

AO ILUSTRÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICAS TERRITORIAIS - CMPT DE JUNDIAÍ-SP

Assunto: Requerimento de revisão de enquadramento de zoneamento. Alteração dos limites entre Zona de Conservação Ambiental (ZCA) e Zona de Qualificação dos Bairros (ZQB) para o Contribuinte Imobiliário nº 17.031.0027.

GIOVANI BRASCI NETO, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG nº 8.919.690-9-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 024.960.658-50, residente e domiciliado na Rua Fortunato Mori, 308, Vila Vianelo, Jundiaí-SP. e-mail: hbrasci@gmail.com; **FERNANDO BRASCI**, brasileiro, casado, professor, portador do RG nº 18.132.295-X e inscrito no CPF/MF sob o nº 067.732.138-43, residente e domiciliado na Rua 2A, nº 1391, Bairro Jardim Primavera, CEP 13504-016, Rio Claro/SP, e-mail: fernandobrasci@hotmail.com; **ROSÁRIA BRASCI GILBERTI**, brasileira, casada, aposentada, portadora do RG nº 8.390.203-X e inscrita no CPF/MF sob o nº 051.355.388-60, residente e domiciliada na Rua Bela Vista, nº 406, CEP 13207-780, Jundiaí/SP, e-mail: rosariagilberti@yahoo.com.br. Vêm, respeitosamente, à presença deste Egrégio Conselho, requerer o que segue:

1. DA TEMPESTIVIDADE

O presente requerimento é apresentado em tempo hábil, em conformidade com a programação do Fórum do Plano Diretor divulgada por este Conselho Municipal de Políticas Territoriais - CMPT, na qual se estabeleceu que as propostas de órgãos públicos, entidades da sociedade civil ou cidadãos interessados deveriam ser encaminhadas impreterivelmente até o dia 21 de novembro de 2025, por meio eletrônico, ao endereço indicado na referida programação.

Considerando que este pedido é datado de 18 de novembro de 2025 e será igualmente encaminhado ao endereço de e-mail do CMPT constante da programação do Fórum, resta evidenciado que o requerente observa tanto o prazo quanto o meio de apresentação definidos, razão pela qual requer seja expressamente reconhecida a tempestividade deste requerimento e sua regular admissibilidade para fins de análise e deliberação por este Conselho.

2. DOS FATOS E DOS FUNDAMENTOS TÉCNICO-JURÍDICOS

2.1. Do Imóvel e Seu Enquadramento Atual

O requerente representa os interesses dos proprietários do imóvel cadastrado no Município sob o nº 17.031.0027, localizado na Avenida Comendador Antônio Borin,nº 3631, no Bairro Caxambu, nesta

cidade, objeto da matrícula 131.587 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP, cuja titularidade e descrição são comprovadas pela matrícula e pelo cadastro imobiliário anexos.

Localização e croqui pelo GeoJundiaí:



Atualmente, o referido imóvel está parcialmente inserido na **Zona de Conservação Ambiental (ZCA)**. Tal enquadramento decorre de um equívoco na base cartográfica utilizada pelo Município, que o posiciona, de forma equivocada, como parte da bacia hidrográfica do Jundiaí-Mirim. A ZCA, naquela região, tem como objetivo precípuo a proteção dos recursos hídricos da referida bacia, o que impõe ao imóvel restrições de uso e ocupação do solo.

1.2. Da Realidade Geográfica e a Justificativa Técnica para Correção

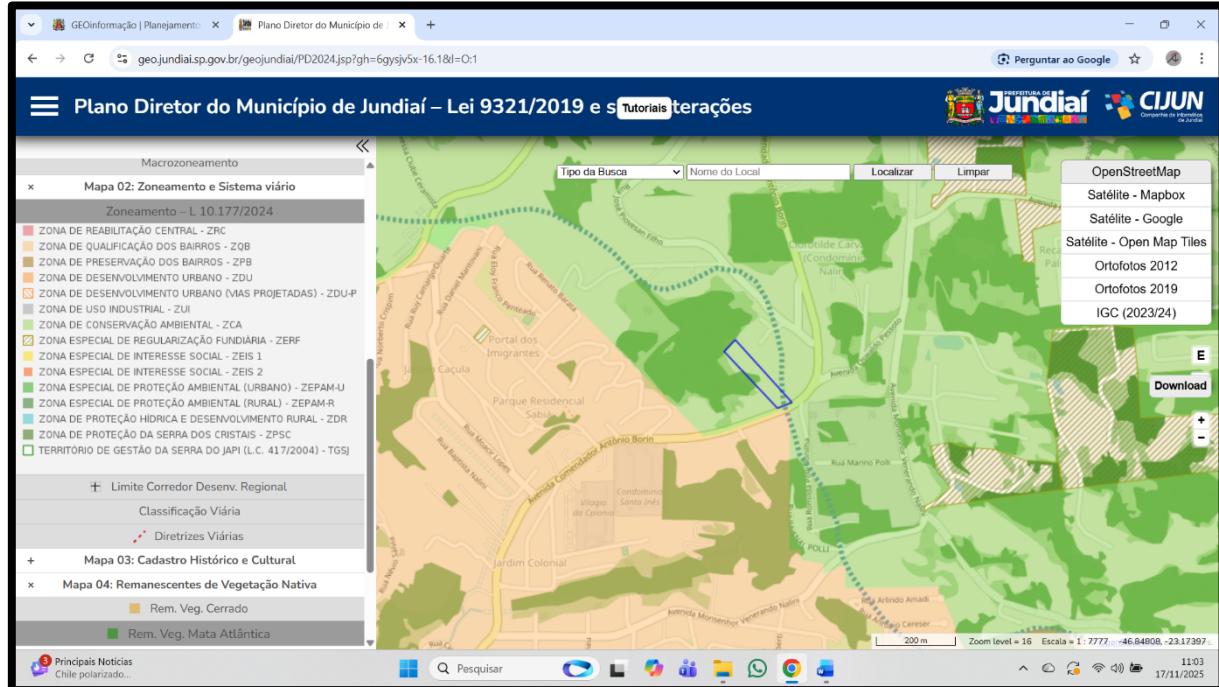
A Zona de Conservação Ambiental é fundamentalmente implementada pela conservação dos recursos hídricos da bacia do Jundiaí-Mirim. Acontece que, perante a cartografia oficial do Município, o contribuinte acima referido e partes de seu entorno estão equivocadamente enquadrados na Bacia do Jundiaí-Mirim, quando, na realidade, estão inseridos em sua totalidade dentro dos limites da bacia do Córrego da Colônia (Bacia do Jundiaí), motivo pelo qual venho efetuar esta solicitação.

Abaixo, dados atuais do contribuinte imobiliário em questão, reiterando que o mesmo encontra-se erroneamente enquadrado na Bacia Hidrográfica do Jundiaí Mirim:

Plano Diretor de Jundiaí (9.321/2019) - detalhes do ponto - Google Chrome
geo.jundiai.sp.gov.br/geojundiai/dadosPlanoDiretor_2024.jsp?codlote=170310027

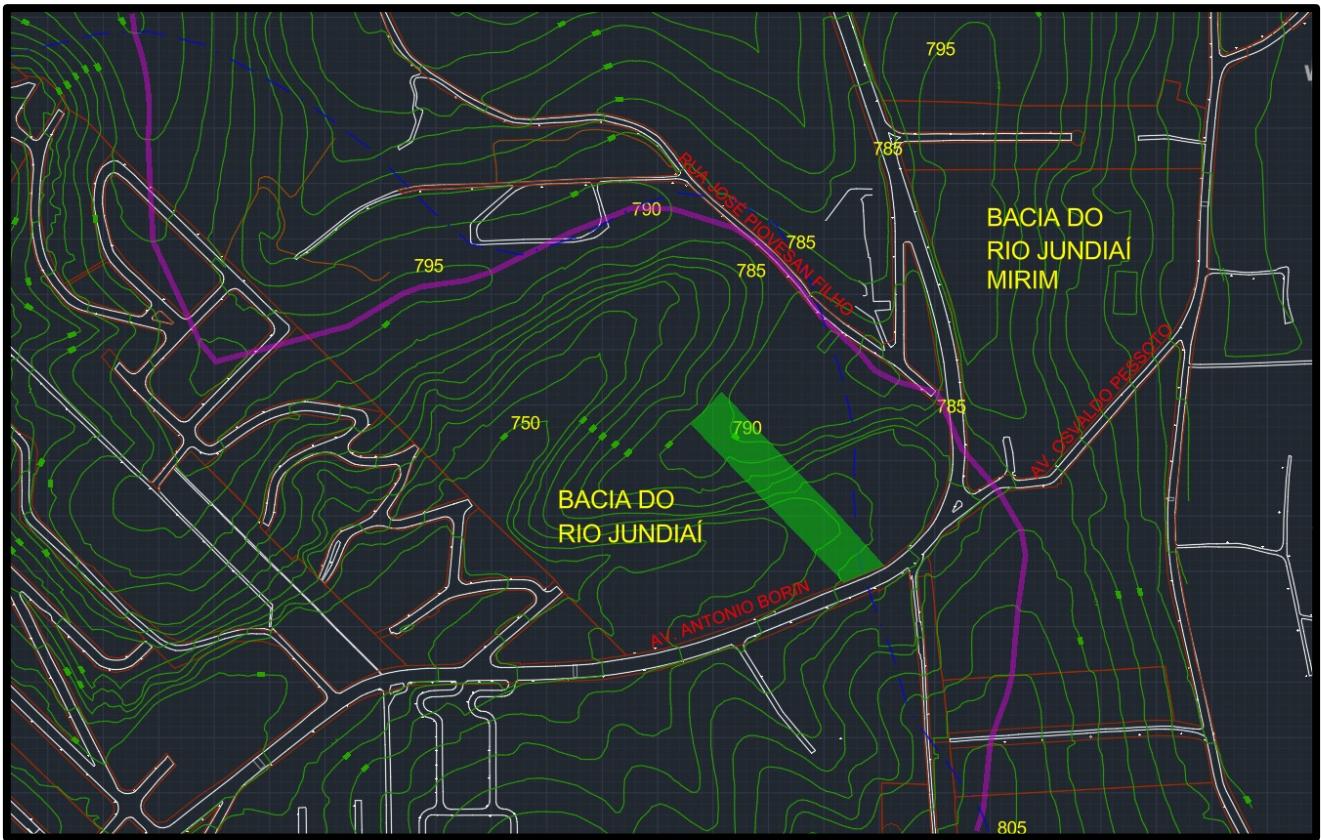
UNIDADE DE GESTÃO DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE	
PREFEITURA DE JUNDIAÍ	As informações abaixo são para fins consultivos e informativos, não possuindo valor de certidão. Estas informações poderão ser atualizadas e alteradas a qualquer tempo.
CONTRIBUINTE IMOBILIÁRIO: 17.031.0027 ENDEREÇO CADASTRADO: AV. CDOR. ANTONIO BORIN, 3631 - CAXAMBÚ.	
ÁREA DE MANANCIAL (Lei 2.405/1980)	SIM
ABAIRRAMENTO (Lei Complementar 461/2008)	
BAIRRO	COLÔNIA
REGIÃO	LESTE
PLANO DIRETOR (Lei 9.321/2019 e suas alterações)	
BACIA HIDROGRÁFICA	BACIA DO JUNDIAÍ MIRIM
MACROZONEAMENTO	MARCOZONA URBANA
ZONEAMENTO	ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL
CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL	NÃO INSERIDO
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA	ESTRUTURAIS
DIRETRIZ VIÁRIA (VIA PROJETADA)	INEXISTENTE
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE HISTÓRICO CULTURAL 1 – BEM TOMBADO	NÃO
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE HISTÓRICO CULTURAL 2 – ÁREAS ESPECIAIS	NÃO
ÁREA ENVOLTÓRIA DE BEM TOMBADO	NÃO INSERIDO
REMANESCENTE DE VEGETAÇÃO (BIOMA CERRADO)	NÃO POSSUI
REMANESCENTE DE VEGETAÇÃO (BIOMA MATA ATLÂNTICA)	POSSUI
IMÓVEL SUJEITO AO DIREITO DE PREEMPÇÃO	NÃO

Localização Geográfica do Contribuinte Imobiliário, defronte a Avenida Comendador Antônio Borin.



Abaixo, planta cartográfica com curvas de nível e limites das bacias no entorno do contribuinte:

- ① Linha contínua roxa: limite correto das bacias.
- ② Linha tracejada azul: limite das bacias considerado pela prefeitura e incluindo um pequeno pedaço do contribuinte na bacia do Jundiaí-Mirim



Deste modo, devidamente justificada a modificação do ponto de vista técnico.

1.3. Da Justificativa Jurídica para Correção

Sob o aspecto jurídico, igualmente o pedido merece prosperar. Eis que a Administração Pública é regida pelo **Princípio da Verdade Material**, segundo o qual as decisões administrativas devem se basear na realidade dos fatos, e não em meras formalidades ou em erros materiais.

Manter o imóvel em ZCA com base em um mapa comprovadamente não reflete a realidade representativa uma ofensa a este princípio, além de impor ao proprietário um ônus desproporcional e carente de finalidade pública. A restrição existe para proteger a bacia do Jundiaí-Mirim, e o imóvel não contribui para seus recursos hídricos.

A correção do enquadramento para **Zona de Qualificação dos Bairros (ZQB)** é a medida que se impõe para alinhar o planejamento territorial à realidade geográfica, garantindo a segurança jurídica e a aplicação racional da legislação urbanística, sem qualquer prejuízo à política de conservação ambiental do Município.

3. DOS PEDIDOS E REQUERIMENTOS

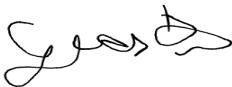
Diante do exposto, requer-se a este Douto Conselho:

- O recebimento e o processamento do presente requerimento;
- O reconhecimento do equívoco na base cartográfica do Município, que enquadra indevidamente o imóvel de Contribuinte nº 17.031.0027 na bacia hidrográfica do Jundiaí-Mirim;
- Como consequência, e sem prejuízo, a **alteração do zoneamento do imóvel**, excluindo-o da Zona de Conservação Ambiental (ZCA) e incluindo-o integralmente na **Zona de Qualificação dos Bairros (ZQB)**;
- Se for o caso, o encaminhamento do feito aos setores técnicos competentes para a emissão de parecer, com posterior retorno a este Conselho para deliberação final;

- e) A resposta poderá ser enviada no endereço físico constante da qualificação dos requerentes. Ou pelo endereço eletrônico: victorgilberti@yahoo.com. Sendo nula qualquer comunicação em outro endereço.
- f) Por fim, em atenção ao princípio da eficiência (art. 37 da CF), eventuais documentos complementares necessários poderão ser solicitados pela mesma via, sem que isso prejudique o pedido intentado.

Termos em que, Pede deferimento.

Jundiaí-SP, 20 de novembro de 2025.



GIOVANI BRASCI NETO

Assinado digitalmente via ZapSign por
GIOVANI BRASCI NETO
Data 20/11/2025 13:46:15.338 (UTC-0300)

FERNANDO BRASCI



Assinado digitalmente via ZapSign por
FERNANDO BRASCI
Rosária Brasci Gilberti
Data 20/11/2025 12:07:10.817 (UTC-0300)

ROSÁRIA BRASCI

GILBERTI

Assinado digital
ROSÁRIA BRA
Data 20/11/2025

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 20 Novembro 2025, 13:46:16



Status: Assinado

Documento: Pedido De Revisão Plano Diretor V5h.Docx

Número: a7822b20-51b9-4aa3-b470-6feb687833c9

Data da criação: 20 Novembro 2025, 11:16:14

Hash do documento original (SHA256): b96209e32fa2f49c43e604e7f4246326d03c0174d6082fbea0912c588d17d541



Assinaturas

3 de 3 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora	Assinatura
GIOVANI BRASCI NETO Data e hora da assinatura: 20/11/2025 13:46:15 Token: 2be7f5ff-e0a2-46b3-b18f-cc3c504a6ad1	 GIOVANI BRASCI NETO

Pontos de autenticação: Telefone: + 5511982054759 E-mail: gbrascinet@gmail.com	Localização aproximada: -23.196400, -46.883681 IP: 191.188.67.212 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/142.0.0.0 Mobile Safari/537.36
---	--

Assinado via ZapSign by Truora	Assinatura
FERNANDO BRASCI Data e hora da assinatura: 20/11/2025 12:07:10 Token: 055504a3-1132-4927-80b3-6fb53631b464	 FERNANDO BRASCI

Pontos de autenticação: Telefone: + 5519996963460 E-mail: fernandobrasci@hotmail.com	Localização aproximada: -22.393651, -47.559475 IP: 187.183.60.114 Dispositivo: Mozilla/5.0 (X11; Linux x86_64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/112.0.0.0 Safari/537.36
---	--

Assinado via ZapSign by Truora	Assinatura
ROSÁRIA BRASCI GILBERTI Data e hora da assinatura: 20/11/2025 11:27:27 Token: 37314c72-460c-4fc9-815e-893258c704a8	 Rosária Brasci Gilberti ROSÁRIA BRASCI GILBERTI

Pontos de autenticação: Telefone: + 5511954988844 E-mail: rosariagilberti@yahoo.com.br Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail	IP: 189.41.247.8 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/142.0.0.0 Safari/537.36 Edg/142.0.0.0
---	--

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número a7822b20-51b9-4aa3-b470-6feb687833c9, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br.

ZapSign a7822b20-51b9-4aa3-b470-6feb687833c9. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.