

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT

JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2016

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 n.º 14.627/2025, de autoria do Vereador Henrique Carlos Parra Parra Filho, que "Altera o Plano Diretor para estabelecer novos prazos de validade para documentos oficiais emitidos pela UGPMA, e redefinir critérios para o indeferimento de processos em tramitação, quando da mudança na legislação".

Data: 24 de abril de 2025

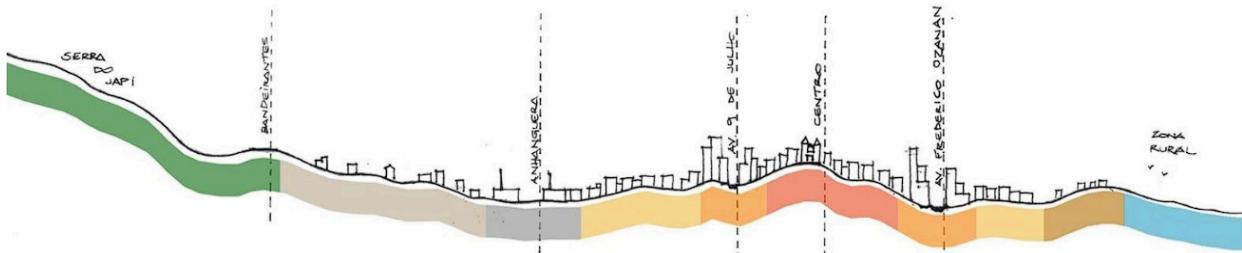
I. INTRODUÇÃO

A Câmara Técnica de Análise e Legislação Urbanística (CTALU), no âmbito de suas atribuições junto ao Conselho Municipal de Política Territorial (CMPT) de Jundiaí, e em atenção à solicitação de análise referente ao Projeto de Lei (PL) n.º 14.627/2025, apresenta este parecer técnico. A referida proposição legislativa objetiva alterar os Artigos 344 e 345 da Lei Municipal n.º 9.321, de 11 de novembro de 2019 (Plano Diretor do Município de Jundiaí).

II. ANÁLISE TÉCNICA

Após análise do Projeto de Lei n.º 14.627/2025 e da documentação anexa, incluindo o Ofício PR-DL 69/2025 e o Despacho n.º 13/2025 da Procuradoria Jurídica da Câmara Municipal, esta Câmara Técnica tece as seguintes considerações:

- 1. Da Oportunidade da Alteração Legislativa:** Reafirmando posicionamento anterior, esta CTALU entende que o Plano Diretor, como instrumento mestre do planejamento e desenvolvimento territorial, deve ser objeto de alterações de forma integrada e contextualizada. Modificações pontuais, ainda que relevantes, devem preferencialmente ser consolidadas e debatidas no âmbito do Fórum de Avaliação do Plano Diretor, previsto para o final deste ano. Tal procedimento assegura uma visão sistêmica, maior coesão normativa e a ampla participação da sociedade na construção das políticas urbanas, conforme preconiza a gestão democrática da cidade.
 - 2. Do Conteúdo e Relevância do Projeto de Lei:** Não obstante a recomendação



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT

JUNDIAÍ - SP

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

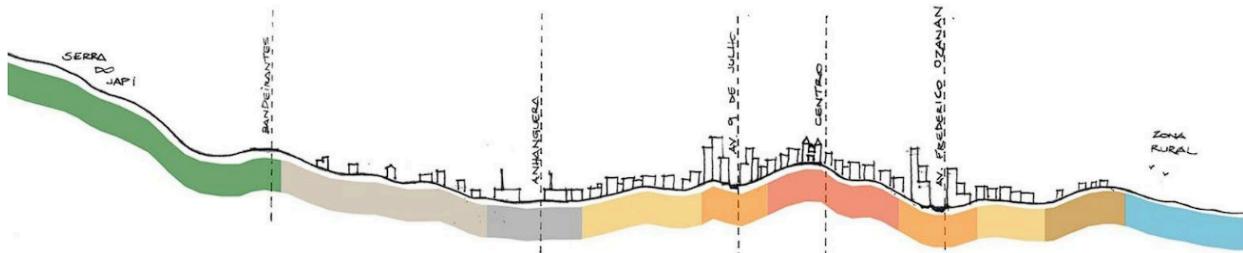
procedimental acima, a CTALU reconhece a **extrema relevância e pertinência** dos temas abordados pelo PL n.º 14.627/2025 para o desenvolvimento territorial de Jundiaí. A proposta visa:

- **Revisar os prazos de validade** de documentos urbanísticos essenciais, como certidões, diretrizes, estudos de impacto e projetos aprovados (alteração do Art. 344). A definição de prazos claros e adequados é fundamental para conferir agilidade e eficiência aos processos administrativos, desestimulando a retenção de projetos aprovados sem execução por períodos excessivamente longos, o que pode **contribuir para o combate à especulação imobiliária**, ao incentivar a efetiva concretização dos empreendimentos licenciados dentro de horizontes temporais razoáveis.
- **Estabelecer critérios claros para a transição de legislação** aplicável a processos em tramitação (alteração do Art. 345). Ao assegurar a aplicação da legislação vigente à época do protocolo, salvo opção formal do interessado pela nova lei, e definir limites para alterações em projetos sob análise (evitando descaracterização substancial), a proposta confere **maior segurança jurídica** aos cidadãos e investidores. Garante-se previsibilidade e o respeito aos direitos e expectativas gerados com base na legislação anterior sob a qual os projetos foram inicialmente concebidos e protocolados. Isso é crucial para a manutenção de um ambiente de negócios estável e para a proteção da confiança legítima no planejamento municipal.

III. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÃO

Considerando:

- A necessidade de discutir alterações ao Plano Diretor de forma integrada no Fórum de Avaliação previsto;
- A inegável relevância e pertinência do PL n.º 14.627/2025 ao propor medidas que conferem segurança jurídica, previsibilidade aos processos urbanísticos e que podem auxiliar no combate à especulação imobiliária;
- A importância de respeitar os prazos e protocolos de projetos submetidos à análise do poder público;



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT

JUNDIAÍ - SP

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

Esta Câmara Técnica de Análise e Legislação Urbanística (CTALU) manifesta-se **favorável aos objetivos e às temáticas** abordadas pelo Projeto de Lei n.º 14.627/2025.

Contudo, em linha com a necessidade de um debate amplo e integrado sobre o Plano Diretor e considerando as recomendações da Procuradoria Jurídica da Câmara Municipal quanto à necessidade de estudos técnicos e participação popular, recomenda-se que a **discussão aprofundada e a deliberação final** sobre esta proposta ocorram no âmbito do Fórum de Avaliação do Plano Diretor. A CTALU se coloca à disposição para contribuir tecnicamente nesse processo.

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

