

DEFERIDO 22ª Sessão Ordinária - 05/08/2025 Presidente: EDICARLOS VIEIRA

## REQUERIMENTO À PRESIDÊNCIA Nº 46/2025

JUNTADA de documento ao Projeto de Lei nº 14.734/2025, de autoria do Vereador Cristiano Lopes, que 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.

**REQUEIRO** à Presidência, na forma regimental, a JUNTADA de documento (anexo) ao Projeto de Lei nº 14.734/2025, de minha autoria, que 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.

Sala das Sessões, em 5 de agosto de 2025.

**CRISTIANO LOPES** 

/Elt



OF. GP.L. nº 077/2025 Processo SEI nº 17.958/2025

Jundiaí, 26 de maio de 2025.

#### **Excelentíssimo Senhor Presidente:**

Em atendimento ao que consta do Requerimento ao Plenário nº 46/2025, da lavra do ilustre Vereador CRISTIANO LOPES, sobre a regularização de atividades econômicas de pequeno porte, como minimercados e feiras gastronômicas, em edifícios residenciais multifamiliares e loteamentos fechados no município de Jundiaí vimos, em resposta aos quesitos formulados, encaminhar a Vossa Excelência as informações prestadas pelos órgãos técnicos desta Municipalidade, notadamente as Unidades de Gestão de Agronegócio, Abastecimento e Turismo, de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia e de Governo e Finanças:

De acordo com a Unidade de Gestão de Agronegócio, Abastecimento e Turismo, em 18 de março de 2020 foi publicado o Decreto nº 28.918/2022, o qual tem como objetivo regulamentar as <u>feiras livres</u> nos condomínios residenciais, mediante solicitação dos interessados. Entre os vários pontos tratados naquela norma, destaca-se a possibilidade de a Prefeitura Municipal regularizar e fiscalizar esse novo modelo de comércio eventual, por meio do Departamento de Abastecimento.

O Decreto em questão, já em seu artigo 1°, § 1°, trouxe à luz o conceito do que seria considerado condomínio residencial (áreas particulares edificadas ou com conjunto de edificações), tendo como base o disposto na Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1.964. Ainda é importante mencionar que no mesmo artigo, especialmente em seu § 2°, foi previsto que o Decreto também se aplica aos loteamentos fechados. Vejamos:

"Art. 1º Fica regulamentada a realização de feira livre nos condomínios residenciais, mediante solicitação destes e nos termos previstos neste Decreto.

§ 1º Entende-se como condomínios residenciais as áreas particulares edificadas ou com conjunto de edificações, em conformidade com a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.







§ 2º **Aplica-se** o presente Decreto, no que couber, para realização de feiras livres **em loteamentos fechados**." (**Grifou-se**)

A Unidade de Gestão de Agronegócio, Abastecimento e Turismo, informa que atualmente há apenas 01 (uma) feira livre em condomínio regulamentada, realizada no condomínio residencial Morada dos Deuses (Rua do Retiro, 1.371 - Jardim Paris, entre as 17h00 e 21h00, às sextas-feiras). Essa feira possui 15 (quinze) permissionários.

No que se refere ao comércio que está sob responsabilidade do Departamento de Abastecimento, reprisa-se que existe a regularização necessária, conforme Decreto nº 28.918 já mencionado.

Importante destacar que o Projeto da Nova Lei das Feiras Livres de Jundiaí, em estudo avançado, não mais contempla a feira livre em condomínio, porque, entre as várias alterações em seu texto, excluiu a Comissão da Feira Livre, prevista no §2°, do art. 2° do Decreto 28.918, como órgão avaliador da viabilidade da implantação da feira. Atualmente o Decreto dispõe o seguinte:

- "Art. 2º Os condomínios residenciais interessados na realização de feiras livres em suas dependências deverão protocolar requerimento junto ao Departamento de Abastecimento da Unidade de Gestão de Agronegócio, Abastecimento e Turismo UGAAT, na forma do Anexo II deste Decreto.
- §1º O requerimento será avaliado, <u>ouvida a</u> <u>Comissão de Feiras Livres</u>, objetivando <u>verificar a</u> <u>viabilidade da implantação</u>.
- § 2º Em caso de deferimento pela UGAAT, o pedido em questão seguirá os trâmites constantes do art. 3º deste Decreto, conforme Anexo I deste Decreto.
- § 3º Não havendo disponibilidade, o condomínio será informado e, se houver interesse, o mesmo poderá se cadastrar novamente em uma próxima oportunidade."(Grifou-se)

Além do mais, o Novo Projeto da Nova Lei das Feiras Livres de Jundiaí tem como objetivo regulamentar as feiras livres que ocorrem <u>exclusivamente</u> em áreas públicas, uma vez que as áreas particulares têm suas peculiaridades próprias, que destoam das áreas públicas. Essa, inclusive, será uma oportunidade para corrigir distorções legislativas que se referem à cobrança do tributo instituído para a realização das feiras livres em condomínio. Vejamos o que prevê a Lei Complementar nº 460/2008 (Código Tributário Municipal):

"Seção IX – Da Taxa de Fiscalização da <u>Ocupação e</u> <u>de Permanência em Áreas</u>, em <u>Vias</u>,







em <u>Logradouros</u> e <u>Passeios</u> <u>Públicos</u>, <u>Solo</u>, e <u>Feiras Livres</u>

Art. 229. A Taxa de Fiscalização da Ocupação e de Permanência em Áreas, Vias, Logradouros e Passeios Públicos, Solo, e **Feiras Livres** fundada no poder de polícia administrativa do Município, concernente ao ordenamento da utilização dos bens públicos de uso comum, tem como fato gerador a fiscalização exercida sobre a localização, a instalação permanência de móveis. е а veículos, utensílios equipamentos. e quaisquer outros objetos, em observância às normas municipais de posturas relativas à estética urbana, aos costumes, à ordem, à tranquilidade, à higiene, ao trânsito e à segurança. (Redação dada pela Lei Complementar n.º 467, de 19 de dezembro de 2008)

- § 10. Qualquer ocupação de área, na forma disposta no art. 230, somente poderá ser feita mediante prévia licença da Prefeitura acompanhada da Taxa de Fiscalização da Ocupação e de Permanência em Áreas, Vias, Logradouros e Passeios Públicos, Solo, e Feiras Livres, antes do início das atividades ou da prática de atos sujeitos ao poder de polícia administrativa do Município, nos termos do art. 233 desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar n.º 467, de 19 de dezembro de 2008)
- § 20 . O valor da Taxa referida no caput deste artigo poderá ser recolhido em uma única vez, ou parceladamente, na forma e nos prazos a serem previstos em regulamento em até 10 (dez) parcelas com intervalo mínimo de 30 (trinta) dias entre cada uma delas. (Redação dada pela Lei Complementar n.º 610, de 08 de dezembro de 2021)
- § 3o . O alvará deverá estar sempre em poder de um representante no local, a fim de que seja exibido aos agentes fiscais, quando solicitado. (Redação dada pela Lei Complementar n.º 610, de 08 de dezembro de 2021)
- § 4o . A inscrição deverá ser permanentemente atualizada, sempre que houver qualquer modificação nas características do exercício da atividade, ou quando houver renovação da licença.
- § 5o . A licença só será concedida pela repartição competente desde que a ocupação do solo não prejudique o trânsito ou o interesse público. (Redação dada pela Lei Complementar n.º 610, de 08 de dezembro de 2021)
- § 60 . Constatado qualquer dano ou prejuízo ao interesse público, a licença será cassada, interditando-se as atividades, até sua reparação total.
- Art. 230. Entende-se por ocupação de áreas, o espaço ocupado por instalações, balcões, barracas, tabuleiros, veículos e assemelhados, ou todo e







qualquer outro tipo similar de ocupação de solo, <u>nas feiras livres vias, logradouros e</u> <u>passeios públicos</u>, locais esses quando permitidos pela Prefeitura Municipal, por prazo e critério desta.

Art. 231. Sem prejuízo da cobrança do tributo devido, a Prefeitura apreenderá e removerá para seus depósitos, qualquer equipamento, objeto e ou mercadoria colocados em locais não permitidos ou colocados em vias, logradouros ou passeios públicos, sem a devida licença, promovendo a interdição daqueles que não forem passíveis de remoção. (Redação dada pela Lei Complementar n.º 467, de 19 de dezembro de 2008)

Art. 232. A licença para ocupação de solo poderá ser cassada, a qualquer tempo, desde que deixem de existir as condições que legitimaram a concessão da licença, ou quando o contribuinte, mesmo após a aplicação das penalidades cabíveis, não cumprir as determinações da Prefeitura para regularizar a situação do exercício de sua atividade.

Art. 233. A Taxa de Fiscalização da Ocupação e de Permanência em Áreas, em Vias, em Logradouros e Passeios Públicos, Solo, e Feiras Livres é devida de acordo com a tabela constante no Anexo V desta Lei Complementar, de acordo com os períodos nela indicados, devendo ser lançada aplicando-se, quando cabíveis, as disposições dos arts. 281 e 284" (Grifou-se)

Conforme se depreende pelo texto acima, s.m.j., <u>a cobrança efetuada hoje que recai</u> <u>sobre os permissionários da feira livre em condomínio necessita ser revista,</u> porque ela foi instituída para a ocupação de <u>solo público e não em razão da atividade exercida. Inclusive, quanto maior o espaço público utilizado, maior o valor cobrado, <u>conforme Anexo V da referida Norma.</u> É importante registrar que grande parte dos permissionários é isenta do pagamento do tributo por ser Microempreendedor Individual (MEI), conforme previsto no art. 233-B, do Código Tributário Municipal de Jundiaí. Então, o fato gerador do tributo é fiscalização da atividade <u>com ocupação do solo público</u> (art. 233 e ss) e não a apenas atividade exercida, propriamente dita. Com a revogação do Decreto nº 28.918, que regulamenta as feiras livres em condomínios seria corrigida uma situação já existente desde 18 de março de 2020, quando de sua publicação.</u>

A Unidade de Gestão de Governo e Finanças/Departamento de Receita Tributária esclarece que os Minimercados dentro de condomínios, embora não haja proibição formal, também não há previsão legal para a sua autorização dentro do Município de Jundiaí. Sua autorização é muito complexa diante de que o atual regramento urbanístico, s.m.j, não detém a possibilidade de viabilizar o uso de parte do imóvel aprovado para condomínio edilício horizontal ou vertical, cuja localidade for destinada ao uso residencial, para o uso







comercial de comércio varejista. Diante desse fato, o empreendedor que solicita o exercício de sua atividade via Balcão do Empreendedor, seja através do atual regramento vigente no Município, seja através do regramento ao qual o Município será submetido com o ingresso no FACILITA-SP, já na análise de viabilidade, não conseguirá prosseguir no licenciamento (e, consequentemente, nas demais fases em que o interessado juntaria a comprovação edilícia, sanitária e de segurança do local). Assim, foi informado pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, em 06/02/2025, no processo SEI PMJ.0037858/2024, gerado pela UGGF para o estudo dos procedimentos tanto cadastrais quanto de licenciamento referente a implantação de minimercados dentro de condomínios residenciais, o seguinte:

"Acompanhamos a manifestação da UGPS/VISA e também consideramos a atividade pretendida como "comércio varejista", enquadrada na categoria de uso 2.3, conforme anexo II - quadro I de permissibilidade de usos da lei 9.321/2019. Portanto, para tal licenciamento faz-se necessário o atendimento aos artigos 55, 58 e 61 da Lei Complementar nº 606/21, alterada pela LC 627/23 e também ao artigo 344, § 3º da lei 9321/19."

Dessa forma, conforme informado pela UGPUMA/DELOI para a liberação da atividade de minimercado no local, faz-se necessário o atendimento das seguintes exigências:

#### Lei Complementar nº 606/21, alterada pela LC 627/23

Art. 55. Toda obra só será iniciada com a prévia autorização do Município, exceto quando se enquadrar no disposto no art. 81 desta Lei Complementar, sendo imprescindível, neste caso, anteriormente ao início da obra, o protocolo de carta de aviso de início de obra assinada pelo responsável técnico pela execução, mencionando o número do processo em análise. (Redação dada pela Lei Complementar nº. 627, de 7 de dezembro de 2023) § 1o . As obras a serem executadas no Município deverão ser previamente licenciadas pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, e pela Concessionária Municipal de Serviços Públicos de Água e Esgoto quando se tratarem de obras a serem executadas nas bacias hidrográficas de interesse para abastecimento público, quais sejam, do Rio Jundiaí-Mirim, Ribeirão Cachoeira/Caxambu, do Córrego Estiva ou Japi e. independentemente do licenciamento realizado junto a órgãos estaduais e federais. § 2o . O licenciamento para a execução das obras

compreende a aprovação do projeto e a emissão do alvará respectivo.

(...)







- Art. 58. As solicitações de aprovação dos projetos de edificações e emissão de alvarás incluirão, no mínimo, a apresentação dos seguintes documentos por meio de protocolo, de acordo com os modelos definidos pela Administração:
- I requerimento do proprietário ou possuidor, esclarecendo a finalidade da solicitação;
- II certidão de registro imobiliário do imóvel em questão, atualizada, contendo a descrição do imóvel, e quando necessário, deve ser apresentado adicionalmente:
- a) o compromisso de venda e compra em nome do requerente, caso a certidão de registro imobiliário não se refira ao atual proprietário; e
- b) a planta de levantamento topográfico planimétrico das divisas executado por profissional legalmente habilitado, caso a certidão de registro imobiliário não seja suficiente para descrever as características do imóvel:

III – memorial descritivo:

- IV declaração do profissional de que assume a responsabilidade pelo atendimento às legislações pertinentes no âmbito federal, estadual e municipal, bem como as normas técnicas aplicáveis, em especial as regulamentadas pela ABNT do projeto e/ou execução da obra, conforme o caso;
- V Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) conforme o caso, referente a todas as responsabilidades técnicas assumidas pelo profissional no processo, devidamente preenchida.
- VI projeto simplificado da obra em escala 1:100, ou escala compatível, que identifique o imóvel através de seu número do contribuinte (IPTU) ou INCRA, conforme o caso, e que demonstre o atendimento às condições definidas na legislação pertinente, de âmbito municipal, estadual e federal, contendo no mínimo:
- a) planta de contorno da construção, de todos os pavimentos distintos, implantados no terreno, com a discriminação dos usos, indicação das dimensões, indicação das projeções de beirais e pavimentos superiores, da diferenciação das sacadas, terraços, varandas (cobertas ou não) e quaisquer elementos arquitetônicos em balanço e norte verdadeiro;
- b) corte esquemático com indicação do pé-direito, perfil natural do terreno e altura máxima da edificação, cotada no ponto mais crítico;
- c) implantação geral do empreendimento, contendo os níveis de acesso aos pavimentos, rampas, escadas, taludes e contenções, podendo ser representados conjuntamente com o pavimento térreo da edificação;
- d) o projeto do passeio, indicando todas as interferências existentes, a localização dos rebaixos de guia, as cotas de nível, a solução de







- compatibilização dos níveis nos pontos de acesso de pedestres e veículos ao imóvel e a identificação do fechamento frontal e suas particularidades de visibilidade, quando o caso;
- e) elevação do fechamento frontal do imóvel demonstrando o atendimento à permeabilidade visual do alinhamento do imóvel, nos casos em que são aplicados, conforme Anexo IV desta Lei Complementar;
- f) indicação de todas as informações específicas do imóvel, como área não edificante, área de preservação permanente, faixa de servidão de passagem e alinhamentos projetados, se for o caso;
- g) indicação das faces da construção com abertura para insolação dos dormitórios, obrigatório somente para os usos sujeitos a conferência da insolação conforme determina o art. 22 desta Lei Complementar;
- h) quadro de áreas de construção, com a separação das áreas por função e por pavimento, de acordo com o Anexo IV, que faz parte integrante desta Lei Complementar:
- i) memória de cálculo para fins de quantificação da área de aproveitamento efetivo do projeto que contemple benefícios por parâmetros qualificadores da edificação, ou nos casos de demonstrativo da área construída a ser computada no cálculo do instrumento urbanístico outorga onerosa;
- j) projeto completo acompanhado de cálculo do sistema equivalente de infiltração de água no solo, se for o caso; e
- k) planta de situação do imóvel em escala 1:2.000, ou escala compatível, com indicação da distância até a esquina mais próxima;
- VII projeto arquitetônico da obra em escala 1:100, ou escala compatível, que demonstre o atendimento às condições definidas na legislação pertinente, contendo no mínimo:
- a) planta de todos os pavimentos com indicação das dimensões dos ambientes e o posicionamento das aberturas de iluminação e ventilação, nomenclatura dos ambientes e indicação do norte verdadeiro; e
- b) no caso de uso específico, demonstração de atendimento às regras específicas de âmbito municipal, estadual e federal;
- VIII projeto completo de terraplenagem para os serviços de movimentação de terra com
- volume superior a 100 m³ (cem metros cúbicos), em escala compatível, que identifique o imóvel através de seu número do contribuinte (IPTU) ou INCRA, conforme o caso, e que demonstre o atendimento às condições definidas na legislação pertinente, de âmbito municipal, estadual e federal, contendo no mínimo:
- a) levantamento planialtimétrico cadastral do imóvel, contendo no mínimo a divisa do imóvel, áreas públicas lindeiras, curvas de nível, taludes, níveis dos







imóveis vizinhos (inclusive do sistema viário lindeiro), cadastro de construções existentes, cadastro de todas as interferências ambientais tais como cursos d'água, nascentes, árvores isoladas, fragmentos de vegetações, áreas brejosas indicando suas respectivas APPs, cadastro de todas as interferências urbanísticas tais como posteamento. linhas de transmissão e redes de infraestrutura existentes:

- b) projeto de terraplenagem, contendo os níveis dos platôs projetados, os níveis de acesso aos platôs pelo sistema viário, indicação dos perfis, rampas, taludes e contenções com suas respectivas inclinações e alturas, textura e legenda indicativa de áreas de corte e aterro, podendo ser representados conjuntamente com o levantamento planialtimétrico cadastral se houver condição de perfeita visualização e entendimento do projeto;
- c) projeto completo de drenagem da terraplenagem (drenagem provisória), podendo ser representado conjuntamente com o projeto de terraplenagem se houver condição de perfeita visualização e entendimento do projeto;
- d) perfis esquemáticos longitudinais e transversais da terraplenagem com no mínimo a indicação do perfil natural do terreno e do perfil pretendido, platôs projetados, taludes e suas inclinações, muros de arrimo e suas alturas, níveis dos imóveis lindeiros e sistema viário:
- e) indicação de todas as informações específicas do imóvel, como área não edificante, área de preservação permanente, faixa de servidão de passagem e alinhamentos projetados, se for o caso, em todos os projetos e perfis;
- f) quadro de áreas de terraplenagem com a indicação do volume de corte e aterro;
- g) planta de situação do imóvel em escala 1:2.000, ou escala compatível, com indicação da distância até a esquina mais próxima:
- h) cronograma de obra;
- i) Revogado
- j) cópia de licenciamento ambiental para movimentação do solo; devidas autorizações de supressão de vegetação e outras, conforme o caso;
- IX projeto de implantação da unidade autônoma do condomínio, quando for o caso, em escala compatível e que demonstre o atendimento às condições definidas na legislação pertinente relativas à respectiva unidade autônoma, nos casos de alteração ou ampliação individual da unidade, sendo esse procedimento permitido apenas após a emissão do habite-se total do condomínio.
- § 1º. Para efeito desta Lei Complementar, não serão toleradas diferenças de até 1% (um por cento) entre as medidas lineares de projeto das edificações e benfeitorias e as constatadas no campo.







- § 2º. A apresentação dos documentos deve ser de forma eletrônica, nos termos do Decreto Municipal nº 28.667, de 11 de dezembro de 2019.
- § 3°. As peças gráficas deverão seguir os padrões de desenho especificados na NBR 6.492/1994.
- § 4º. No exame dos projetos, a natureza dos compartimentos será a resultante do exame lógico de suas dimensões e situação do conjunto e não a que for necessariamente colocada no desenho.
- § 5°. A apresentação do projeto arquitetônico é obrigatória para os usos residenciais e industriais com qualquer área construída, e para os demais usos com área construída acima de 500 m2 (quinhentos metros quadrados).
- § 6°. O projeto arquitetônico a que se refere o inciso VII deste artigo não receberá a aprovação, permanecendo no processo a título de arquivo e para conferência da insolação dos ambientes conforme determina o art. 22 desta Lei Complementar.
- § 7°. A apresentação do projeto de terraplenagem é obrigatória para os serviços de movimentação de terra com volume superior a 100 m³ (cem metros cúbicos) e poderá, a critério do interessado, ser apresentado para análise em processo conjunto ao de construção ou específico.
- § 8°. O Município, ao aprovar o projeto simplificado, não assume quaisquer responsabilidades quanto à adequação das medidas e áreas internas perante a legislação estadual e federal, as Normas Técnicas da ABNT ou outras normas técnicas aplicáveis, as quais são de inteira responsabilidade do profissional responsável técnico autor do projeto e do Executor, inclusive quanto a sua correta implantação no terreno.
- § 9°. A aprovação de projetos ou regularização de edificações em propriedades com características rurais, comprovadamente produtivas, localizadas na Macrozona Rural ou Macrozona Urbana, poderá ser realizada de forma parcial, em porção da propriedade vinculada ao exercício da atividade pretendida, independentemente de outras benfeitorias existentes na propriedade, quando destinada ao licenciamento das seguintes atividades:

I – agricultura, incluída a fungicultura;

II – pecuária;

III - silvicultura:

IV – aquicultura;

V – apicultura e ou meliponicultura;

VI – comércio e serviço rural;

VII – agroindústria artesanal; e

VIII – turismo rural, na forma como estabelecida no Decreto no 28.411, de 28 de agosto de 2019.

§ 10. A aprovação de projetos ou regularização de edificações e atividades descritas no parágrafo 90 obedecerão aos critérios descritos na Lei Complementar n.º 590, de 14 de agosto de 2019.







§ 11. No caso de obras que incluam piscinas ou similares será gravado no projeto que a fabricação, a construção, a instalação e o funcionamento atenderão às disposições da Lei nº 14.327, de 13 de abril de 2022.

(...)

- **Art. 61**. As solicitações para a aprovação de projetos ou emissão de alvarás seguirão os seguintes procedimentos:
- § 1º . Terão sua primeira análise, na UGPUMA/DELOI, e decisão, nos seguintes prazos:
- I 30 (trinta) dias nos processos administrativos que tratem de residências unifamiliares:
- II 45 (quarenta e cinco) dias nos demais processos, inclusive nos pedidos de reconsideração de despacho ou recurso;
- III 120 (cento e vinte) dias nos processos que tratem de urbanização.
- § 2º . Os processos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, necessitando de complementação da documentação ou de esclarecimentos, serão objeto de comunicados mediante o despacho "comunique-se" para que as irregularidades ou dúvidas sejam sanadas.
- § 3°. Os interessados serão informados dos despachos "comunique-se" mediante publicação na Imprensa Oficial do Município ou comunicação eletrônica via e-mail.
- § 4°. O pedido objeto de "comunique-se" será indeferido, publicado na Imprensa Oficial do Município e arquivado caso não haja atendimento, por parte do interessado, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da publicação a que alude o §3° deste artigo, sem prejuízo da cobrança das taxas devidas.
- § 5°. O pedido objeto de "comunique-se" será indeferido, publicado na Imprensa Oficial do Município e arquivado caso não haja atendimento, por parte do interessado, do mesmo item da análise por 3 (três) vezes consecutivas.
- § 6°. O prazo para recurso ou para formalização de pedido de reconsideração em face ao indeferimento da aprovação do projeto será de 30 (trinta) dias, contados da data da publicação da decisão na Imprensa Oficial do Município, devendo ser analisado pelo nível hierárquico superior ao do emissor do indeferimento.
- § 7º . Novo procedimento administrativo, caso haja reconsideração de despacho do indeferimento, somente será admitido mediante apresentação de toda documentação.
- § 8° . A análise de projetos que substituem os anteriormente apresentados, em processos ainda não concluídos, considerará a legislação aplicável e desde que atendidas todas as seguintes condições:







- I a substituição for solicitada dentro do prazo de validade da aprovação ou do alvará de execução no caso de projeto anteriormente aprovado;
- II for mantido o mesmo tipo e categoria de uso do projeto que está sendo solicitada a substituição;
- III não houver aumento do grau de desconformidade em relação à legislação vigente na data da solicitação da substituição e em relação ao projeto que está sendo solicitada a substituição; e
- IV não se enquadre em nenhum dos critérios de indeferimento previstos na Lei 9.321, de 2019 – Plano Diretor Municipal.
- § 9°. Para efeito deste Código de Obras, entende-se por concluído o processo indeferido, cancelado, substituído ou com habite-se.
- § 10. Revogado.
- § 11. Aos processos com aprovação prescrita ou alvará de execução prescrito, não é cabível a continuidade dos procedimentos de aprovação.
- § 12. Em nenhum caso o prazo para atendimento de "comunique-se" se confunde ou modifica as disposições de Auto Integrado ou Auto de Infração eventualmente aplicados em virtude do descumprimento das disposições desta Lei Complementar.
- § 13. Os prazos para análise dos projetos de maior complexidade que exijam consulta a outros órgãos municipais ou estaduais, além da UGPUMA, serão acrescidos do período de trâmite do processo nos referidos órgãos.

# artigo 344, § 3° da lei 9321/19:

Art. 344.(...)

§ 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

Sendo assim, vale esclarecer que a impossibilidade quanto ao licenciamento de minimercados em condomínios, não é decorrente de vedações da ordem do licenciamento e sim vedações presentes no Plano Diretor e no Código de Obras.

#### Feiras em loteamento fechado:

A responsabilidade pela referida autorização cabe à UGAAT/ Departamento de Abastecimento, nos termos já expostos.

#### Minimercado em loteamento fechado:

Diante do loteamento fechado ser área pública, entende-se que, se possível o exercício da atividade no local, o interessado deve, antes do protocolo do pedido de licenciamento no Balcão do Empreendedor, pleitear junto ao Município a permissão de uso do mesmo. Além







da permissão de uso, também se aplica a regularização edilícia nos termos já explicitados pela UGPUMA, sem prejuízo das demais regularizações que se fizerem necessárias.

Sob a ótica da Unidade de Gestão de Desenvolvimento Econômico Ciência e Tecnologia, até a presente data, não há registros formais ou consolidados na Unidade que indiquem a existência de atividades de **minimercado ou feiras gastronômicas** em operação regular e autorizada especificamente em edifícios residenciais multifamiliares ou loteamentos fechados no município de Jundiaí.

A regularização dessas atividades depende da compatibilidade com a legislação municipal vigente, especialmente as normas de uso e ocupação do solo, o Código Sanitário Municipal e o Plano Diretor. Não há, neste momento, impedimento normativo absoluto, mas sim a ausência de marco regulatório específico para esse tipo de atividade em ambientes residenciais.

A atual gestão municipal, por meio da UGDECT, reconhece o interesse crescente da sociedade civil e do setor produtivo por alternativas de comercialização de alimentos e serviços em espaços residenciais. Contudo, até o momento, não há proposta normativa finalizada ou cronograma oficial definido para regulamentação específica dessas atividades.

Cabe lembrar que o tema foi objeto de discussões preliminares intersetoriais, conforme registrado no processo SEI PMJ.0017747/2023. Entretanto, até o encerramento do exercício de 2024, o referido processo não resultou em proposta normativa conclusiva.

Sendo o que nos cabia informar no momento, permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos complementares que se mostrarem necessários.

Respeitosas saudações.

GUSTAVO MARTINELLI:3561 2189893 Assinado de forma digital por GUSTAVO MARTINELLI:35612189893 Dados: 2025.05.30 16:57:19 -03'00'

#### **GUSTAVO MARTINELLI**

Prefeito Municipal

Αo

Exmo. Sr.

**Vereador EDICARLOS VIEIRA** 

Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí

<u>Nesta</u>



