

OF.UGCC/DAP. nº 203/2018

Jundiaí, 09 de agosto de 2018.

**Excelentíssimo Senhor Presidente:**

Em atenção o Of. PR/DL nº 536/2018, vimos encaminhar a Vossa Excelência cópia dos pareceres emitidos pelos CONSELHOS MUNICIPAIS DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE - COMDEMA/CÂMARA TÉCNICA DE USO E OCUPAÇÃO DE SOLO – CTUOS, de POLÍTICA TERRITORIAL – CMPT, acompanhado de memorando elaborado pelo Senhor Gestor da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente e de OBRAS E EDIFICAÇÕES – CMOE, relativos as informações pertinentes ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 1.024/2017, que permite regularização de obras, nas condições que especifica.

Vale ressaltar que a UGPUMA/DELOI/DAP, ao analisar as emendas apresentadas, identificou contradições entre elas, juntando, nesta oportunidade texto compilado contendo as observações e sugestões à proposta em questão.

Atenciosamente,



**TIAGO ADAMI**

Diretor do Deptº de Apoio Parlamentar

Ao

Exmo. Sr.

**Vereador GUSTAVO MARTINELLI**

Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí

N E S T A

scc.1

COMDEMA - CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE  
GESTÃO 2017/2019

UGPUMA / GG  
15/05/18  
Reg N° 15127  
Patrícia

Ofício N° 015 /2018

Jundiaí, 14 de maio de 2.018

Ref: Processo Administrativo 9.483-9/2018

Ofício PR/DL nº 536/2018-Câmara Municipal

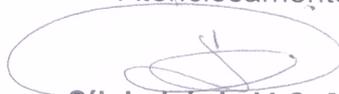
Ilmo. Senhor Gestor,

O Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente-COMDEMA debateu em sua Reunião Ordinária realizada na data de 09 de maio de 2018, o assunto objeto do processo em referência, (Projeto de Lei Complementar 1.024, que permite a regularização de obras nas condições que especifica) .

Após apresentação pela Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo - CTUOS, das razões e parecer técnico, o mesmo foi deliberado e APROVADO integralmente e por unanimidade pela plenária do conselho. Assim, o encaminhamos em anexo, para ser encartado ao processo em trâmite.

No momento em que elevamos nossos protestos de distinta estima e consideração, nos colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



Sílvia Lúcia V.C. Merlo  
Presidente – COMDEMA

Ilmo. Sr. Gestor

**Sinéio Scarabello Filho**

Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Ambiente-UGPUMA

16

**PARECER DA CÂMARA TÉCNICA DE USO E OCUPAÇÃO DE SOLO DO COMDEMA**

**EM 17 DE ABRIL DE 2.018**

**PLC 1.024/2017**

Em reunião da Câmara Técnica realizada nesta data foi analisado o referido Projeto de Lei Complementar, o qual trata da proposta de edição de "Lei de Anistia" para edificações no município, nos termos e condições que especifica.

Inicialmente, salientamos que legislações que tratem de ordenamento do território e planejamento do uso e controle do solo urbano devem ser de iniciativa do Poder Executivo, como ocorre com os Planos Diretores e as consequentes Leis de Uso e Ocupação do Solo.

Este olhar da questão do uso da terra, aliado às dinâmicas de planejamento da Cidade e aos objetivos estabelecidos no Plano Diretor, qualificam as leis urbanísticas no intuito de proporcionar qualidade à Cidade construída e por consequência aos seus habitantes.

Ainda sob esse aspecto, avaliamos que a proposta possui alto impacto técnico, contrariando o Plano Diretor vigente, lei urbanística hierarquicamente maior do Município, e por consequência, não contribui com a promoção de uma cidade planejada e sua transformação necessária no território.

Entendemos que o objetivo proposto é o atendimento de questões sociais, porém, analisando o texto da minuta, não se encontra justificativa técnica para as áreas construídas indicadas a terem o benefício pela lei, tampouco seu reflexo de abrangência no território da cidade.

Outra questão é que a lei se aplicaria de forma genérica na cidade, desconsiderando os objetivos e as particularidades de cada zoneamento, acarretando na possibilidade, por exemplo, de regularização de construções em áreas ambientalmente frágeis, inclusive dentro do Território de Gestão da Serra do Japi.

A referida minuta também não apresenta prazo de validade, o que a tornaria uma legislação paralela de uso do solo no município por tempo indeterminado, o que esvazia de forma ampla o planejamento urbano desejável da nossa cidade.

Assim, sobre o texto da minuta encaminhada, entendemos que:

1. para o atendimento social que percebe-se ser a pretensão desta lei complementar, a identificação da área construída a ser abrangida deve ser definida através de estudo das dimensões das construções existentes, inseridas nas zonas largamente ocupadas por edificações residenciais e comerciais da cidade, que são: Zona de Qualificação de Bairros (ZQB), Zona de Reabilitação Central (ZRC), Zona de Expansão e Estruturação Urbana (ZEEU) e Zona de Desenvolvimento do Periurbano 2 (ZDP2);
2. a extensão da abrangência desta lei para construções das demais zonas, como todas as zonas da Macrozona Rural e a zona urbana mais restritiva (Zona de Desenvolvimento do Periurbano 1 - ZPD1) é muito grave, pois além

das questões ambientais envolvidas, inclui o perímetro de proteção da cidade regido pela Lei 2.405/1980 – área do principal manancial de abastecimento da cidade; e

3. é imprescindível se abarcar apenas obras em estágio de laje ou telhado já executados, e não somente o respaldo, para não permitir o desvirtuamento da legislação.

Apesar das considerações acima, vale lembrar que a tratativa da irregularidade das edificações com a reedição periódica de legislações de anistia desperta o vício inerente do “faz que depois regulariza”, independente de seguir qualquer regra construtiva da cidade que esteja vigente e independente do necessário acompanhamento técnico ao projeto, construção e aprovação.

No aparente atendimento à situação “consolidada” das edificações, a lei de anistia privilegia aqueles que agiram de forma errada, conscientemente ou não, e desvaloriza os profissionais e proprietários que investiram em projetos e obras que atenderam a lei ordinária em vigor, seja ela qual for.

E por fim, não é razoável admitir, do ponto de vista do planejamento urbano, a coexistência de duas legislações de uso do solo opostas regendo a cidade (sendo uma delas uma anistia a qualquer parâmetro regulatório de construção).

Assim, esta Câmara Técnica conclui manifestando-se contrária à edição de Lei de Anistia no município, principalmente nos termos e condições apresentadas no texto original e em suas emendas.



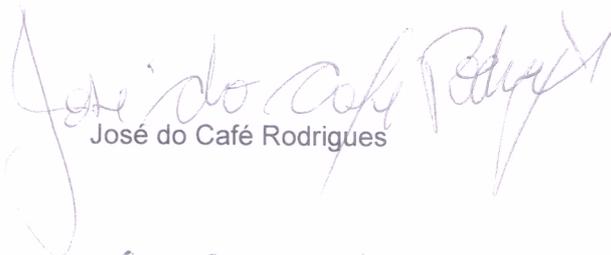
Nivaldo Callegari



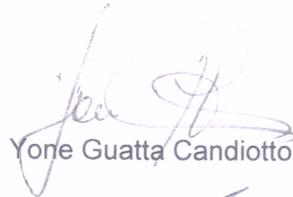
Francisco Fransber Bezerra

Gemima Rojas Yoshioca

Rosemeire Aparecida Moreira



José do Café Rodrigues



Yone Guatta Candiotto



Vitor Cesar Martins



Luiz de Vries

EXPEDIENTE GP

06 JUN 2018

673

**MEMORANDO UGPUMA/GG Nº 090/2018**

Em 06 de junho de 2018

À  
**UGCC/GG**

**Ref.: Parecer n.º 001/2018 do CMPT**

Encaminhamos para conhecimento o Parecer n.º 001/2018 do Conselho Municipal de Política Territorial, contrário ao Projeto de Lei Complementar n.º 1024/2017, que visa a regularização de edificações no município.

Esclarecemos que esta UGPUMA reconhece a necessidade e conveniência de regularização de parte das edificações irregulares e, ao mesmo tempo, a necessidade de não regularização e de medidas visando à demolição de outras, como ação indispensável para que o desrespeito à legislação seja efetivamente coibido e deixe de ser praticado.

As diferenças entre as edificações passíveis de regularização e aquelas que devem ser demolidas são várias e vão desde a magnitude da irregularidade, passando pelo grau de desconformidade com o local onde estão situadas, pelos motivos e forma como ocorreu a irregularidade, até a avaliação da condição social dos infratores. Descrever e qualificar essas diferenças em uma norma que pretende ser justa com os irregulares e com o restante da cidade é tarefa complexa, que demanda estudos e discussões que não estão minimamente contemplados no projeto de lei. Portanto, reiteramos manifestações anteriores, também contrárias ao projeto de lei.

  
**Sinésio Scarabello Filho**

Gestor da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

**PARECER nº 001/2018**

**Data: 27/04/2018**

**Ref. : Projeto de Lei Complementar 1024/2017 que permite regularização de obras, nas condições que se especifica e suas emendas.**

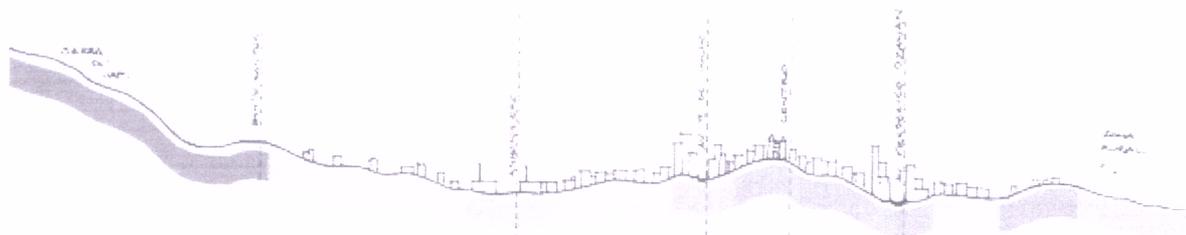
O Conselho Municipal de Política Territorial (CPMT), órgão colegiado de caráter consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana e rural, e parte integrante do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Territorial instituído pela Lei nº 8.683/2016 de 08 de julho de 2016 - Plano Diretor Municipal, se dirige a Câmara Municipal de Jundiaí, no exercício de suas atribuições legais, por unanimidade, analisando o documento apresentado, **se manifesta como contrário ao referido Projeto de Lei, que permite regularização de obras, nas condições que se especifica e suas emendas.**

Primeiramente, em que pese o projeto de lei 1024/2017 ser denominado por “Regularização de Obras”, entendemos que se trata de um projeto de anistia de construções irregulares. Analisando o texto da minuta e de suas emendas **não encontramos justificativas técnicas para embasar o benefício da flexibilização, tampouco os estudos do seu reflexo de abrangência no território da cidade.**

Ainda sob o aspecto técnico, **a proposta contraria o Plano Diretor vigente, não prevê a aplicação de instrumentos** como: outorga onerosa do direito de construir, o estudo de impacto de vizinhança, o relatório de impacto de trânsito e outros dispositivos **urbanísticos que promovam qualidade urbana.**

Ressaltamos também, nossa preocupação, uma vez que a o projeto de lei proposto, aplicado de forma genérica na cidade, desconsiderando os objetivos e particularidades de cada zoneamento, assim como os da Política Nacional do Meio Ambiente e os do Estatuto da Cidade, poderão acarretar em regularizações de comércios, indústrias e residências em **áreas ambientalmente frágeis como:** área de manancial abrangida pela Lei 2405/80, e Lei 417/2004 que regra **o Território de Gestão da Serra do Japi**, o que é muito grave.

Ainda acusamos, que a tratativa da irregularidade das edificações através da reedição periódica de legislações de anistia desperta o vício inerente do “**faz que depois regulariza**”, **burlando o planejamento urbano e assim privilegiando aqueles que agem de forma errada**, conscientemente ou não, e ainda desvaloriza os profissionais e proprietários que investiram em projetos e obras que atenderam a lei ordinária em vigor, seja ela qual for.



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

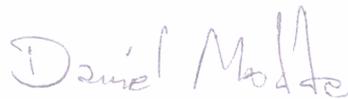
Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

Tendo em vista a contrariedade de legislações que ofende os direitos difusos coletivos, individuais homogêneos este conselho deverá se dirigir ao Ministério Público caso o projeto de lei seja aprovado.

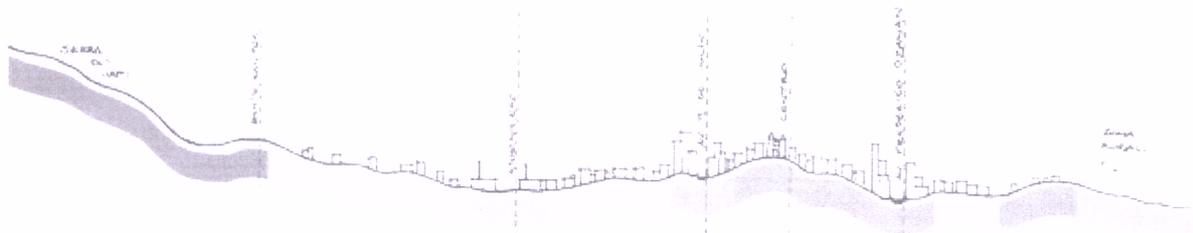
Assim, **reiteramos nosso parecer onde somos contrários à aprovação deste projeto de lei** que anistia construções irregulares.

Informamos ainda que o Conselho se coloca à disposição para explicações e demais esclarecimentos que se julguem necessários.

Atenciosamente,



Daniel Motta  
Presidente CMPT



O Conselho Municipal de Obras e Edificações -(CMOE), em reunião ordinária, em 22 de maio de 2018, estabelecido no Decreto nº 15.894/96, com a maioria dos Conselheiros, analisou e ao final manifestou a respeito do Projeto de Lei Complementar - PLC 1.024/2017, tendo em vista solicitação do **GESTOR DA UNIDADE DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE**, nos termos:

O Projeto de Lei - PLC 1.024/2017, nos termos apresentados, e acrescidos das diversas emendas, constitui afronte a legalidade dos procedimento de liberação e licenciamento preconizados pela Lei Complementar nº 174 de 09 de Janeiro de 1996 - Código de Obras e Edificações, que em seu artigo primeiro do Capítulo I, estabelece;

**Artigo 1º** - O Código de Obras e Edificações disciplina, no Município de Jundiáí, os procedimentos administrativos e executivos, como também as regras gerais e específicas a serem consideradas no Projeto, Licenciamento, Execução, Manutenção e Utilização de Obras de Edificações, dentro dos limites dos imóveis em que se situam, inclusive aqueles destinados ao funcionamento de Órgãos e Serviços Públicos, sem prejuízo da legislação estadual e federal pertinentes, das Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - A.B.N.T. aplicáveis, da Lei Orgânica do Município e da legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo.

O ordenamento legal, para os procedimentos administrativos nos licenciamentos de projetos e Obras estão alicerçados no regramento de uso e ocupação do solo estabelecido pelo Plano Diretor, vigente.

O Projeto de Lei Complementar - PLC 1.024/2017, beneficia quem descumpriu o regramento vigente, sem que haja diferenciação a quem cumpriu fielmente o citado regramento, com o agravante da eventual perda de qualidade ambiental das edificações, pois índices aplicados ao ordenamento normal, não serão considerados, tais como : ocupação, aproveitamento, recuos, insolação, iluminação, e demais parâmetros, das Normas Técnicas.



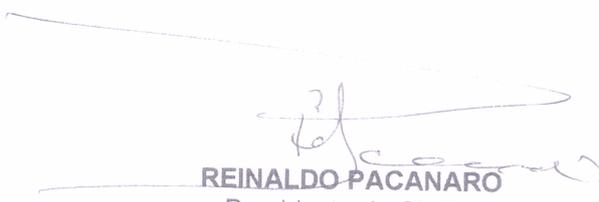
27

Não é concebível entendermos que edificações com 500,00 m<sup>2</sup> - Residencial e 1.000,00 m<sup>2</sup>, para outras edificações estabelecidas, trata-se de questão social, que mereça a complacência da lei.

A leitura que se faz é que : " *É mais barato construirmos sem o licenciamento legal, pois assim não serão respeitados os limites estabelecidos em lei - uso e ocupação do solo e depois com a complacência, dos órgãos constituídos, efetuar a **REGULARIZAÇÃO.***"

O que se denota na referida PLC, é uma repetição das Leis, que antecederam, sem quaisquer avanços, nos termos, que justifique tal iniciativa.

Diante do exposto, o Conselho Municipal de Obras e Edificações, delibera contrariamente a edição da PLC 1.024/2017.



**REINALDO PACANARO**  
Presidente do CMOE

## COMPILAÇÃO LEI COMPLEMENTAR Nº 1.024 COM EMENDAS

- Emenda 01
- Subemenda 01
- Emenda 02
- Emenda 03
- Emenda 04
- Emenda 05

### **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 1.024**

(Rogério Ricardo da Silva)

Permite regularização de obras, nas condições que especifica.

Art. 1º. Toda construção e reforma, concluídas ou em fase adiantada de andamento, com ou sem habite-se, não regularizadas até a data de publicação desta lei complementar, poderão ser regularizadas, desde que satisfaçam as condições mínimas de habitabilidade, higiene e segurança, a juízo do Prefeito.

§ 1º. Entende-se como fase adiantada de construção o estágio mínimo de alvenaria de tijolos no respaldo do forro.

§ 2º. São excluídas dos benefícios desta lei complementar as construções e reformas que:

I – tenham avançado sobre logradouros e próprios públicos ou particulares;

II – ultrapassem 350,00 m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta metros quadrados ) 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída final ( parte regular somada a irregular);

Leia-se: “ de área a regularizar” ao invés de “construída final”

III – constituam habitações (leia-se: “edificações”) de mais de três pavimentos. , a partir do nível da rua

§ 3º. As construções e reformas que tenham avançado sobre o recuo frontal e/ou alinhamentos projetados das vias públicas, poderão ser regularizadas, desde que o proprietário:

I – comprometa-se, mediante termo próprio, a demolir a área da edificação em tais condições; e

II – desista de toda e qualquer indenização perante a Prefeitura.

Art. 2º. O dispositivo nesta lei complementar aplica-se a:

(emenda nº04) Art. 2º O dispositivo nesta lei complementar aplica-se a edificações das seguintes categorias de uso, definidas no Plano Diretor (Lei nº 8.683, de 07 de julho de 2016):

I – Residencial;

II – Não Residencial;

III – Industrial;

IV – Rural.

I – construções e reformas de associações esportivas, de sociedades amigos de bairro e de entidades de classe; , locais de culto e comerciais e industriais que não ultrapassem 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) a regularizar

II – construções e reformas residenciais e comerciais. (suprimir comerciais)

Art. 3º. As regularizações previstas nesta lei complementar seguirão os mesmo procedimentos relativos aos projetos de construção e execução de obras particulares, mediante sua apresentação e responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

Parágrafo único. O profissional responsável atestará, por escrito, a estabilidade, solidez e condições de habitabilidade da edificação.

Art. 4º. As regularizações previstas nesta lei complementar far-se-ão com base na verificação do estágio da obra por fiscalização do órgão competente da Prefeitura.

Art. 5º Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação. , produzindo seus efeitos por 180 (cento e oitenta) dias

Acrescente-se, como couber:

“Art. \_\_\_\_ . As edificações beneficiadas por esta lei complementar observarão a legislação vigente quanto às permissões de uso de sua categoria, independente da limitação de porte prevista no § 2º do art. 1º.”

## **OBSERVAÇÕES UGPUMA DAP**

I – No Art 2º, a emenda nº 04 está em contradição com a emenda nº 01 e subemenda nº 01.

Sugestão: Substituir todo o Art 2º pela Emenda nº 04

II – O item II, § 2º do Art. 1º e sua emenda nº 01 está em contradição com a emenda nº 01 no item I do Art. 2º.

Sugestão: Após atender a sugestão anterior, corrigir o item II, § 2º do Art 1º para a seguinte redação:

II – ultrapassem 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área a regularizar em edificações residenciais e rurais e 1000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área a regularizar em edificações não residenciais e industriais.

Engº Civil Renato Carbol Covesi  
CREA 5062023988  
PMJ/DAP

## SUGESTÕES ADICIONAIS UGPUMA DAP

III – Outorga Onerosa: Exigir contrapartida financeira conforme artigos 118 a 122 da Lei 8683/16 a ser paga pelos beneficiários de regularizações que excedam o aproveitamento básico.

Justificativa: Os proprietários de imóveis que seguiram o plano diretor vigente e respeitaram todos os tramites exigidos pela prefeitura, foram e ainda são obrigados a apresentar contrapartida financeira, caso seus projetos ultrapassem o aproveitamento máximo permitido igual a 1,0 (um). Seria injusto não exigir o mesmo para os proprietários que fizeram o contrário.

IV – Fase adiantada de construção: Exigir que as construções beneficiadas estejam cobertas ou no mínimo com a estrutura da cobertura pronta.

Justificativa: Em leis de anistia anteriores, lotes “vazios”, apenas com os muros laterais erguidos, eram suficientes para os proprietários alegarem que se tratava de uma edificação.

Engº Civil Renato Carbol Covesi  
CREA 5062023988  
PMJ/DAP