PROJETO DE LEI Nº 14810/2025

(Tiago Leandro)

Altera a Lei 9.321/2019, que revisou o Plano Diretor do Município de Jundiaí, para incluir a cobrança de taxas a empreendimentos com edificação, bem como para loteamentos.

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 as seguintes alterações:

"Título IV (...)

Capítulo VI (...)

Seção XIII

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

(...)

Art. 134. (...)

Art. 134-__. Todos os empreendimentos imobiliários, sejam eles condomínios horizontais ou verticais com edificação, ou loteamentos de terrenos, estarão sujeitos ao pagamento de taxas municipais para mitigação dos impactos urbanos, ambientais e sociais decorrentes de sua implantação, nos termos estabelecidos por regulamentação do Poder Executivo.

§ 1º. Consideram-se impactos significativos, para os fins desta lei, aqueles relacionados, mas não limitados, a:

I – aumento da demanda por mobilidade urbana, com reflexos no trânsito, no transporte coletivo e na circulação viária local e regional;

II – sobrecarga nos sistemas de saúde pública, decorrente do crescimento populacional e da demanda por atendimento médico e hospitalar;

III – pressão adicional sobre a rede municipal de ensino, com aumento da necessidade de vagas em creches, escolas de ensino fundamental e médio, bem como de profissionais da educação;

Pág. 1/6 - Projeto de Lei nº 14810/2025 - Prot. 3903/2025 01/07/2025 13:51. Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por TIAGO LEANDRO

Para validar visite https://sapl.jundiai.sp.leg.br/conferir_assinatura e informe o código 875B-182E-09A2-B009

IV – incremento na necessidade de expansão e manutenção dos sistemas de saneamento básico, abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem urbana;

V – ampliação da necessidade de coleta de resíduos sólidos e manutenção da limpeza pública;

VI – ocupação e possível degradação de áreas verdes e espaços de lazer público, exigindo investimentos em preservação ambiental e infraestrutura de lazer;

VII – demanda por segurança pública e serviços de emergência, como bombeiros e defesa civil, em razão da maior concentração populacional.

§ 2º. O Poder Executivo regulamentará os critérios e valores para a cobrança das taxas previstas nesta lei, observando os seguintes parâmetros:

I – o porte e a tipologia do empreendimento;

II – o impacto gerado na infraestrutura urbana, incluindo vias públicas, trânsito, saneamento básico, drenagem, mobilidade, áreas verdes e equipamentos públicos;

III – a necessidade de contrapartidas ambientais e urbanísticas para minimizar ou compensar os impactos identificados no EIV/RIV;

IV – a destinação dos recursos arrecadados, garantindo sua aplicação prioritária em melhorias na infraestrutura urbana e nos serviços públicos do município.

§ 3º. A inobservância das disposições desta lei e a inadimplência no pagamento das taxas sujeitarão o empreendimento às sanções cabíveis, incluindo a não aprovação do projeto, a suspensão de obras ou o impedimento da emissão do habite-se." (NR)

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

Justificativa

O crescimento urbano de Jundiaí tem trazido novos empreendimentos imobiliários, tanto na forma de condomínios com edificações verticais e horizontais quanto em loteamentos de terrenos. Em ambos os casos, há um impacto significativo na infraestrutura da cidade, com aumento da demanda por vias públicas, mobilidade urbana, saneamento, segurança, educação e saúde.

Pág. 2/6 - Projeto de Lei nº 14810/2025 - Prot. 3903/2025 01/07/2025 13:51. Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por TIAGO LEANDRO

Para validar visite https://sapl.jundiai.sp.leg.br/conferir_assinatura e informe o código 875B-182E-09A2-B009

A implantação de novos empreendimentos, mesmo aqueles que não possuam edificações iniciais, resulta na ocupação gradual dos lotes, promovendo a movimentação de novos moradores e a necessidade de investimentos públicos para garantir qualidade de vida na região. Assim, a cobrança de uma taxa para mitigação desses impactos se faz necessária para equilibrar o crescimento urbano e assegurar que a infraestrutura acompanhe o desenvolvimento da cidade

Dessa forma, este projeto de lei visa garantir que tanto condomínios com edificações quanto loteamentos de terrenos sejam incluídos na obrigatoriedade da cobrança, tornando o processo mais justo e sustentável.

TIAGO DA EL ELION

Pág. 3/6 - Projeto de Lei nº 14810/2025 - Prot. 3903/2025 01/07/2025 13:51. Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por TIAGO LEANDRO

Para validar visite https://sapl.jundiai.sp.leg.br/conferir_assinatura e informe o código 875B-182E-09A2-B009

[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.**

Pág. 4/6 - Projeto de Lei nº 14810/2025 - Prot. 3903/2025 01/07/2025 13:51. Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por TIAGO LEANDRO

Para validar visite https://sapl.jundiai.sp.leg.br/conferir_assinatura e informe o código 875B-182E-09A2-B009

§ 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:

Pág. 5/6 - Projeto de Lei nº 14810/2025 - Prot. 3903/2025 01/07/2025 13:51. Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por TIAGO LEANDRO

Para validar visite https://sapl.jundiai.sp.leg.br/conferir_assinatura e informe o código 875B-182E-09A2-B009

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, parqueamento e na circulação de pedestres;

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

Assinado digitalmente por TIAGO LEANDRO Data: 01/07/2025 09:00

IV – definir as medidas mitigadoras aos impactos reversíveis identificados;

Pág. 6/6 - Projeto de Lei nº 14810/2025 - Prot. 3903/2025 01/07/2025 13:51. Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por TIAGO LEANDRO

Para validar visite https://sapl.jundiai.sp.leg.br/conferir_assinatura e informe o código 875B-182E-09A2-B009