

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT

JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

Parecer do Conselho Municipal de Política Territorial de Jundiaí

CÂMARA TÉCNICA DE ANÁLISE E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA (CTALU)
CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL (CMPT) - JUNDIAÍ/SP

Referência: Projeto de Lei n.º 14.627/2025

Assunto: Análise do Projeto de Lei Complementar nº 1155/2025, de autoria do Vereador Paulo Sergio Martins, 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

Data: 24 de abril de 2025

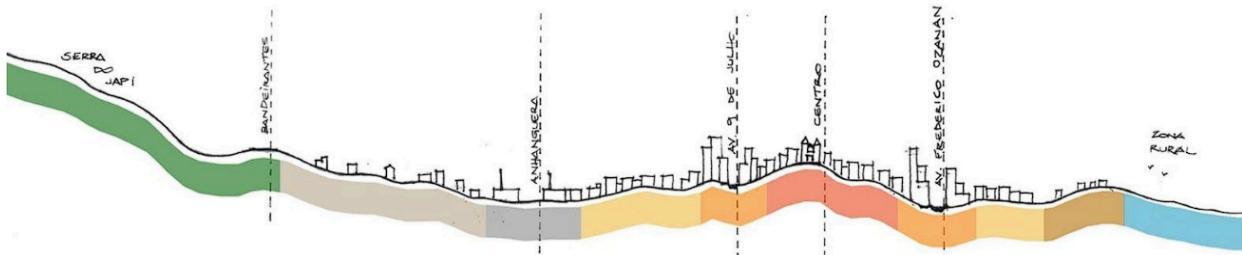
I. INTRODUÇÃO

O presente parecer refere-se ao Projeto de Lei Complementar nº 1155/2025, que propõe alterar a Lei Complementar 636/24, permitindo que a área total de ocupação de edificações possa exceder em até 50% a taxa de ocupação definida para a zona de uso do solo. A propositura justifica a alteração como forma de ampliar as condições para regularização de edificações, adequando-as à realidade urbana consolidada e promovendo segurança jurídica.

II. ANÁLISE TÉCNICA

A Câmara Técnica de Análise e Legislação Urbanística, após detida análise do projeto, apresenta as seguintes considerações:

- Momento Inoportuno para Alterações Pontuais:** Entende-se que alterações na Lei Complementar 636/24, que impactam diretamente o Plano Diretor, devem ser tratadas de forma sistêmica e integrada. A discussão de alterações pontuais, como a proposta no presente projeto, fragmenta o debate e dificulta a visão de conjunto necessária para o planejamento urbano. Dessa forma, tais alterações devem ser reservadas e discutidas em conjunto no Fórum de Avaliação do Plano Diretor, previsto para o final do ano, onde uma análise abrangente poderá ser realizada, considerando todos os aspectos e impactos das mudanças propostas.
 - Carência de Dados para Implementação e Monitoramento:** O projeto de lei não apresenta dados cruciais para sua efetiva implementação e monitoramento.



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT

JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

A ausência de informações como o número de imóveis que se enquadram nas condições propostas, suas localizações, quantos já entraram com pedido de regularização e quantos tiveram seus pedidos negados com base na área apresentada na Lei Complementar 636/24, impede a avaliação precisa do impacto da alteração proposta. Tais dados são indispensáveis para que o Poder Público possa planejar, executar e fiscalizar a regularização de forma eficiente e transparente.

3. **Enfraquecimento da Legislação e do Planejamento Urbano:** Projetos de anistia urbanística, como o presente, enfraquecem a legislação municipal e o planejamento urbano. Ao flexibilizar as regras de ocupação do solo, cria-se um precedente perigoso que incentiva a desobediência às normas vigentes, na expectativa de futuras regularizações. Tal prática desestimula o respeito à lei, prejudica o ordenamento da cidade e compromete a qualidade de vida da população. A Câmara Técnica entende que a regularização deve ser exceção, e não regra, e que a prioridade deve ser o cumprimento da legislação existente.

III. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÃO

Diante do exposto, a Câmara Técnica de Análise e Legislação Urbanística do Conselho Municipal de Política Territorial de Jundiaí é **contrária à aprovação** do Projeto de Lei Complementar nº 1155/2025. Recomenda-se que a matéria seja discutida no âmbito do Fórum de Avaliação do Plano Diretor, com a devida apresentação dos dados e estudos técnicos necessários, e que se priorize o fortalecimento da legislação urbanística e do planejamento urbano como instrumentos de ordenação do território municipal.

Câmara Técnica de Análise e Legislação Urbanística (CTALU)
Conselho Municipal de Política Territorial de Jundiaí

