



PROJETO DE LEI Nº 14675/2025

(Henrique Carlos Parra Parra Filho)

Altera a Lei 9.321/2019, que revisou o Plano Diretor do Município de Jundiaí, para permitir a destinação de áreas institucionais para a implantação de programas habitacionais de interesse social.

Art. 1º. O artigo 149 da Lei nº 9.321, de 11 de novembro de 2019, que revisou o Plano Diretor do Município de Jundiaí, passa a vigorar com o seguinte acréscimo:

“Art. 149. (...)

(...)

(Parágrafo). As áreas institucionais poderão ter sua destinação, fim e objetivos originais alterados para a implantação de programas habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública.” (NR)

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

Justificativa

O objetivo desta alteração é viabilizar a produção de habitação social em Jundiaí, especialmente para famílias com renda de até um salário-mínimo, ao permitir a alteração da destinação de áreas institucionais para fins habitacionais. Essas áreas, quando adequadas para implantação de projetos habitacionais, poderão ser doadas à administração pública para que a construção de moradias de interesse social seja viável economicamente.

O preço elevado do metro quadrado no município torna desafiadora a viabilização de projetos habitacionais para famílias de baixa renda, especialmente considerando que os subsídios federais e estaduais muitas vezes não são suficientes. Por isso, a doação de áreas públicas é uma medida essencial para assegurar a oferta de moradia para a população em situação de vulnerabilidade.

Este projeto visa proporcionar uma solução eficiente para o atendimento das demandas habitacionais, alinhada às políticas públicas existentes no Brasil, e promover a inclusão social, respeitando o direito à moradia para todos.





Este projeto está alinhado com as diretrizes da Lei Orgânica do Município de Jundiaí, conforme o artigo 110, que prevê a alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado a doação, para entidades da Administração Pública ou para instituições privadas de utilidade pública e assistência social, com a devida avaliação e autorização legislativa, garantindo o cumprimento de encargos e cláusulas de retrocessão.

A competência para legislar sobre o Plano Diretor está prevista na Constituição Federal, na Lei Orgânica do Município e em outras normas que regulam o processo urbanístico e a ordenação do uso do solo nas cidades.

Aqui estão as principais leis que garantem esse poder:

1. Constituição Federal (Art. 30, I e VII)

A Constituição Federal de 1988, no artigo 30, assegura aos municípios a competência para legislar sobre o ordenamento territorial e o plano diretor, permitindo a criação de normas municipais que tratem da política urbana e do uso do solo urbano:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I – legislar sobre assuntos de interesse local;

VII – estabelecer e executar política de educação para o trânsito, com vista à melhoria das condições de circulação e segurança, nos termos da legislação estadual e federal.

Dessa forma, o município tem autonomia para criar as normas que regem o uso do solo urbano e planejar seu desenvolvimento, através de legislação local, que é o Plano Diretor.

2. Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)

A Lei nº 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo regras para a organização do planejamento urbano e para a execução do Plano Diretor pelos municípios. O artigo 182 da Constituição estabelece que é competência do município elaborar e executar o Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano será ordenada por meio de plano diretor, aprovado pela câmara de vereadores, que deverá ser elaborado de acordo com os interesses da população local e com as diretrizes estabelecidas pela Constituição.





Portanto, a aprovação do Plano Diretor deve ser realizada pela Câmara Municipal, ou seja, pelo Legislativo local (vereadores).

3. Lei Orgânica do Município

Cada município tem sua Lei Orgânica, que é a Constituição Municipal e estabelece as competências e a organização dos poderes municipais. A Lei Orgânica do Município de Jundiaí, por exemplo, garante a competência da Câmara Municipal para legislar sobre o Plano Diretor.

No caso de Jundiaí, a Lei Orgânica do Município também estabelece que é de competência do Poder Legislativo aprovar e alterar o Plano Diretor (dentre outras leis municipais).

No entanto, compreendemos que toda e qualquer alteração do Plano Diretor deve ocorrer com respeito à participação social, motivo pelo qual submeteremos esse projeto de lei a debate em Audiência Pública e à análise e parecer dos conselhos municipais relacionados ao tema.

HENRIQUE DO CARDUME





*[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.**





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 94)

- XIV** – garantir informação atualizada sobre a situação habitacional do Município, especialmente em relação ao déficit e às necessidades habitacionais;
- XV** – promover, no caso de necessidade de remoção de área de risco ou de redução do adensamento, o atendimento habitacional das famílias a serem removidas preferencialmente na mesma região ou, na impossibilidade, em outro local com a consulta prévia das famílias atingidas;
- XVI** – promover ações de pós-ocupação e acompanhamento das famílias nos novos assentamentos habitacionais;
- XVII** – estimular a participação e o controle social na definição das políticas e prioridades da produção habitacional;
- XVIII** – fortalecer os mecanismos e instâncias de participação com representantes do poder público, dos usuários e do setor produtivo na formulação e deliberação das políticas, na definição das prioridades e na implementação dos programas;
- XIX** – fortalecer e aprimorar os canais de participação já instituídos, como o Conselho Municipal de Habitação.

~~**Parágrafo único.** Para efeito desta Lei, considera-se Habitação de Interesse Social (HIS) as unidades construídas ou os lotes destinados à população com renda familiar mensal de até 6 (seis) salários mínimos.~~

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. (Redação dada pela [Lei n.º 9.806](#), de 18 de agosto de 2022)

Seção I

Da Destinação de Áreas para Habitação de Interesse Social

~~**Art. 149.** Nas áreas vazias já demarcadas como Zona Especial de Interesse Social 2 nesta Lei, a destinação das unidades necessárias aos reassentamentos definidos no Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, deve visar:~~

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: (Redação dada pela [Lei n.º 9.806](#), de 18 de agosto de 2022)





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 95)

- I – à promoção de Habitação de Interesse Social;
- II – à inclusão de equipamentos e espaços públicos;
- III – à destinação ao reassentamento de famílias, preferencialmente decorrentes da execução do Plano de Urbanização da própria Zona Especial de Interesse Social 1.

Art. 150. A população que habita áreas onde a regularização fundiária for inviável terá o acesso à moradia promovido na forma do Plano de Reassentamento, cuja definição terá participação do Conselho Municipal de Habitação.

Parágrafo único. O Plano de Reassentamento é instrumento elaborado pelo Município com base no Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, que define:

- I – as etapas necessárias ao reassentamento da população para áreas próximas ao assentamento original, garantindo às famílias relocadas a manutenção dos vínculos sociais, econômicos e culturais com o seu território;
- II – participação dos reassentados no processo de planejamento e de implementação da intervenção, assim como os valores necessários e as respectivas fontes de recurso;
- III – as medidas a serem adotadas para a recuperação do ambiente desocupado.

Seção II

Do Plano Urbanístico das Zonas Especiais de Interesse Social

~~**Art. 151.** Cada Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2) terá seu Plano Urbanístico submetido a parâmetros especiais definidos para o parcelamento do solo e para novas edificações.~~

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. (Redação dada pela [Lei n.º 9.806](#), de 18 de agosto de 2022)

~~**§ 1º.** Os parâmetros de dimensionamento dos ambientes e compartimentos das edificações deverão seguir as determinações estipuladas pelos programas habitacionais do governo federal, estadual ou municipal ao qual estejam vinculados.~~

§ 1º. Os parâmetros de dimensionamento dos ambientes e compartimentos das edificações, assim como os parcelamentos de solo, deverão seguir as determinações estipuladas pelos

