

OFÍCIO FUMAS nº 417/2022

*Juntar-se aos autos
Fay
PRESIDENTE*

Jundiaí, 03 de agosto de 2022.

Ao
Exmo. Sr. Vereador FAOUAZ TAHA
Presidente da Câmara de Vereadores de Jundiaí – SP.
NESTA

03.08.22



Ref.: Manifestação do COMDEMA e CMPT referente as minutas dos projetos de Lei 13722/2022 e 13723/2022.

Permitimo-nos encaminhar a apreciação desta Colenda Casa de Leis o parecer da FUMAS com relação aos apontamentos sugeridos pelos conselhos - COMDEMA e CMPT em relação a proposta de alteração das Leis 13.772/2022, que altera a Lei 7016, de 27 de fevereiro de 2008, que institui a Política Municipal de Habitação e 13.771, que altera a Lei 9321 de 11 de novembro de 2019, Plano Diretor do Município de Jundiaí, além de criar novo parâmetro de regularização fundiária de interesse social e de interesse específico no âmbito do município de Jundiaí.

A FUMAS acatará a manifestação conjunta do COMDEMA e do CMPT com relação a inclusão do COMDEMA na análise e manifestação das REURB-E que necessite de licenciamento ambiental por um lapso não ter sido colocado no texto final da proposta uma vez que estava no texto da minuta durante os trâmites do processo.

Já com relação ao marco temporal, ou seja, a data limite para enquadramento da REURB na Lei, a FUMAS entende que não será possível acatar uma vez que a Lei Federal não estipula tal data como sendo a data Limite para REURB e por ser de responsabilidade do Município a fiscalização e o controle territorial, devendo ser aprimorado os procedimentos de fiscalização e controle e não excluir a possibilidade de regularizar as questões que hoje se encontram consolidadas após a data sugerida pelo respeitado Conselho, mesmo entendendo que não são muitos casos enquadrados no período da última Lei para a promulgação desta, portanto a sugestão é de se manter a data da promulgação desta Lei para o aceite do enquadramento como REURB dos casos consolidados.

Estamos certos de que os Nobres Vereadores não faltarão com o seu valioso apoio para o entendimento e aprovação da presente Lei com as considerações aqui apontadas.

Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS
JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS
Superintendente

CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE
E
CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL

Ofício conjunto nº 001/22-COMDEMA E CMPT

Jundiaí, 02 de agosto de 2022

Ao

Sr. Sinésio Scarabello Filho

Gestor da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

E

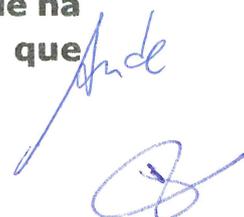
Sr. José Galvão Braga Campos

Superintendente da FUMAS-Jundiaí

Ref: Projeto de Lei nº 13.771/22 que altera o PD e o Projeto de lei nº 13.772/22 que altera a Lei 7016/08 – Política Municipal de Habitação Social.

O **Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Jundiaí**, integrante dos Sistemas Nacional e Estadual do Meio Ambiente, representado neste ato pela sua presidente Silvia Lúcia Vieira Cabrera Merlo, e o **Conselho de Política Territorial -CMPT de Jundiaí**, representado neste ato pelo seu presidente André Luiz Oliveira Ferrazzo, vêm conjuntamente e respeitosamente à presença de Vossas Senhorias, para expor e ao final requerer:

Procedendo a conferência do texto dos projetos em referência com as sugestões apresentadas no Parecer da CTUOS do COMDEMA, votado na 6ª RO em 13/04/22, observamos que há uma divergência de numeração dos artigos com o texto que



estudamos, o que foi justificado ser decorrente de formatação por parte do Jurídico na elaboração do texto do Projeto.

Além da questão formal apontada acima, nos ativemos ao conteúdo e após a comparação constatamos que duas importantes sugestões do Comdema não foram contempladas no texto final encaminhado à Câmara (projeto 13. 771/22 e 13.772/22), são elas:

PRIMEIRA:

Texto PRETO: texto original da lei.

Texto VERMELHO: alteração proposta pela FUMAS na minuta que analisamos.

Texto AZUL: comentários/sugestões do COMDEMA, votado na 6ª RO.

Plano Diretor:

Art. 324. A Regularização Fundiária de Interesse Específico limitar-se-á:

I - à parte do imóvel efetivamente ocupada por edificações inseridas em núcleos urbanos informais, ou

II - à parte do parcelamento do solo consolidado e não edificado, cuja comercialização de frações efetivamente ocorreu anteriormente à data das ortofotos oriundas do levantamento aerofotogramétrico realizado em 2012, comprovada pelo registro imobiliário, por escrituras públicas ou contratos de compra e venda com reconhecimento de firma, excluído o remanescente de área não ocupada.

II - á parte do parcelamento do solo consolidado e não edificado, cuja comercialização de frações ocorreu até a data da promulgação desta lei, comprovadamente por registro imobiliário, por escrituras públicas ou contratos de compra e venda com reconhecimento de firma, excluído o remanescente de área não ocupada.

Ainda que a Lei Federal não traga uma data limite da comprovação da implantação do parcelamento irregular, a CTUOS entende que a **data limite para a possibilidade de abertura de processo de regularização fundiária deva ser 2019**, pois é a data da ortofoto mais recente da Prefeitura.



Assim, sugerimos nova redação ao inciso II, conforme abaixo:

II - à parte do parcelamento do solo consolidado e não edificado, cuja comercialização de frações efetivamente **ocorreu anteriormente à data das ortofotos oriundas do levantamento aerofotogramétrico realizado em 2019**, comprovada pelo registro imobiliário, por escrituras públicas ou contratos de compra e venda com reconhecimento de firma, excluído o remanescente de área não ocupada.

REITERAMOS A NECESSIDADE DE ACOLHIMENTO DESSA DELIBERAÇÃO DO COMDEMA, UMA VEZ QUE O MARCO TEMPORAL PARA AS REGULARIZAÇÕES FUNDIÁRIAS VEM SENDO FLEXIBILIZADO A CADA LEGISLAÇÃO ATUALIZADA, OU SEJA:

- Na vigência da **Lei 7.858/12 (Plano Diretor)**, as regularizações fundiárias eram tratadas pela **LC 358/02**, cujo **marco era 26/dez/2002**.
- Na **Lei 8.683/16 (Plano Diretor)**, o marco passou a ser **07/07/2009** (data da publicação da **Lei Federal 11.977**).
- Na **Lei 9.321/2019 (Plano Diretor em vigor)**, propõe-se a data de **22/12/2016** (data da publicação da **Lei Federal 13.465**).

Agora o **Projeto de Lei 13.772/22** ao alterar o **art. 324 do Plano Diretor vigente**, traz nova redação do inciso II do Plano Diretor vigente, como sendo **§ 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).**

E ainda, no **art. 2º do Projeto em questão**, traz a confirmação **...." O marco temporal fixado no inciso II do art. 324 da Lei nº 9.321/19, passa a ser a data da promulgação desta lei".**

Estamos cansados de insistir na **necessidade de TER UM MARCO TEMPORAL FINAL/DEFINITIVO**. A cada alteração do Plano Diretor nos manifestamos a respeito. Essa preocupação vem de longa data, inclusive por parte da douda Promotoria do Meio Ambiente - Dr. Claudemir Battalini, hoje aposentado, a quem rendemos nossas homenagens e eterno agradecimento, cuja palavras inseridas no ofício nº 394 de **14/11/2001**, ao se manifestar sobre o Projeto nº 642 (Lei 358/2002) já alertava sobre essa questão da necessidade de uma data limite para conter a expansão de loteamentos e parcelamentos irregulares no município. Reproduzimos abaixo parte de sua manifestação no ofício mencionado e enviado por cópia ao Comdema, para conhecimento, onde o D. Promotor externa algumas de suas preocupações:

" Na verdade o projeto em análise é uma medida de saneamento do executivo, tentando remediar o mal social e urbanístico já existente, porém a projeto deixa de mencionar quais medidas preventivas serão tomadas para evitar a proliferação de novos loteamentos clandestinos na cidade, de forma a solucionar de forma definitiva este grave problema.

A edição da Lei 144/95, também visava a regularização de loteamentos clandestinos na cidade, e criou oportunidade para que os interessados buscassem a regularização dos loteamentos implantados até edição da referida lei, no entanto os proprietários e loteadores acomodaram-se e não buscaram a regularização, e mais grave ainda, após a edição da lei 144/95, novos loteamentos clandestinos foram implantados na cidade. Os loteadores ignoram e desafiam a lei "

Senhor Gestor de Planejamento e Meio Ambiente e Sr. Superintendente da FUMAS, permanecer com essa prática de tolerância aos que não desejam agir em conformidade com a lei é desestimular o cidadão honesto e incentivar a irregularidade, isso é inconcebível e lastimável.

apelamos à Vossas Senhorias que têm o poder de mudar essa inconformidade e fazer com que a lei traga em seu bojo o verdadeiro espírito da justiça e moralidade.

Se o referido projeto vier a ser aprovado na forma que está, estará efetivamente contribuindo para o surgimento de novos loteamentos irregulares, com a pretensão dos interessados de no futuro virem a ser agraciados com nova legislação que permita a regularização.

SEGUNDA:

Lei 7.016/08: Lei Municipal – Política de Habitação Social

Art. 78 da minuta do projeto que nos foi apresentado para análise, assim dizia:

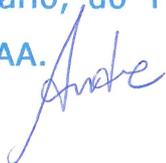
Art. 78. A aprovação da REURB, com emissão da CRF pela FUMAS, corresponde à aprovação municipal do projeto de regularização fundiária.

§ 1º - Na hipótese da FUMAS possuir em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos técnicos ambientais previstos no artigo 77, a CRF emitida pela FUMAS corresponderá também à aprovação ambiental do projeto de regularização fundiária, independentemente da existência de convênios com o Estado ou a União.

O Comdema sugeriu que se acrescentasse ao final do §1º acima descrito... **após ouvir o COMDEMA.**

E ainda o parágrafo seguinte:

§ 2º O licenciamento ambiental poderá ser deferido, após ouvido o COMDEMA, por meio de certidão ambiental e acompanhada, quando necessário, do Termo de Compromisso de Adequação Ambiental - TCAA.



ESSE ARTIGO NO PROJETO DE LEI 13.772/22 QUE FOI ENCAMINHADO A CÂMARA, CONSTA COMO **ARTIGO 41**.

No texto do art. 41 do projeto 13.772/22, infelizmente não foi acolhido nossa sugestão, conforme acima.

O Comdema simplesmente foi excluído, tanto no Projeto de Lei 13.771/22 que altera o Plano Diretor, onde foi revogado o § 1º do art. 335, quanto no Projeto de Lei 13.772/22 – art. 41.

O Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, está previsto na **Lei Orgânica do Município de Jundiaí no art. 174** que diz:

“ O Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, integrante dos Sistemas Nacional e Estadual do Meio Ambiente, com caráter deliberativo, normativo, recursal e consultor, estabelece, acompanha, controla e avalia a Política Municipal de Meio Ambiente, cabendo-lhe oferecer condições de fiscalizar e administrar a qualidade ambiental, proteção, controle, desenvolvimento do Meio Ambiente e uso adequado dos recursos naturais, assegurando a participação da comunidade”.

Não podemos olvidar o que diz o art. **137 da LOM**: “O Município elaborará o seu Plano Diretor nos limites de competência municipal, das funções da vida coletiva, abrangendo habitação, trabalho, circulação e recreação, e considerando em conjunto os aspectos físicos, econômicos, sociais e administrativos, observados os seguintes princípios:

*I – Quanto ao aspecto físico-territorial, o Plano Diretor deverá conter disposições sobre o sistema viário urbano e rural, o zoneamento urbano, o loteamento urbano ou para fins urbanos, a edificação e os serviços públicos locais, **bem como a proteção ambiental e ecológica;***

§ 30. “Promover cooperação de associações representativas, legalmente constituídas e em funcionamento

comprovado há mais de 1 (um) ano e com sede no Município de Jundiaí, assegurada a iniciativa popular na forma estabelecida no artigo 29, inciso XII, da Constituição Federal."

Também o Art. 147 da LOM: *"O estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano deverá assegurar:*

I ...

II ...

III – preservação, proteção e recuperação do meio ambiente natural e cultural;

IV - ...

V – Participação das entidades comunitárias no estudo, no encaminhamento e na solução dos problemas, planos, programas e projetos";

...

E a **Constituição Bandeirante** no seu art. 180, II confere:

Art. 180:" *No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão:*

I- ...

II- "a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, plano, programas e projetos que lhes sejam concernentes"

III- a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente urbano e cultural";

Senhores gestores, há que se lembrar que no Brasil, desde o processo de redemocratização e instauração da Constituição de 1988, o Estado procura de muitas formas inserir ativamente a sociedade civil no processo de discussão e tomada de decisões do setor público. Devido às grandes dimensões geográficas e demográficas do país, a participação popular acabou se instituindo principalmente no âmbito municipal. E particularmente três instrumentos se consolidaram como decisivos nessa dinâmica de assimilação das comunidades nas atividades do primeiro setor: **conselhos municipais** de políticas públicas, orçamento participativo e audiências públicas.

Os Conselhos Municipais devem ser organismos de caráter permanente que atuam em um setor particular, no caso do Comdema, a defesa do Meio Ambiente e do Conselho de Política Territorial debater e aprovar a política de desenvolvimento territorial da cidade. Ambos reúnem especialistas, cidadãos comuns e membros do corpo administrativo do próprio setor em questão, contribuindo de forma voluntária, ética e responsável para com o aprimoramento e desenvolvimento sustentável do município.

O Comdema cumpre um papel de grande importância para a defesa do Meio Ambiente, dentro de sua esfera de competência elencada no art. 174 da LOM, cujas deliberações sempre foram respeitadas e acatadas pelo Poder Público e os cidadãos.

É preceito Constitucional dos mais importantes e totalmente ignorado na alteração legislativa combatida, que o Município deve atentar para a “cooperação das associações representativas no planejamento municipal” – art. 29, XII da



CF, constituindo verdadeiro planejamento urbanístico democrático.

Iniciativas governamentais que visem reduzir, excluir e enfraquecer os órgãos de colegiado como conselhos, comitês, comissões etc. vão na contramão do desenvolvimento democrático.

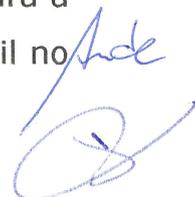
Efetivamente representa um retrocesso que não contribui com o enfrentamento dos desafios colocados para o nosso país.

Assim, reiteramos a importância da participação dos Conselhos e no caso especial das legislações que se pretende alterar, seja garantido a participação desses conselhos, e em **especial, quando se tratar de licenciamento ambiental, seja o COMDEMA ouvido.**

Por fim, uma outra questão imprescindível, a fim de evitar que novos loteamentos irregulares sejam constituídos, **É A FISCALIZAÇÃO** por parte da Prefeitura que possa coibir essa prática há muito reiterada no município.

É urgente que a Prefeitura adote medidas de precaução, com efetivo exercício do poder de polícia, não envidando esforços de controle e contenção dos parcelamentos ilegais, adotando ação conjunta da polícia administrativa e da polícia de manutenção da ordem pública, podendo e devendo a administração Pública aplicar severas sanções previstas em lei (embargo da obra, interdição compulsória, demolição da obra clandestina) e empregar todos os meios necessários para por fim definitivamente a essa situação.

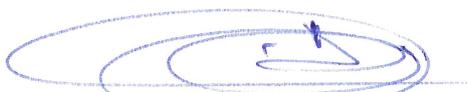
Recomendamos uma reestruturação do setor de Fiscalização que há muito tempo carece de maior efetividade, tanto que em 2014 o Comdema realizou ou workshop a respeito, onde a conclusão não foi nada animadora, falta de funcionários e equipamentos que possam proporcionar o desenvolvimento dessa atividade imprescindível para a preservação desta cidade que foi considerada a 2ª cidade do Brasil no



Ranking de desenvolvimento sustentável, esperamos que assim continue.

Assim, feitas essas considerações, aguardamos que os Senhores Gestores intercedam junto ao Executivo para que **acolha nosso legítimo pedido** para o bem do interesse público e para a permanência do processo participativo democrático assegurado pela Lei Magna.

Atenciosamente,



Silvia Lúcia Vieira Cabrera Merlo

Presidente do Comdema-Jundiaí



André Luiz O. Ferrazzo

Pres. C.M.P.T - Jundiaí