



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





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

OF. GP.L. n° 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 Jundiá 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 **feiras livres 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 1º, § 1º, 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 nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964. Ainda é importante mencionar que no mesmo artigo, especialmente em seu § 2º, 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*.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

§ 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 §2º, do art. 2º 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, **ouvida a Comissão de Feiras Livres**, objetivando **verificar a viabilidade da implantação**.

§ 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 **exclusivamente** 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 **Ocupação e de Permanência em Áreas**, em **Vias**,





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

qualquer outro tipo similar de ocupação de solo, **nas feiras livres vias, logradouros e passeios públicos**, 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., **a cobrança efetuada hoje que recai sobre os permissionários da feira livre em condomínio necessita ser revista, porque ela foi instituída para a ocupação de solo público e não em razão da atividade exercida. Inclusive, quanto maior o espaço público utilizado, maior o valor cobrado, conforme Anexo V da referida Norma.** 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 **com ocupação do solo público** (art. 233 e ss) e não a apenas atividade exercida, propriamente dita. Com a revogação do Decreto n.º 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.

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





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

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, conseqüentemente, 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)

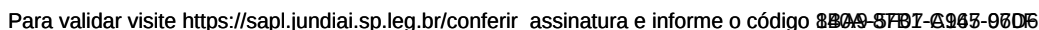
§ 1º . As obras a serem executadas no Município deverão ser previamente licenciadas pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, e pela Concessionária Municipal de Serviços Públicos de Água e Esgoto quando se tratarem de obras a serem executadas nas bacias hidrográficas de interesse para abastecimento público, quais sejam, do Rio Jundiá-Mirim, do 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.

$$(\dots)$$




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.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

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

Ao

Exmo. Sr.

Vereador EDICARLOS VIEIRA

Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí

N e s t a



