

## COMDEMA

### CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE GESTÃO 2021/2023 ATA DA 4ª REUNIÃO ORDINÁRIA

LOCAL: Reunião Virtual via aplicativo Google Meet  
DATA: 09/02/2022

Em nove de fevereiro do ano de dois mil e vinte e dois, em ambiente virtual via aplicativo Google Meet, às 14:02 horas, horário da primeira convocação, foi verificado que havia o *quórum* maior que 25%+1, com 16 conselheiros presentes, quando então foram abertos os trabalhos do Conselho de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA, em Reunião Ordinária, pela presidente Sílvia Lúcia Vieira Cabrera Merlo, a qual deu início aos trabalhos de acordo com a pauta da reunião.

1. **Aprovação Ata da 3ª RO realizada em 19/02/21** - A ata foi colocada em discussão e aprovada por unanimidade.
2. **Parecer da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo: Proc. 8.066/2019 – parecer referente à solicitação de regularização fundiária.** Inicialmente o conselheiro Vítor da CT de Uso do Solo explicou que a **câmara técnica não chegou a um parecer conclusivo**, isto porque a CT entendeu que a solicitação **não é de uma regularização fundiária**, como tratado na Lei 13.465/2017, e **sim um desmembramento** de um lote de 5.155,78 m<sup>2</sup> a partir de uma área de 80.072 m<sup>2</sup>, localizado na av. José Mezalira, bairro Caxambu. A CT sugere enviar para UGPUMA-Uso do Solo e para o Jurídico emitir um parecer a respeito. A conselheira Rosemeire complementa que o processo foi aberto quando a área em questão era classificada com Zona Rural, mas que no final do mesmo ano, houve mudança do zoneamento com a publicação do novo Plano Diretor. Disse ainda que tramita desde 2019, temos que verificar se tem o benefício da Lei, já que na época, por ser zona rural, não poderia desmembrar um área menor que um módulo. O conselheiro Celino questiona se foi destacada uma área na faixa do rio. A conselheira Rosemeire responde que quando o processo retornar, concluirão incluindo a necessidade de recomposição vegetal da faixa de APP. Na continuação da discussão a conselheira Liliana pondera que ao ser zona rural, não deveria desmembrar área inferior a 20.000 m<sup>2</sup>, ao que a conselheira Rosemeire reitera que, em seu entender, esta seria a razão pela qual se solicitou o benefício por meio da lei de regularização fundiária, já que o lote já estava vendido desde 2002. A conselheira Liliana comenta que hoje, com a atual legislação, a solicitação poderia ser atendida no que diz respeito ao parcelamento, mas que não atende à Lei de regularização fundiária, pois não há uma ocupação urbana consolidada a ser regularizada e que corre-se o risco de ampliar por lei municipal o que é mais restritivo em leis de esferas superiores. Complementa ainda que desta forma não haverá doação área pública. A presidente Sílvia esclarece que a consulta ao Jurídico e a UGPUMA poderá dirimir estas dúvidas e o processo retornando a CTUOS, esses emitirão Parecer Conclusivo, que será oportunamente apresentando a plenária para decisão. Segue esclarecendo que hoje devemos apenas votar por “encaminhar” ou “não encaminhar” o processo para estas consultas, como sugerido no parecer da CT. **O encaminhamento para UGPUMA-Uso do Solo e para o Jurídico foi aprovado por unanimidade.** Ficando deliberado que após as consultas, **o processo retorna à CT, para emissão de parecer conclusivo para então ser votado pela plenária.**
3. **Parecer da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo: Proc. 15.177/2021 – parecer referente à contestação de empreendimento imobiliário.** A presidente Sílvia explica que o parecer do processo em questão não foi enviado antes da reunião para a apreciação dos conselheiros por falta de tempo, já que membros da CT encontravam-se sobrecarregados no período. Acatando sugestão do conselheiro Nivaldo, **a presidente colocou em votação a possibilidade de inclusão do processo 15.177/2021 nesta 4ª RO**, assim sendo, os **conselheiros aprovaram** a inclusão como uma ocorrência excepcional. O conselheiro Vítor iniciou a apresentação do parecer explicando que um cidadão **contesta o licenciamento de um empreendimento da FA Oliva para construção de um condomínio vertical na Rodovia Ver. Geraldo Dias, km 70** (vizinho ao lago da DAE) e solicita manifestação do Comdema sob o aspecto ambiental. Mediante imagens do Geo Portal de Jundiá do local, **cada uma das alegações do reclamante foi analisada: o empreendimento não terá como um de seus limites a represa de abastecimento da DAE e não haverá acesso direto à rodovia.** Vítor informou ainda que o processo de aprovação do empreendimento segue normalmente, estando no presente momento em UGPUMA/DFO. Em consulta ao DAE foi informado que a drenagem do empreendimento se dará a jusante do lago. A conselheira Rosemeire explicou que DAE analisa se a drenagem dos projetos se dá a montante ou jusante, e que depois retornam ao local para conferir se realmente não há drenagem para o local de captação. O conselheiro Fábio pede para ter acesso ao nome do reclamante, pois acredita que a pessoa recorreu ao órgão equivocado e que o questionamento da moralidade do projeto é genuíno. O Diretor Wagner Paiva respondeu ao conselheiro Fábio que essa informação só poderá ocorrer mediante uma solicitação formal via protocolo,

com justificativa, uma vez que temos que observar a Lei federal de proteção de dados. A conselheira Vânia pergunta qual o tamanho do empreendimento ao que o conselheiro Vítor diz não saber, mas que tem menos de 200 unidades, já que segundo o Plano Diretor, não precisou elaborar EIV/RIV (processo anterior à Lei 7.763/2011). A conselheira Vânia considera importante termos acesso às informações sobre se há mata, como será a mobilidade e analisar o processo como um todo. O conselheiro Vítor informou que mediante solicitação, o COMDEMA pode ter acesso ao processo. O conselheiro Nivaldo pede que se projete na tela a imagem do local. O pedido foi atendido e informações adicionais do empreendimento foram coletadas no site da empresa. O conselheiro Nivaldo ponderou que se o prédio tiver até 15 andares provavelmente não afetaria ao condomínio de casas e que no local da construção não há fragmento de mata, atrás sim. Conclui dizendo que se a lei está errada, é nosso papel mudar, mas não devemos parar empreendimentos. A conselheira Joana completa a fala dizendo que só há indivíduos arbóreos isolados com licenciamento para a reparação. A conselheira Vânia diz que os projetos necessitam ser discutidos levando em conta o mínimo comprometimento dos animais. A conselheira Rosemeire lembrou que muitos primatas morreram de febre amarela e que atualmente não se ouve sua vocalização. Foi sugerido que poderíamos tratar o assunto em uma câmara técnica específica a ser formada. A conselheira informa ainda que a Bacia do Ponte Alta voltou a ser classificada como urbana e que há aproximadamente 10 pedidos de parcelamento, sendo que muitas destas áreas possuem fragmento de mata, o que envolve a biodiversidade e a questão hídrica. O conselheiro Rafael Irineu lembra que condomínios próximos às matas depois pedem para ter acesso a elas. As alegações “venha morar junto à natureza” é relativa, pois logo surgem problemas de saúde pública envolvendo animais como as capivaras, morcegos e outros. O conselheiro Samuel parabeniza a fala da conselheira Vânia, pois também concorda que o bem-estar dos animais deve ser levado em consideração no licenciamento. Lembra que o bugio é importante disseminador de sementes e sentinela para a febre amarela, e que os animais necessitam dos corredores ecológicos. Completa sua fala pontuando que o aparecimento de animais nas residências é consequência da fragmentação da vegetação. A conselheira Liliana pede para complementar a fala das conselheiras Rose e Vânia. Diz então que o instrumento para a avaliação dos empreendimentos é o EIV, mas que este não leva em consideração a vizinhança animal. Estudos de fauna e flora devem ser exigidos para todos os projetos confrontantes com áreas ambientais e assim sugere que o Comdema faça uma Resolução a respeito. Completa ainda dizendo que essa seria também a forma de sabermos da ocorrência destes empreendimentos. A Presidente Silvia lembra que o COMDEMA foi voto vencido nesse número de corte de 200 unidades à época das discussões do Plano Diretor, mas que gostou da ideia de fazermos um resolução independente. O conselheiro Nivaldo lembra que este número provém do Estado, mas concorda que é muito elevado e que o estudo de fauna e flora são importantes em qualquer tamanho. O conselheiro Rafael Godoi pergunta se houve aprovação da Prefeitura para o corte das árvores e a terraplanagem. A conselheira Joana informa que houve aprovação. A conselheira Márcia manifestou-se pelo chat dizendo que não poderíamos responder laconicamente ao munícipe que manifestou uma preocupação ambiental e que nossa resposta deveria ser melhor elaborada, mostrando nosso interesse e até agradecendo. Após as discussões ficou estabelecido que (1) o requerimento em questão deve ser retido, para análise complementar da CTUOS, com um pedido de **extensão por 30 dias para análise do processo de origem**. (2) Que **será feito estudo para a elaboração de uma resolução** sobre o tema. Com relação à câmara técnica para o estudo, o conselheiro Rafael sugeriu que a CT de Legislação atende à câmara técnica de fauna e flora e podem trabalhar juntos.

4. **Esclarecimentos técnicos sobre emissários na Fazenda Campo Verde.** A presidente Silvia pede que a conselheira Sabrina nos dê as informações sobre o caso. O conselheiro Fábio pontuou inicialmente que o DAE não queria administrar a estação elevatória e esgotamento sanitário e o processo foi protocolado na Cetesb juntamente com o pedido de supressão de árvores. Cetesb indeferiu, mas a Prefeitura não consultou o COMDEMA. O conselheiro Wagner contradiz afirmando que pode ter havido alguma falha administrativa, porém o processo não precisava de anuência do COMDEMA. A conselheira Sabrina então informa que trata-se processo antigo, foi implantada a fase 1. Em 2016 entrou em consulta junto à Cetesb para fase RAP (relatório ambiental preliminar) e passou pelo GRAPROHAB (Grupo de análise e aprovação de projetos do Estado de São Paulo). Até então era para estações elevatórias. O DAE indicou que não era a melhor solução técnica, que por gravidade seria melhor, porque exigiria uma pista de manutenção de 4 metros, neste ponto Cetesb indeferiu o processo. Passaram-se dois anos, outros estudos foram feitos e um novo caminho para o esgoto foi decidido, com uma intervenção em 30 m<sup>2</sup>, ao contrário do dois quilômetros anteriores. Houve um início de obra e Jarinu – era uma rua inteira da Fazenda para fazer um emissário. Houve um auto de infração porque estava a menos de 30 m do curso de água, apesar de se tratar de uma rua. A Cetesb vistoriou hoje e constatou que todas as providências para se tornar o projeto menos invasivo foram tomadas. Cetesb também concorda com DAE que a estação elevatória deve ser usado em último recurso. O conselheiro Fábio argumenta que o projeto passa sob dois córregos importantes e que a decisão (de passar as tubulações por baixo) é inédita e preocupante, se houver vazamento, nunca vamos saber.
5. **Informações sobre andamento dos estudos para o Plano Municipal da Mata Atlântica.** O conselheiro Wagner inicia a apresentação informando que o Plano Municipal da Mata Atlântica está no site da Prefeitura (Planos) e que recomenda a leitura. Que há 19 mapas. O material

possui quatro dimensões: (1) por bacias; (2) vetores de desmatamento; (3) capacidade de gestão; (4) planos e programas do Município que podem influenciar. Destaca um mapa para fiscalização de cursos de água, APP e ocupação. Indica que dá para visualizar a situação de cada local. Diz que faremos um prognóstico de corredores e fragmentos que poderão ser enriquecidos. Pretende entregar em abril de 2022. O ideal é a população participar e contribuir. A conselheira Liliana pergunta se há sobreposição das APPs de nascentes. O conselheiro Wagner informa que pretende linkar com o programa Nascentes Jundiá. Conselheiro Fábio diz que como forma de compensação poderiam ser compradas áreas da Serra do Japi, ao que o apresentador responde que a prioridade é o Rio Capivari, Programa Nascentes e Programa Revegetar. A conselheira Vânia pergunta se os planos estão pensando na fauna e como qualificaram o Cerrado. O conselheiro Wagner declara que levantaram 19 trabalhos sobre a fauna da cidade, cerrado, campo limpo e campo sujo, sendo que a finalidade é o uso sustentável e obter uma estratégia ambiental. A presidente Sílvia lembra que houve uma empresa contratada e que teremos que validar este trabalho. O conselheiro Wagner esclarece que há um grupo de técnicos do COMDEMA acompanhando este trabalho (mencionando Márcia, Sabrina, Graciela). A conselheira Vânia afirma que há mais de 250 trabalhos feitos na Serra que poderiam ser incluídos ao que o representante da Mata Ciliar complementa que é necessário incluir os locais de maior incidência e de ocorrências com animais.

6. **Outros assuntos.** Na continuação da Reunião, a presidente abre para outros assuntos. A conselheira Sabrina pontua que devido a condição caótica da Cetesb em Jundiá, processos ficam mais de dois anos parados e isto provavelmente aumenta a clandestinidade. Sugere então uma moção ao Governo do Estado. A presidente Sílvia concorda e propõe uma moção para a melhora dos serviços da Cetesb em Jundiá. A conselheira Vânia relata que a rede CPFL tem criado danos à vegetação e que até encontrou uma empresa licenciada da CPFL realizado cortes. São cortes grosseiros e exemplifica que em 2020 houve supressão de espécies vegetais com serra elétrica na ReBio. A presidente Sílvia lembra que muitas autorizações de retiradas de árvores podem ser feitas através de uma auto declaração no sistema Via Rápida e isso não garante que essa declaração corresponda com a realidade da área. A conselheira Márcia propõe que se faça um ofício solicitando que licenciamento na Serra do Japi não seja automático no Via Rápida. Liliana informa que foi enviado para a Cetesb somente a solicitação de que a terraplanagem não fosse aprovada no Via Rápida (devido a Jundiá ser APA). Continua sua fala dizendo que a dificuldade da Cetesb aumentou muito devido a falta de funcionários e que o Estado precisa suprir. Os cortes de árvores em ruas são mais próprios da Prefeitura, mas pede mais informação sobre o corte citado pela conselheira Vânia na ReBio. Esta, por sua vez, explica que foram cortes motivados por poda inadequada na margem da ReBio, bem como em locais urbanos como Vila Progresso e Vila Agapeama. A conselheira Joana declara que acha oportuno o questionamento da conselheira Liliana porque ha questões com a Cetesb sem atendimento. A conselheira Márcia pede que se faça um levantamento de faltas dos conselheiros até a presente reunião para providências. A presidente Sílvia conclui a pauta fazendo constar em ata que vamos **redigir ofício para a CPFL sobre o corte e poda irregular de árvores e moção sobre o mau funcionamento da Cetesb em Jundiá**. Lembra aos conselheiros que devem ler o Plano Municipal da Mata Atlântica e participar da 1ª Reunião Extraordinária a ser realizada amanhã (10/02/2022).

A secretária Sílvia Santaella, lavrou a presente ata que leva como anexo captura de imagens da reunião online, cópia da “Convocação da 4ª Reunião Ordinária” e cópia dos pareceres da forma como foram apresentados durante a reunião.

Jundiá, 09 de fevereiro de 2022.

# ANEXO

Convocação 4a Reunião Ordinária | Jundiaí - Calendar - Wednesday | Meet: 4a Reunião do COMDEMA

meet.google.com/ygh-hikd-soe?authuser=0&pli=1

Sabrina de Lucci | Sílvia Merlo | Wagner de Paiva | Joana Iara de Carvalho | Joana Iara de Carvalho | CRISTINA KATSUKO OKANO | Sônia Pereira | Mais 19 pessoas | Você

4a Reunião do COMDEMA

Mensagens na chamada

Permitir que todos os participantes enviem mensagens

As mensagens só podem ser vistas pelas pessoas na chamada e são excluídas quando ela termina.

Liliana 16:27  
Gostaria de falar

Carlos Eduardo Moraes Pereira 16:28  
Vou colar aqui o texto

Carta Branca

Deliberação Normativa CONSEMA nº 01/2019 III - Hipóteses de supressão de vegetação nativa, corte de árvores nativas isoladas e intervenção em área de preservação permanente a que se refere o Artigo 3º desta Deliberação e) Limpeza para manutenção de áreas em faixa de domínio de concessionária pública, incluindo intervenções em APP e/ou supressão de vegetação nativa, sem transporte de madeira para fora da área.

Bruno Fornazari 16:31  
Supressão de árvores tem que passar pelo bom senso, e planejamento no plantio, isso mesmo

Carlos Eduardo Moraes Pereira 16:33  
Concordo com a Joana.

Enviar mensagem para todos

Convocação 4a Reunião Ordinária | Meet: ygh-hikd-soe | GEOinformação | Planejamento | Cadastro Fiscal Imobiliário

meet.google.com/ygh-hikd-soe?authuser=0&pli=1

Vitor Cesar Martins está apresentando

geo.jundiai.sp.gov.br/geojundiai/cfimbobjsp

Cadastro Fiscal Imobiliário Prefeitura de Jundiaí CIJUN

Setor: [ ]  
Quadra: [ ]  
Lote: [ ]  
Procurar Limpar

Procurar Logradouros  
CEP: [Logradouro ou CEP] (Num)  
Procurar Limpar

Mapa: Loteamento, Condomínios, Limpar, Localizar, FeetMap, Jdás, Satélite, Satélite + Ruas, Ortofotos 2012, Ortofotos 2019, Download

Vitor Cesar Martins | Sílvia Merlo | Wagner de Paiva | Sônia Pereira | CRISTINA KATSUKO OKA... | Fernando Marques de J... | celino coelho | Mais 20 pessoas | Você

4a Reunião do COMDEMA

**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE  
COMDEMA – JUNDIAÍ-SP**

**CONVOCAÇÃO 4ª. REUNIÃO ORDINÁRIA COMDEMA  
GESTÃO 2021/2023**

Prezados Conselheiros,

Ficam convocados para a **4ª Reunião Ordinária do COMDEMA - gestão 2021/2023, em formato remoto**, por meio da Plataforma GoogleMeet, que será realizada em 09 de fevereiro de 2022, às 14 h, por meio do link de acesso:

[meet.google.com/ygh-hikd-soe](https://meet.google.com/ygh-hikd-soe)

**PAUTA**

- 1. Aprovação Ata da 3ª RO realizada em 19.02.22.**
- 2. Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo:**
  - Proc. 8.066/2019 – Parecer referente à regularização fundiária.
- 3. Esclarecimentos técnicos sobre emissários na Fazenda Campo Verde.**
- 4. Informações sobre andamento dos estudos para o Plano Municipal da Mata Atlântica.**
- 5. Outros assuntos.**

SÍLVIA LÚCIA VIEIRA CABRERA MERLO

Presidente do Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMDEMA

CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE DE JUNDIÁ

GESTÃO 2021-2023

Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo

**Parecer Técnico Processo 15.177/2021**

**Histórico:**

Trata-se de processo aberto em 12/12/2021 onde a interessada solicita ao COMDEMA a “análise de empreendimento de condomínio residencial vertical na Rod. Vereador Geraldo Dias – km 70 – vizinho do lago do DAE”.

Em seu requerimento a interessada informa que se trata do processo 8.024/2011, aprovado pela Lei 7.503/2010. A interessada também presume que o condomínio terá acesso a uma rodovia Estadual, “ao lado de outro condomínio de casas e sobrados, e ao mesmo tempo limite com o lago de água de abastecimento do DAE S/A” e solicita a análise “com muita cautela a metragem e saída à Rodovia estadual, assim como poderá ter prejuízo ambiental e de zona de vizinhança, devido ao sol”. A requerente “solicita uma análise legal sobre o condomínio em questão, sob o ponto de vista do COMDEMA e do Plano Diretor atual”.

**Análise da Matéria:**

Em consulta ao portal de Geoinformação da Prefeitura, pode-se verificar a localização do imóvel. Nota-se que o empreendimento não terá como um de seus limites a represa de abastecimento da DAE, bem como não haverá acesso direto à rodovia.

Verificada a data do protocolo, o referido processo foi protocolado em 30/03/2011 anterior, portanto, à Lei 7763, de outubro de 2011, a qual instituiu a necessidade de EIV/RIV para empreendimentos no município. Ainda assim, a Lei 9.321/19 (Plano Diretor atual) prevê em seu artigo 124, que a elaboração de EIV/RIV para empreendimentos habitacionais será exigida somente a partir de 200 unidades habitacionais e sempre previamente à aprovação do projeto.

Atualmente o processo encontra-se aprovado, e o trâmite está da UGPUMA/DFO “aguardando manifestação do requerente”.

Consultada a DAE S/A, foi verificado que a drenagem do empreendimento está à jusante da represa

**Conclusões da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo do COMDEMA**

Analisada a solicitação da requerente, entendemos que não cabe ao COMDEMA fazer tal análise, pois o processo em questão está aprovado de acordo com a Lei.

Questionamentos técnicos devem ser dirigidos aos órgãos competentes da prefeitura e, em caso de denúncia de alguma desconformidade de ordem ambiental, solicitamos que seja feita de maneira objetiva para que possa haver a correta manifestação do COMDEMA.

Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, em 9 de fevereiro de 2.022:

Membros:

Alex Pereira Pinto \_\_\_\_\_

José do Café Rodrigues \_\_\_\_\_

Liliana Capobianco Palhares \_\_\_\_\_

Nivaldo Callegari \_\_\_\_\_

Rosemeire Moreira \_\_\_\_\_

Convidados

Sílvia Merlo \_\_\_\_\_

Vitor Cesar Martins \_\_\_\_\_

CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE DE JUNDIAÍ

GESTÃO 2021-2023

Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo

**A UGPUMA / DUOS**

O presente processo em análise foi aberto na Prefeitura do Município de Jundiaí no dia 15 de março de 2019 solicitando regularização fundiária de interesse específico. Inicialmente, constava no carimbo das plantas "Regularização de Parcelamento de Solo conforme Lei 8.683/16 com os benefícios da Lei Federal 13.465/17". Posteriormente, com a vigência do novo Plano Diretor, passou a ter os benefícios da Lei 9.321/19.

Trata-se do desmembramento de uma gleba de 80.072,00m<sup>2</sup>, onde será gerado um lote de 5.155,78m<sup>2</sup>. A fração restante deverá permanecer como gleba. É classificado como de Interesse Específico e está localizado na Av. José Mezalira – Bairro do Caxambu.

Conforme o Plano Diretor, está localizado em uma Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico em uma Zona de Conservação Ambiental. Segundo o Decreto da APA, está em uma Zona de Conservação Hídrica.

O processo apresenta um contrato de venda e compra da fração menor, com data de 18/11/2002.

De acordo com o observado em imagens do Google Earth e informado no processo, não há construções residenciais no local, apenas edificações de apoio à atividade rural.

Durante a análise do processo de regularização fundiária de número 8.066/2019, restaram muitas dúvidas na Câmara Técnica de Uso e Ocupação de Solo do COMDEMA. Não nos parece adequado o entendimento de que o processo é, de fato, um caso de regularização fundiária

Para a elaboração da presente análise consideramos que:

- A Lei Federal 13.465/17

Em seu Art. 9º define a Regularização Fundiária Urbana:

Art. 9º Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos **núcleos urbanos informais** ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 1º Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

**§ 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.**

Já o Art. 11 da mesma Lei Federal define os **Núcleos Urbanos**:

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

- O Plano Diretor do município, Lei 9.321/2019, considera que:

Art. 323. A Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) tem por objeto os núcleos urbanos informais não ocupados predominantemente por população de baixa renda.

§ 1º Os parcelamentos de solo indicados no Mapa 3 do Anexo I e os consolidados como núcleo urbano informal que constam nas Ortofotos oriundas do levantamento aerofotogramétrico realizado em 2012 são considerados de interesse específico para fins de regularização fundiária e integram a Zona de Regularização Fundiária - ZERF.

**§ 2º Serão considerados núcleos urbanos informais passíveis de regularização aqueles nos quais a cota de terreno por unidade habitacional seja inferior a 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados).**

Art. 324. A Regularização Fundiária de Interesse Específico limitar-se-á:

I - à parte do imóvel efetivamente ocupada por edificações inseridas em núcleos urbanos informais, ou

II - à parte do parcelamento do solo consolidado e não edificado, cuja comercialização de frações efetivamente ocorreu anteriormente à data das ortofotos oriundas do levantamento aerofotogramétrico realizado em 2012, comprovada pelo registro imobiliário, por escrituras públicas ou contratos de compra e venda com reconhecimento de firma, excluído o remanescente de área não ocupada.

Parágrafo único. Entende-se por remanescente as áreas que não se enquadram no disposto nos incisos I e II deste artigo, que permanecerá na condição de gleba.

A Lei Federal estabelece que apenas os núcleos urbanos informais **comprovadamente existentes, até 22 de dezembro de 2016**, possam passar pelo processo de regularização fundiária. E, também, define o que é o núcleo urbano informal.

O Plano Diretor municipal, Lei 9.321/19 estende essa possibilidade ao estabelecer que, ainda que não ocupados, os imóveis possam passar por processo de regularização fundiária uma vez que a venda foi comprovadamente anterior a 2012.

Porém, da análise do § 2 do Art. 323, fica claro também que a cota de terreno por unidade habitacional ultrapassa, em muito, o máximo permitido por Lei.

Para o caso em questão há que se considerar que não existe um grande apelo social, pois trata-se de uma gleba vazia, sem ocupação por edificação habitacional, apenas edificações de apoio à atividade rural.

Admitir esse caso como de regularização fundiária, criará um precedente perigoso para a legislação urbanística do município, pois permitirá se fazer um desmembramento sem a devida doação de áreas públicas conforme a lei.

Enfim fica claro que, para o parcelamento de solo solicitado pelo interessado a partir de um processo de regularização fundiária, já existe um trâmite previsto no Plano Diretor, a saber, o desmembramento de Gleba em lote.

Portanto, solicitamos o encaminhamento do presente processo para o Departamento de Uso e Ocupação do Solo da UGPUMA para manifestação sobre a questão, e posterior envio à UGNJC para que o caso seja avaliado, à luz da legislação vigente, a partir das considerações do COMDEMA e do parecer a ser emitido pela UGPUMA DUOS.

Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, em 1 de fevereiro de 2.022:

Membros:

Alex Pereira Pinto \_\_\_\_\_

José do Café Rodrigues \_\_\_\_\_

Liliana Capobianco Palhares \_\_\_\_\_

Nivaldo Callegari \_\_\_\_\_

Rosemeire Moreira \_\_\_\_\_

Sabrina Olivato de Lucci \_\_\_\_\_

Convidados

Sílvia Merlo \_\_\_\_\_

Vitor Cesar Martins \_\_\_\_\_

## Representantes da Sociedade Civil

Grupo	Entidade	Membro	Nome	Assinatura
Sindicato de Trabalhadores	1	tit.		
		supl.		
	2	tit.		
		supl.		
	3	tit.		
		supl.		
	4	tit.		
		supl.		
Sindicato Patronal	Centro das Indústrias do Estado de São Paulo	tit.	<b>Liliana Capobianco Palhares</b>	<b>PRESENTE</b>
		supl.		
	2	tit.		
		supl.		
Entidades Comunitárias de Bairros	Associação de Moradores Fazenda Campo Verde	tit.	<b>Fabio Pereira Campos Alves</b>	<b>PRESENTE</b>
		supl.	Rafael de Godoi	<b>PRESENTE</b>
	Associação de Moradores Terra Nova	tit.	<b>José do Café Rodrigues</b>	<b>PRESENTE</b>
		supl.	Rodrigo Pavan Rodrigues	
	Associação dos Amigos dos bairros de Santa Clara, Vargem Grande, Cagassu e Paio Velho	tit.	<b>Sílvia Lúcia Vieira Cabrera Merlo</b>	<b>PRESENTE</b>
		supl.	Eliana Carbonari Schiozer	Justificou - trabalho
	Associação de Moradores do Bairro do Caxambu e Região	tit.	<b>Márcia Moraes Torolio</b>	<b>PRESENTE</b>
		supl.		
	5			
	6			

## Representantes da Sociedade Civil

Entidade	Membro	Nome	Assinatura
----------	--------	------	------------

Demais Associações	PROEMPI - Associação das Empresas e Profissionais do Setor Imobiliário de Jundiaí e Região	tit.	<b>Nivaldo José Calegari</b>	<b>PRESENTE</b>
		supl.		
	Associação dos Engenheiros de Jundiaí	tit.	<b>Sabrina Olivato de Lucci</b>	<b>PRESENTE</b>
		supl.	José Carlos de Souza	
	CRECI-SP	tit.	<b>Celino Rodrigues Coelho</b>	<b>PRESENTE</b>
		supl.	Ivair Sebastião Rodrigues	
	Mitra Diocesana de Jundiaí	tit.	<b>Graciela Silva Carvalho Testa</b>	Justificou - trabalho
		supl.	Raquel Gomes Valli Honigmann	
	Associação Mata Ciliar	tit.	<b>Samuel de Oliveira Nunes</b>	<b>PRESENTE</b>
		supl.	Cristina Harumi Adania	
Organizações Não Governamentais	Fundação Antonio Antonieta Cintra Gordinho	tit.	<b>Fernanda Marques Jesus Fernandes de Oliveira</b>	<b>PRESENTE</b>
		supl.	Alex Pereira Pinto <b>PRESENTE</b>	
	Centro de Orientação Ambiental Terra Integrada - Coati	tit.	<b>Flávio Gramolelli Júnior</b>	<b>PRESENTE</b>
		supl.	Caio Molena <b>PRESENTE</b>	
Escolas Particulares		tit.		
		supl.		

### Trabalhadores da área de Meio Ambiente

Entidade		Membro	Nome	Assinatura
Esfera Municipal	Unidade de Gestão de Promoção da Saúde - VISAM	tit.	<b>Rafael Irineu Castelli</b>	<b>PRESENTE</b>
	Unidade de Gestão de Promoção da Saúde - VISAM	supl.	Carlos Hitoshi Ozahata	
	UG de Planejamento Urbano e Meio Ambiente - DMA	tit.	<b>Vitor Cesar Martins</b>	<b>PRESENTE</b>
	UG de Planejamento Urbano e Meio Ambiente - DMA	supl.	Joana Iara de Carvalho <b>PRESENTE</b>	
	DAE S/A Água e Esgoto	tit.	<b>Carlos Eduardo Moraes Pereira</b>	<b>PRESENTE</b>
	DAE S/A Água e Esgoto	supl.	Rosemeire Aparecida Moreira <b>PRESENTE</b>	
	UG Educação	tit.	<b>Walkíria Plaza Nunes</b>	<b>PRESENTE</b>
	UG Educação	supl.	Adriana Uemori	
	Defesa Civil - UG Casa Civil	tit.	<b>João Osório Gimenez Germano</b>	

	Defesa Civil - UG Casa Civil	supl.	Robson Teixeira Neves	
	UG Infraestrutura e Serviços Públicos - UNIDAM	tit.	<b>Rudislei Santos</b>	
	UG Infraestrutura e Serviços Públicos - UNIDAM	supl.	Anelise Marcos de Assumpção Padovani	
	Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS	tit.	<b>Simone Atique Branco</b>	<b>PRESENTE</b>
	Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS	supl.	Jean Michael Araújo Leinthier	
Esfera Estadual	Corpo de Bombeiros 19º GB	tit.	<b>Oswaldo Julião Junior</b>	
	Corpo de Bombeiros 19º GB	supl.	Flavio Medrado de Souza	
	Casa da Agricultura de Jundiá	tit.	<b>Flávia Regina Pestana Tirlone</b>	
	Casa da Agricultura de Jundiá	supl.	Bruno Ceneviva Fornazari	<b>PRESENTE</b>

**Administração Pública Municipal e Administração Pública Estadual**

<b>Entidade</b>		<b>Membro</b>	<b>Nome</b>	<b>Assinatura</b>
UGPUMA	Gestor UGPUMA	tit.	<b>Sinéio Scarabello Filho</b>	
	Departamento de Meio Ambiente	supl.	Wagner de Paiva	<b>PRESENTE</b>
UGPS	Vigilância Epidemiológica	tit.	<b>Daniele Cristina Marques Texera</b>	<b>PRESENTE</b>
		supl.	Mariana Freire Oliveira Martin da Silva	
DAE S/A - Água e Esgoto		tit.	<b>Cristina Katsuco Okano</b>	<b>PRESENTE</b>
		supl.	José Antônio Ferreira	
CIAS		tit.	<b>Hélio Carletti Frigeri</b>	
		supl.	Michele Camila Chinellato	<b>PRESENTE</b>
UGISP	Departamento Parques, Jardins e Praças	tit.	<b>Fernando Almeida Muçouçah</b>	<b>PRESENTE</b>
	Departamento Parques, Jardins e Praças	supl.	Renato Steck	
UGADS		tit.	<b>Katsuscia Deldotti Almeida</b>	Justificou - trabalho
		supl.	Heloisa da Graça Buratti	Justificou - trabalho
FSJ - UGAAT	Fundação Serra do Japi	tit.	<b>Vania Plaza Nunes</b>	<b>PRESENTE</b>
	Departamento de Agronegócio	supl.	Silvia Regina Reis Santaella	<b>PRESENTE</b>
Diretoria de Ensino		tit.	<b>Elisabete Rocha Urtado</b>	<b>PRESENTE</b>
		supl.	Carla Zanella Medeiros	
Polícia Florestal		tit.	<b>José Augusto Bravo</b>	
		supl.	Juliano Machado dos Passos	

Divisão de Engenharia Agrícola do IAC		tit.	<b>Pedro SérgioPontes</b>	<b>PRESENTE</b>
		supl.	Sônia Elisabete Pereira	<b>PRESENTE</b>
<b>Convidados</b>				
<b>Entidade</b>	<b>Nome</b>			<b>Assinatura</b>
Bombeiro	Adamilton Lima			<b>PRESENTE</b>
Coletivo Japy	Juliana de Oliveira de Paula			