta Lei e a ampliação não implique na anexação de outros imóveis, devendo respeitar os parâmetros de ocupação do solo definidos nesta Lei; (Redação dada pela [Lei nº. 10.177](#), de 13 de junho de 2024)

III - a ampliação não exceda 20% (vinte por cento) das instalações existentes e consideradas toleradas; (Redação dada pela [Lei nº. 10.177](#), de 13 de junho de 2024)

IV - a atividade absorva todos os impactos gerados, inclusive vagas de veículos. (Redação dada pela [Lei nº. 10.177](#), de 13 de junho de 2024)

§ 2º. A critério do CMPT os requisitos descritos nos incisos II e III do parágrafo 1º deste artigo poderão ser dispensadas se atendidas as seguintes condições: (Acrescido pela [Lei nº. 10.177](#), de 13 de junho de 2024)

I - O imóvel a ser anexado ao existente para permitir a ampliação possua remanescentes florestais protegidos que devam ser preservados;

II - a área ocupada pelos remanescentes florestais seja superior a 10.000 m<sup>2</sup>;

III - 75% da área total do imóvel a ser anexado seja gravada como área de preservação permanente e transferida ao poder público;

IV - A taxa de ocupação do conjunto dos imóveis, existente e a ser anexado, seja inferior à taxa de ocupação do imóvel existente reduzida em 40%;

V - A taxa de ocupação do conjunto dos imóveis, existente e a ser anexado, seja inferior a 75% da taxa de ocupação máxima prevista para zona de uso do solo onde estão situados os terrenos;

VI – a proposta seja avaliada e aprovada pelo CMPT.

**Art. 251.** Os estabelecimentos de prestação de serviços exclusivamente públicos de educação, saúde, segurança, lazer, esportes, transportes, saneamento básico e outros poderão se localizar em qualquer zona dos perímetros urbano e rural, sem que se configure no imóvel o direito ao uso tolerado, quando atividade pública deixar de existir no local.

**Parágrafo único.** A instalação dos usos previstos no *caput* deverá ser avaliada pela UGPUMA, respeitando a destinação original das áreas.





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 161)

**Art. 252.** O imóvel com frente para mais de uma via com classificações distintas terá o benefício dos usos permitidos para a via de maior importância de acordo com a classificação viária, desde que:

**I** – a dimensão da testada seja igual ou superior ao valor mínimo para a zona de uso do solo;

~~**II** – o acesso de veículos, entrada e saída, deverá ser realizado pela via que permite a atividade de uso pretendida, exceto nos usos habitacionais.~~

**II** - O acesso de veículos, entrada e saída, deverá ser realizado pela via que permite a atividade de uso pretendida, exceto nos casos em que a análise técnica realizada pela UGMT e UGPUMA conclua que esta exigência pode ser dispensada. (Redação dada pela [Lei nº. 10.177](#), de 13 de junho de 2024)

**Art. 253.** Nas áreas urbanas ou rurais contidas em uma faixa de 300m (trezentos metros) de largura medidos a partir dos limites das faixas de domínio das rodovias Anhanguera, dos Bandeirantes e Dom Gabriel Paulino Couto, de um ou de ambos os lados, denominada Corredor de Desenvolvimento Regional, conforme indicado no Mapa 2 do Anexo I desta Lei, serão permitidos os mesmos usos e atividades estabelecidos para a Zona de Uso Industrial, exceto categorias Ind 4 e Ind 5, mantidos os parâmetros de ocupação do solo correspondentes ao zoneamento definido no mesmo Mapa 2 do Anexo I.

**Parágrafo único.** A instalação de atividades previstas no *caput* deste artigo será permitida desde que:

**I** – seja garantida a manutenção ou o plantio de vegetação arbórea em área com largura mínima de 30m (trinta metros), situada no interior da faixa ao longo do seu limite de fundo;

**II** – o acesso ao empreendimento seja realizado exclusivamente a partir das vias marginais das rodovias, sem que atravesse áreas situadas fora da referida faixa;

**III** – a atividade pretendida não possua grau de complexidade Cetesb (W) superior a 3.

**Art. 254.** Os imóveis inseridos na Bacia do Rio Jundiaí-Mirim e Bacia do Córrego Estiva, conforme [Lei n.º 2.405](#), de 10 de junho de 1980, Bacia do Rio Capivari e demais áreas abrangidas pela Zona de Conservação Hídrica do [Decreto Estadual n.º 43.284](#), de 3 de julho de 1998, estarão sujeitos à avaliação da DAE S/A – Água e Esgoto e da UGPUMA quanto aos usos a serem realizados nas áreas de mananciais.

**Parágrafo único.** Nos imóveis urbanos situados nas áreas descritas no *caput* deste artigo com extensão igual ou superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), será permitido o desenvolvimento de atividades agrícolas.

