



**Of. PR-DL 80/2025**

Jundiaí, 31 de março de 2025

Ilmº. Sr.

Daniel Andreoli Rodrigues

Presidente do Conselho Municipal de Política Territorial.

Sirvo-me do presente para solicitar a Vossa Senhoria o envio das informações discriminadas pela Procuradoria Jurídica desta Casa em seu Despacho n.º 17/2025 (cópia anexa), reputadas como imprescindíveis para a adequada instrução do Projeto de Lei Complementar n.º 1.155, de autoria do Vereador PAULO SERGIO MARTINS, que “altera a Lei Complementar 636/24, que permite regularização de edificações, para permitir que a área total de ocupação possa exceder em até 50% a taxa de ocupação definida para a zona de uso do solo onde o imóvel está localizado”.

No aguardo do costumeiro pronto atendimento de V.Ex.ª, despeço-me cordialmente.

**EDICARLOS VIEIRA**  
Presidente

Hér  
Assinado digitalmente  
por EDICARLOS  
VIEIRA  
Data: 31/03/2025 10:24





## PROCURADORIA JURÍDICA

### DESPACHO Nº 17/2025

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 1155**, de autoria do Vereador **PAULO SERGIO MARTINS (PROCESSO Nº 1.419)**, que altera Lei Complementar 636/24, que permite regularização de edificações, para permitir que a área total de ocupação possa exceder em até 50% a taxa de ocupação definida para a zona de uso do solo onde o imóvel está localizado.

Vem a esta Procuradoria a presente propositura, que objetiva aprimorar a Lei Complementar 636/24, ampliando as condições para a regularização de edificações, assegurando que a ampliação da taxa de ocupação ocorra dentro de um limite razoável, evitando impactos negativos na infraestrutura e no meio ambiente, promovendo segurança, organização e legalidade no uso do solo municipal.

Antes de esta Procuradoria exarar parecer, observando o princípio democrático erigido pela Constituição Federal, bem como ao decorrente postulado da gestão democrática da cidade, fixada como diretriz da política urbana no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), **entendemos necessária a edição de prévio estudo urbanístico a respeito da matéria, bem como a realização de audiência pública**, conforme jurisprudência pacífica do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, onde entidades técnicas e representativas da sociedade possam se manifestar acerca desse projeto de lei, como a manifestação do Conselho Municipal de Política Territorial e da Secretaria de Planejamento Urbano e meio ambiente.

Dessa forma, amplia-se a possibilidade de participação popular e controle social do Poder Público (art. 8º-C da Lei Orgânica do Município) e, conseqüentemente, a legitimidade do projeto de lei, que também será instruído com mais elementos técnicos, ensejando melhor análise, visando a tutela do interesse público.

O rito específico com planejamento técnico adequado e participação popular resta consagrado pela jurisprudência histórica do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo,





senão vejamos acórdão recente que por sua representatividade oferecem um norte adequado para a instrução do processo legislativo em exame:

*Ação direta de inconstitucionalidade – Leis nºs 1.489, de 16 de outubro de 2019, e 1.501, de 30 de dezembro de 2019, do Município de Santo Antônio do Pinhal, que estabeleceram parâmetros e restrições ao parcelamento do solo nos bairros de Sertãozinho e Barreiro e os incorporaram ao perímetro urbano da cidade. - Vício formal no processo legislativo - Leis de natureza urbanística - Inobservância à exigência de participação popular direta no processo legislativo, que, neste caso, era ainda mais relevante, pela possibilidade de a expansão do perímetro urbano impactar negativamente área de proteção ambiental. - Infração ao artigo 180, II, da Constituição do Estado de São Paulo, segundo o qual, "No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, plano, programas e projetos que lhes sejam concernentes", bem como aos artigos 144 e 191, da mesma Carta. - Entendimento pacífico do E. Órgão Especial desta Corte, no sentido de que as **leis que versam sobre matéria urbanística devem ser precedidas de estudos técnicos e audiências públicas**, garantida a participação da população e de entidades comunitárias. - Inconstitucionalidade configurada – Modulação de efeitos, diante do longo período de tempo passado entre o início da vigência e a suspensão da eficácia das leis em exame, para preservar a segurança jurídica e o Erário Municipal – Pedido procedente, com modulação.*

*(TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2266517-03.2022.8.26.0000; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo – N/A; Data do Julgamento: 03/05/2023; Data de Registro: 05/05/2023)*

*Ação direta de inconstitucionalidade em face da Lei Complementar nº 1.042, de 08 de julho de 2022, e da Lei nº 6.295, de 08 de julho de 2022, ambas do Município de Catanduva, envolvendo a revisão do Plano Diretor e a atual demarcação perimétrica da zona urbana da cidade – Normas aprovadas em sessão extraordinária convocada em pleno recesso parlamentar, três dias depois de protocolizados os projetos de lei pelo Executivo – **Ausência de planejamento técnico adequado e de efetiva participação popular** – Ofensa aos artigos 180, caput, e inciso II, e 181, caput; da Constituição Estadual, e aos os artigos 182, caput, e 30, inciso VIII, da Lei Maior – Ação procedente, com modulação dos efeitos.*

*(TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2238665-33.2024.8.26.0000; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo – N/A; Data do Julgamento: 05/02/2025; Data de Registro: 06/02/2025)*





Assim, sugerimos à Presidência da Casa que a votação do projeto de lei seja precedida de ofícios à A Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente e ao Conselho Municipal de Política Territorial para a devida instrução técnica da propositura.

Sem prejuízo, o projeto em tela deverá ser pautado e debatido em audiência pública, observando-se o rito regimental para sua realização, principalmente no tocante à sua publicidade, que deverá ser ampla. **Sugere-se o convite ao Gestor da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, ao Conselho Municipal de Política Territorial na pessoa de seu Presidente, além das entidades que se entender pertinente**, no sentido de que se manifestem sobre a viabilidade técnica da propositura.

Após a realização da audiência pública e instrução processual com os estudos técnicos referenciados, retornem os autos a esta Procuradoria para análise e parecer.

Jundiaí, 24 de março de 2025.

**Pedro Henrique Oliveira Ferreira**

Procurador Geral

**Gabriel de Jesus Ruivo da Cruz**

Procurador Jurídico

**Jesiel Henrique Sueiro**

Procurador Jurídico

**Gabriel Gustavo Flausino Negrini**

Estagiário de Direito

**Ester Vitória de Jesus Moraes**

Estagiária de Direito

Assinado digitalmente  
por JESIEL  
HENRIQUE SUEIRO  
Data: 27/03/2025 12:28



Assinado digitalmente  
por GABRIEL DE JESUS  
RUIVO DA CRUZ  
Data: 27/03/2025 12:44



Assinado digitalmente  
por PEDRO HENRIQUE  
OLIVEIRA FERREIRA  
Data: 28/03/2025 09:23





## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 1155/2025

(Paulo Sergio Martins)

Altera a Lei Complementar 636/24, que permite regularização de edificações, para permitir que a área total de ocupação possa exceder em até 50% a taxa de ocupação definida para a zona de uso do solo onde o imóvel está localizado.

**Art. 1º.** O inciso IV do artigo 1º da Lei Complementar nº. 636, de 17 de dezembro de 2024, que permite regularização de edificações nas condições que especifica, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art 1º. (...)

(...)

*IV – a área total de ocupação não ultrapasse em mais de 50% a taxa de ocupação definida para a zona de uso do solo onde está situado o imóvel;*

(...)” (NR)

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

### **Justificativa**

O presente projeto de lei tem como objetivo aprimorar a Lei Complementar 636/24, ampliando as condições para a regularização de edificações. A alteração proposta permite que a área total de ocupação do imóvel possa exceder em até 50% a taxa de ocupação definida para a zona de uso do solo onde está localizado, garantindo maior flexibilidade para adequação das construções à legislação vigente.

A medida se justifica pela necessidade de atender a uma realidade urbana consolidada, onde diversas edificações apresentam pequenas divergências em relação às normas atuais. A regularização dessas construções contribui para a segurança jurídica dos proprietários, possibilita a emissão de documentos essenciais, como alvarás e certidões, e viabiliza a adequação de imóveis ao regramento municipal sem prejuízo ao ordenamento urbano.





Além disso, a proposta considera o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a preservação dos parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor, assegurando que a ampliação da taxa de ocupação ocorra dentro de um limite razoável, evitando impactos negativos na infraestrutura e no meio ambiente. Dessa forma, a medida representa um avanço na política de regularização imobiliária, promovendo segurança, organização e legalidade no uso do solo municipal.

Diante do exposto peço apoio aos nobres Pares.

**PAULO SERGIO - DELEGADO**







**LEI COMPLEMENTAR N.º 636, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2024**

Permite regularização de edificações, nas condições que especifica.

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 03 de dezembro de 2024, **PROMULGA** a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º.** As construções e reformas 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 atendam os seguintes requisitos:

**I** – tenham sido concluídas ou atingido a fase adiantada de construção até a data de publicação desta lei;

**II** – satisfaçam as condições mínimas de habitabilidade, higiene e segurança;

**III** – tenham área total a ser regularizada limitada aos seguintes valores, de acordo com o tipo de uso da edificação:

**a)** uso habitacional: 150 m<sup>2</sup>;

**b)** uso comercial ou de prestação de serviço: 200 m<sup>2</sup>;

**c)** uso industrial fora da Zona Industrial: 1.000 m<sup>2</sup>.

**IV** – a área total de ocupação não ultrapasse em mais de 25% a taxa de ocupação definida para a zona de uso do solo onde está situado o imóvel;

**V** – disponha de reservatório para águas pluviais, drenante ou não, executado de acordo com as especificações do art. 31 do Código de Obras do Município (Lei Complementar n.º 606, de 25 de junho de 2021), e com volume determinado pela seguinte expressão:

$V = 0,01 (A1 + A2)$ , em que:

**a)** V é o volume do reservatório expresso em metros cúbicos;

**b)** A1 é a área de ocupação a ser regularizada, expressa em metros quadrados e;

**c)** A2 é a área que excede a taxa de impermeabilização máxima permitida na zona de uso do solo onde está situado o imóvel.

**§ 1º.** Entende-se como fase adiantada de construção o estágio de laje de cobertura ou telhado já executados, que poderá ser comprovada das seguintes formas:

**I** – quando a área a ser regularizada constar no levantamento aerofotogramétrico realizado em 2019, ou em imagens de satélites anteriores à data de publicação desta lei;





II – quando a área a ser regularizada constar no cadastro imobiliário para fins de tributação; e

III – pela existência de projeto de regularização protocolado na Prefeitura em data anterior a 31 de dezembro de 2024.

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

I – avancem em logradouros e próprios públicos ou particulares;

II – constituam edificações com mais de três pavimentos;

III – estejam localizadas em área de risco ou de preservação permanente;

IV – não sejam dotadas de infraestrutura de água e esgoto conforme normas da DAE S/A – Água e Esgoto.

**Art. 2º.** As construções e reformas atingidas pelas faixas de alargamento das vias públicas de acordo com os alinhamentos projetados poderão ser regularizadas, desde que o proprietário:

I – comprometa-se, mediante termo próprio, a demolir a área da edificação em tais condições quando requerido pela Prefeitura, fazendo a averbação correspondente no Registro de Imóveis; e

II – desista de toda e qualquer indenização perante a Prefeitura Municipal referente às construções e reformas de edificações mencionadas no “caput” deste artigo.

**Art. 3º.** A regularização das edificações implicará no pagamento de contrapartida financeira com valor determinado pela seguinte expressão:

$C = VV (0,25 A3 + A4)$ , em que:

a) C é o valor da contrapartida financeira;

b) VV é o valor venal unitário do terreno onde está situada a edificação;

c) A3 é a área a ser regularizada em desconformidade com os parâmetros de utilização do terreno definidos para a zona de uso do solo onde está situada a edificação e;

d) A4 é a área de aproveitamento que excede a área do terreno ou que excede a área de aproveitamento existente e regularizada.

**Parágrafo único.** A contrapartida financeira deverá integrar os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial – FMDT.

**Art. 4º.** As regularizações previstas nesta lei complementar seguirão os mesmos procedimentos relativos aos projetos de construção e execução de obras particulares, mediante sua apresentação e responsabilidade de profissional legalmente habilitado.







PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP  
(Lei Compl. nº 636/2024 – fls. 3)

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

**Art. 5º.** Precedendo a aprovação do projeto, e a fim de assegurar os benefícios da presente Lei Complementar, os interessados deverão efetuar o recolhimento da importância relativa ao ISSQN exigível, referente às construções e reformas executadas, bem como da contrapartida financeira prevista no artigo 3º.

**Art. 6º.** A aplicação desta lei complementar a construções e reformas executadas em imóveis integrantes de parcelamentos clandestinos ou irregulares depende de sua regularização prévia.

**Art. 7º.** A presente lei complementar não anistia as condições de calçadas que não atendam ao disposto na Lei nº 6.984/07, no Decreto Municipal nº 21.643/09 e no Decreto Municipal nº 21.734/09, suas atualizações e demais normas técnicas referentes a passeios públicos, com exceção das vias de acesso ao lote.

**Parágrafo único.** A regularização das calçadas, com exceção das vias de acesso ao lote, devem seguir as condições dispostas no Art. 25 da Lei Complementar nº. 606, de 25 de junho de 2021 (Código de Obras e Edificações).

**Art. 8º.** Esta lei complementar 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 dezessete dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e quatro, e publicada na Imprensa Oficial do Município.

  
GUSTAVO L. C. MARYSSAEL DE CAMPOS

Gestor da Unidade da Casa Civil

scc.1

Assinado digitalmente  
por PAULO SERGIO  
MARTINS  
Data: 19/03/2025 14:07

