



LEI N.º 9.806, DE 18 DE AGOSTO DE 2022

Altera a Lei 9.321/2019, que revisou o PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, para dispor sobre a política de produção de unidades habitacionais de interesse social.

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 16 de agosto de 2022, **PROMULGA** a seguinte Lei:-

Art. 1º A Lei nº 9.321, de 11 de novembro de 2019, passa a vigorar com as seguintes alterações e acréscimos:

"CAPÍTULO VII

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E INSTRUMENTOS DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA" (NR)

"Art. 148. (...)

(...)

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se Habitação de Interesse Social - HIS as unidades construídas ou os lotes destinados à população de baixa renda, definida assim nos termos da Lei." (NR)

"Art. 149. Nas áreas vazias já demarcadas como Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2 nesta Lei e naquelas que vierem a ser assim consideradas, a destinação das unidades necessárias aos reassentamentos definidos no Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS, deve visar:

(...)" (NR)

"Art. 151. Cada empreendimento, horizontal ou vertical, ou loteamento de interesse social, na ZEIS 2, terá seu Plano Urbanístico submetido a parâmetros especiais definidos para o parcelamento do solo e para novas edificações.

§ 1º Os parâmetros de dimensionamento dos ambientes e compartimentos das



edificações, assim como os parcelamentos de solo, deverão seguir as determinações estipuladas pelos programas habitacionais do governo federal, estadual ou municipal ao qual estejam vinculadas.

(...)" (NR)

"Art. 158. (...)

§ 1º (...)

(...)

II – as áreas das Zonas Especiais de Regularização Fundiária – ZERF nas quais a maioria simples das famílias sejam de baixa renda nos termos da lei;

(...)

§ 2º A definição de baixa renda, para o fim de regularização fundiária de interesse social, encontra-se definida na Lei nº 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, ou outra que vier a substituí-la.

(...)" (NR)

"Art. 202. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS destina-se, predominantemente, à moradia da população de baixa renda, nos termos definidos na Política Municipal de Habitação, Lei 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, ou aquela que vier a substituí-la, e está subdividida em:

(...)

II – ZEIS 2: constituída das áreas destinadas à produção de lotes ou moradias para a população de baixa renda, indicadas nos Mapas 2 e 6 desta Lei, e de todas aquelas áreas situadas na Macrozona Urbana, que vierem a ser requeridas, exceto:

a) nas Bacias do Rio Jundiaí – Mirim e do Córrego da Estiva ou Japi, delimitadas pelos incisos I e II do artigo 1.2, da Lei Municipal nº 2.405, de 10 de junho de 1980;



b) na Bacia do Córrego do Capivari, que estiverem à direita da Rodovia Geraldo Dias, sentido Jundiaí- Louveira; e

c) na Bacia do Ribeirão Cachoeira/Caxambu, à esquerda da Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno e Couto, sentido Jundiaí - Cabreúva.

§ 1º As áreas que já constituem a ZEIS estão indicadas nos Mapas 2 e 6 desta Lei.

§ 2º A utilização como ZEIS 2 dos imóveis situados na Zona de Preservação de Bairros – ZPB ou na Zona de Conservação Ambiental – ZCA deverá observar as seguintes condições:

I – áreas de até 50.000 m² poderão ser totalmente parceladas como ZEIS 2;

II – áreas maiores que 50.000 m² e até 100.000 m² poderão integrar a ZEIS 2, a fração de áreas com até 50.000 m², devendo o restante continuar no Zoneamento de origem, ZPB ou ZCA;

III – áreas superiores a 100.000 m² só 50% poderá integrar a ZEIS 2 e os outros 50% deverão ser utilizados nos Zoneamentos que se encontram, isto é, ZPB ou ZCA.

§ 3º Nas Zonas de Uso Industrial – ZUI as áreas a serem requeridas como ZEIS 2 deverão ser adjacentes às áreas de zoneamento habitacional com ocupação consolidada." (NR)

“Art. 204. A indicação de toda demanda para as habitações verticais ou horizontais, produzidas nas ZEIS 2 será regulamentada pelo Poder Executivo e a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS e observadas as normas federais e estaduais dos respectivos programas destinados à produção habitacional, dando prioridade ao atendimento de famílias em área de risco, às remoções necessárias, aos cadastrados que possuam pessoas idosas ou com deficiências na família.”
(NR)

"Art. 206. O valor da comercialização, inclusive o valor de entrada, das unidades implantadas nas ZEIS 2 deverá ser compatível com os critérios de baixa renda,



definidos pela Lei 7.016, de 2008, ou aquela que vier a substituí-la, e com a capacidade de pagamento das famílias cadastradas no Sistema Municipal de Informações Habitacionais - SIMIH, mediante aprovação da FUMAS, após a simulação da capacidade de pagamento, e observadas as normas federais, estaduais e municipais dos respectivos programas habitacionais.

§ 1º As unidades habitacionais deverão ser oferecidas a todas as famílias cadastradas no SIMIH que se inscreverem para o empreendimento em questão, por um período de até 12 (doze) meses após a data de formalização da oferta pela FUMAS, ou poderão ser adquiridas pela FUMAS.

§ 2º Uma vez obtidas as manifestações formais de todas as famílias inscritas e da FUMAS, as unidades restantes, se houver, poderão ser comercializadas livremente.

(...)" (NR)

"Art. 232. (...)

(...)

Parágrafo único. No caso de empreendimento de interesse social, os projetos descritos neste artigo deverão ser protocolados na FUMAS e serão analisados após firmar o Termo de Compromisso, de acordo com a legislação vigente."
(NR)

"Art. 248. (...)

(...)

§ 4º Nos imóveis que vierem a se constituir como ZEIS 2, de acordo com o inciso II do art. 202 desta Lei, serão permitidas as mesmas atividades urbanas da zona lindeira menos restritiva, descritas no Quadro I do Anexo II desta Lei.

§ 5º Nas áreas da Zona de Conservação Ambiental que se constituírem como ZEIS 2 serão permitidos apenas os usos habitacionais dos Grupos Hab.1, Hab.2 e Hab.3, definidos, respectivamente, nos incisos I, II e III do art. 228 desta Lei."



(NR)

"Art. 289. (...)

(...)

§ 4º A área destinada à AEUC poderá ter o valor equivalente convertido para pagamento em pecúnia ao FMDT ou ao Fundo Municipal de Habitação, quando se tratar de Parcelamento de Solo de Interesse Social, ou em área construída de equipamento público comunitário ou em área construída de Habitação Social, quando se tratar de Projetos de Interesse Social, na Macrozona Urbana, a critério do órgão municipal competente no momento da análise do projeto.

(...)

§ 9º Nos loteamentos de interesse social realizados em ZEIS 2 deverão ser transferidos à FUMAS, mediante doação, lotes ou áreas para o atendimento às famílias de baixa renda, de acordo com a localização do empreendimento, nas seguintes proporções:

Zona de Uso do	Lotes ou áreas a serem doadas	
	N.º de Lotes	Extensão da área
ZRC	0	0
ZDU	5% do total de lotes	6% da área total dos lotes
ZQB	10 % do total de lotes	12 % da área total dos lotes
ZPB	15% do total de lotes	18% da área total dos lotes
ZUI	15% do total de lotes	18% da área total dos lotes
ZCA	20% do total de lotes	24% da área total dos lotes

§ 10. A doação dos lotes a que se refere o parágrafo anterior poderá ter o seu valor equivalente convertido para pagamento em pecúnia ao Fundo Municipal de Habitação ou em área construída de habitações de interesse social.

§ 11. O disposto nos §§ 9º e 10 deste artigo, serão definidos pela FUMAS e poderá, a critério do requerente, ser aplicado também aos loteamentos de interesse social protocolados na vigência da Lei nº 7.858, de 18 de maio de 2012.

§ 12. Os valores do pagamento em pecúnia ou das obras de construção de



habitações de interesse social, referidos no § 10, serão calculados pela FUMAS e corresponderão a soma do valor de avaliação da gleba, mais o custo de produção das obras de infraestrutura, acrescido de uma remuneração máxima de 20% (vinte por cento)." (NR)

"Art. 293. (...)

(...)

Parágrafo único. Quando esses processos forem de interesse social, as fases dos incisos II, III e IV deverão ser protocoladas diretamente na FUMAS, após expedidas as diretrizes urbanísticas constantes do inciso I, pela UGPUMA e a DAE S/A, assim como de todas as demais áreas envolvidas do Município." (NR)

"Art. 297. (...)

(...)

Parágrafo único. A UGPUMA ou a FUMAS deverão se manifestar quanto à aprovação ou rejeição do projeto no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis, a contar da data de protocolo ou do atendimento de eventual “comunique-se” para complementação de documentos ou informações." (NR)

"Art. 318. A FUMAS é o órgão responsável pela análise, aprovação e emissão das respectivas certidões e/ou alvarás para aprovações de projetos de REURB, adotando-se os dispositivos contidos nesta Lei e na legislação específica.

(...)" (NR)

"Art. 319. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a REURB observará, também, o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, ou a que vier a substituí-la, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da REURB, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.



§ 1º Na hipótese prevista no caput deste artigo, a elaboração de estudo técnico ambiental e a implantação das medidas indicadas no estudo técnico realizado será condição indispensável à aprovação da REURB.

§ 2º No caso de a REURB abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal Nº 9.985, de 18 de julho de 2000, ou a que vier a substituí-la, admita regularização, será exigido estudo técnico que comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 3º Na REURB, cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima “maximorum”.

§ 4º Os estudos técnicos ambientais previstos no caput deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos dos artigos 64 ou 65 da Lei Federal nº 12.651, de 2012." (NR)

"Art. 321. (...)

(...)

Parágrafo único. A aprovação do Projeto de Regularização Fundiária por parte dos órgãos responsáveis terá efeito de licenciamento ambiental, desde que analisado por órgão municipal ambiental capacitado, devendo ser expedidos certidão ambiental e Termo de Compromisso de Adequação Ambiental – TCAA, quando necessário." (NR)

"Art. 323. (...)

(...)

§ 2º Os parcelamentos do solo consolidados, cuja comercialização e ocupação ocorreu comprovadamente pelo registro imobiliário, por escrituras públicas ou contratos de compra e venda com reconhecimento de firma até a data da promulgação desta Lei." (NR)



"Art. 325. A aprovação da REURB-E obedecerá aos critérios urbanísticos e ambientais definidos na Lei Municipal." (NR)

"Art. 326. Na REURB-E o sistema de circulação dos parcelamentos do solo a serem regularizados deverão atender aos requisitos da Lei Municipal." (NR)

"Art. 328. Os lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos em REURB, terão as dimensões determinadas pela situação fática constatada no local e pela documentação de comprovação da posse apresentada.

Parágrafo único. Os índices de permeabilidade deverão atender aos requisitos da Lei Municipal." (NR)

"Art. 330. A infraestrutura básica dos parcelamentos a serem regularizados deverão atender aos requisitos da Lei Municipal." (NR)

"Art. 331. Os projetos de REURB-E, na forma de desmembramento ou loteamento, deverão atender aos requisitos da Lei Municipal." (NR)

"Art. 335. Tratando-se de loteamento e concluindo-se pela possibilidade de aprovação do projeto, o Município expedirá certidão com a relação de todos os projetos complementares necessários à aprovação, conforme define a Lei Municipal." (NR)

"Art. 336. Poderá ser adotado o procedimento para a aprovação de loteamentos irregulares, antes da conclusão das obras de infraestrutura, desde que atendam as condições definidas na Lei Municipal." (NR)

"Art. 337. A responsabilidade relativa à implantação da infraestrutura básica, das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambientais, do sistema viário e dos equipamentos comunitários previstos no Projeto de Regularização Fundiária poderá ser compartilhada entre loteador, proprietário da gleba e beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, mediante o Termo de Compromisso condições definidas na Lei Municipal." (NR)

"Art. 342. (...)

(...)

VI – apreensão de máquinas, equipamentos e materiais de construção utilizados para obras sem o respectivo projeto aprovado;



(...)" (NR)

Art. 2º O marco temporal fixado no inciso II do art. 324 da Lei nº 9.321, de 2019, passa a ser a data da promulgação desta Lei.

Art. 3º Os Mapas 2, 6, e 7 do Anexo I, da Lei nº 9.321, de 2019, ficam alterados conforme Anexos que fazem parte integrante desta Lei.

Art. 4º Ficam revogados os incisos IX e XII do art. 22; o parágrafo único do art. 319; os §§1º ao 4º do art. 325; os incisos I ao IV e §§1º ao 5º do art. 326; os §§ 1º e 2º do art. 328; os incisos I ao V do art. 330; os incisos I ao VI e parágrafo único do art. 331; os §§ 1º ao 5º do art. 335; os incisos I ao V e §§ 1º ao 3º do art. 336; §§ 1º e 2º do art. 337 da Lei nº 9.321, de 2019.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



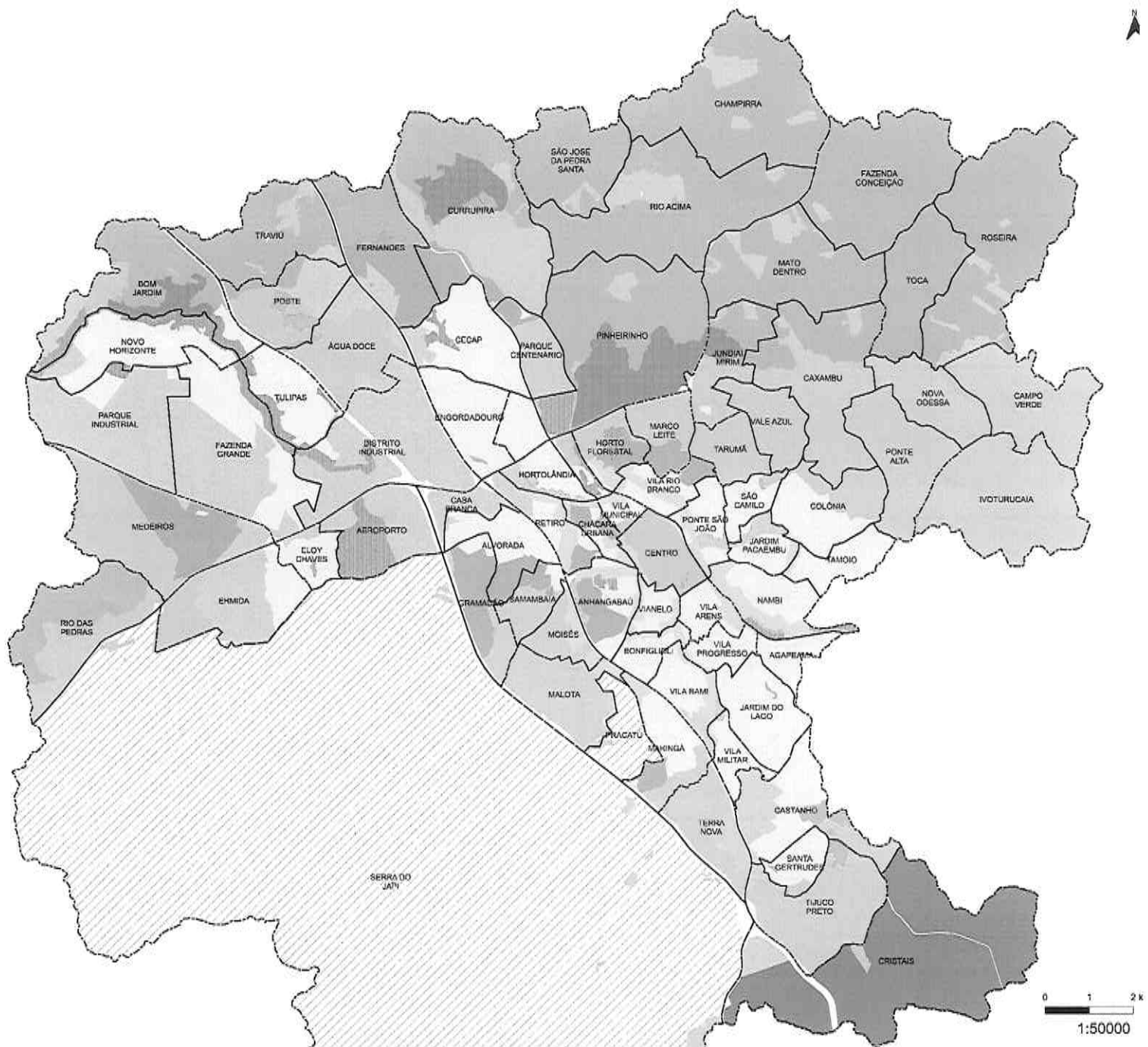
LUIZ FERNANDO MACHADO
Prefeito Municipal

Registrada na Unidade de Gestão da Casa Civil do Município de Jundiaí, aos dezoito dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e dois, e publicada na Imprensa Oficial do Município.



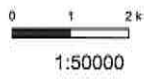
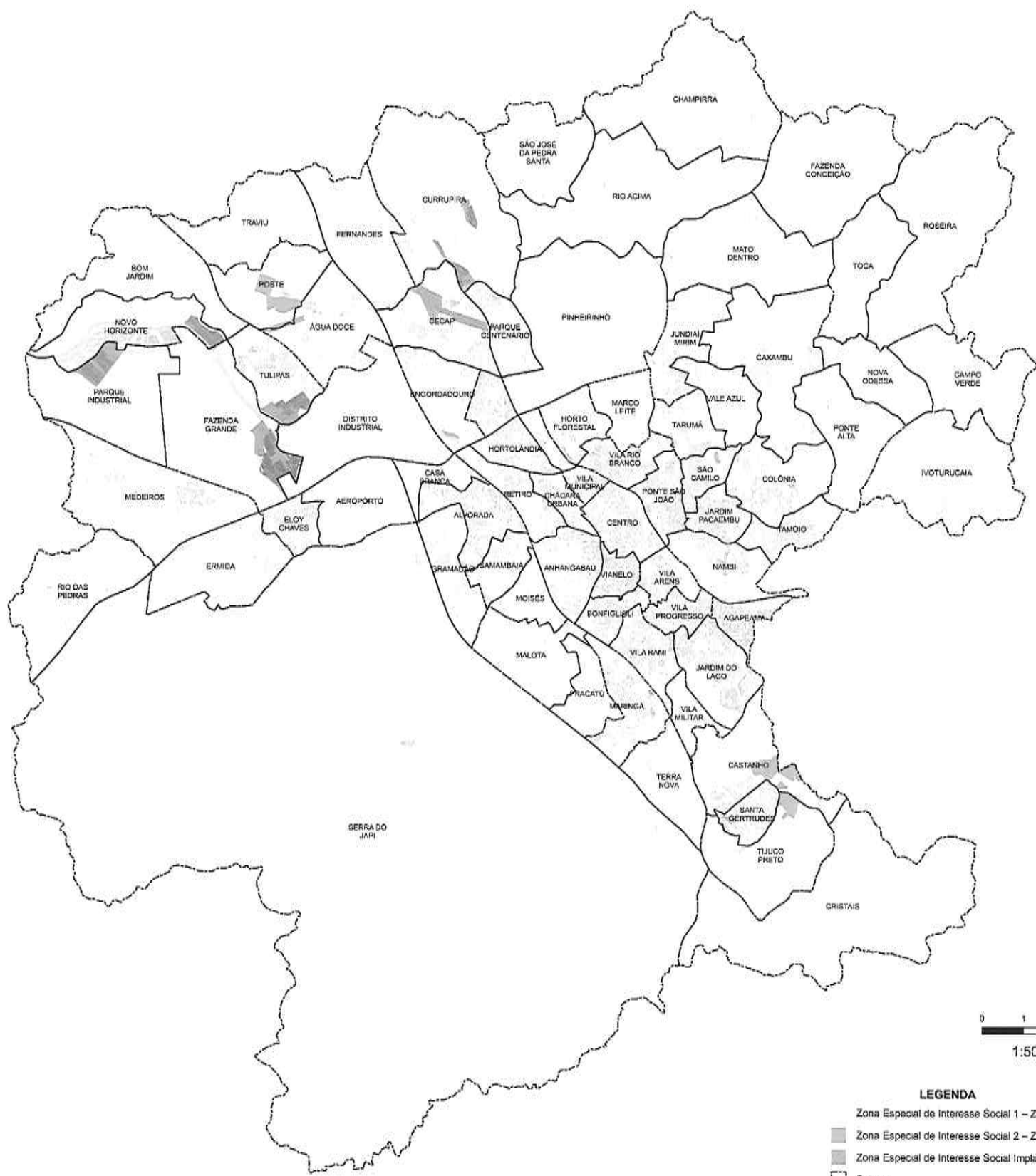
GUSTAVO L. C. MARYSSAEL DE CAMPOS

Gestor da Unidade da Casa Civil



LEGENDA

- Zona de Reabilitação Central - ZRC
- Zona de Conservação Ambiental - ZCA
- Zona de Qualificação dos Bairros - ZQB
- Zona de Preservação dos Bairros - ZPB
- Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1
- Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2
- Zona de Desenvolvimento Urbano - ZDU
- Zona de Desenvolvimento Urbano (Vias Projetadas) – ZDU(proj)
- Zona de Uso Industrial - ZUI
- Zona de Proteção da Serra dos Cristais - ZPSC
- Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural - ZPHD
- Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM (urbano)
- Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM (rural)
- Território de Gestão da Serra do Japi (L.C. 417/2004)
- Faixa de Domínio de Rodovia
- Bairros



LEGENDA

- Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1
- Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2
- Zona Especial de Interesse Social Implantada
- Bairros

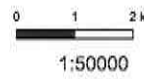
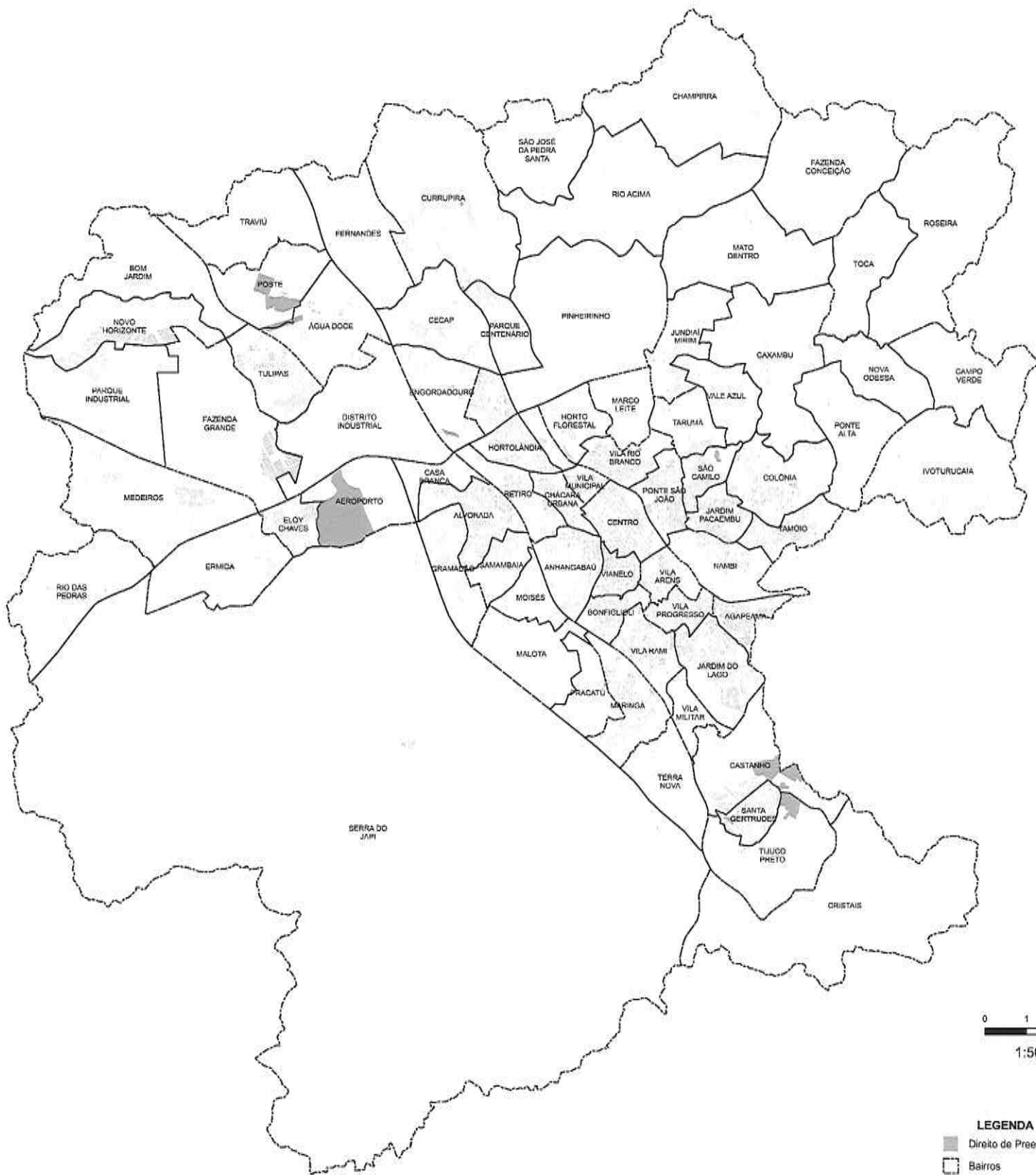
MAPA 6 - ZEIS (PROPOSTA DE ALTERAÇÃO)

Plano nº 9.321/19 - PLANO DIRETOR

SECRETARIA DE GESTÃO DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

05/22





LEGENDA
■ Direito de Preempção
□ Bairros

APA 7 - DIREITO DE PREEMPÇÃO (PROPOSTA DE ALTERAÇÃO)

El nº 9.321/19 - PLANO DIRETOR

CIDADE DE GESTÃO DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

10/08/22



**Prefeitura
de Jundiaí**