

COMDEMA

CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE GESTÃO 2021/2023 **ATA DA 6ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

LOCAL: Reunião Virtual via aplicativo Google Meet
DATA: 13/04/2022

Em treze de abril do ano de dois mil e vinte e dois, em ambiente virtual via aplicativo Google Meet, às 14:04 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 5ª RO realizada em 09/03/22** - A ata foi colocada em discussão e aprovada por unanimidade.
2. **Devolutiva sobre as informações pendentes ao COMDEMA** – Apresentação pelo conselheiro Wagner. Para garantir a continuidade das ações e providências deliberadas pelo COMDEMA, o conselheiro Wagner leu e indicou os pontos do documento “Assuntos Pendentes COMDEMA 2019/2021” que já foram concluídos. O conselheiro comprometeu-se a enviar material redigido contendo as informações necessárias para análise do conselheiros.
3. **Parecer da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo: Proposta de alteração do Plano Diretor (Lei 9.321/2019) sobre habitação de interesse social.** A presidente Sílvia ressaltou inicialmente que a CTUOS trabalhou muito neste parecer, que fez quatro reuniões presenciais para analisar todos os dispositivos relacionados ao meio ambiente. Esclareceu também que as modificações sugeridas se apoiam na necessidade de harmonização com a legislação federal de habitação. A partir desta fala, ficou estabelecido que devido à complexidade do tema e o grande número de artigos a serem analisados, a discussão e votação seria feita artigo por artigo, sendo cada um deles considerado um item. O conselheiro Vitor passou então a apresentar o parecer da CTUOS pela parte relativa às **alterações propostas ao Plano Diretor**. O parecer (anexado a esta Ata) apresentado aos conselheiros contém o texto original do Plano Diretor grafado em preto, o texto proposto para as modificações em vermelho e o parecer da CTUOS em azul.

Na discussão relativa ao item 1 (**art. 158** do Plano Diretor), o conselheiro sr. Jean, declarou que o uso de um termo como “predominantemente” é vago e permite diferentes interpretações, por isso FUMAS optou por estabelecer 50%+1 como sendo o número suficiente de famílias para qualificar a Zona Especial de Regularização Fundiária. O conselheiro Nivaldo explicou que a CTUOS achou mais adequado usar o termo como preconizado na legislação federal. **Os trechos dos pareceres correspondentes aos itens 2 e 3 (art. 202 e 206, do Plano Diretor respectivamente) foram votados e aprovados por unanimidade.** Na discussão do item 4 (**art. 248** do Plano Diretor), o conselheiro Pedro se posicionou contrariamente às modificações propostas, tanto pela FUMAS como pela CTUOS, por passarem a permitir, ou incluir, empreendimentos de habitação “ZEIS 2” em “Zona de Conservação Ambiental” de Macrozona Urbana, que deve ser preservada, como o nome indica. O conselheiro Nivaldo explicou que existem áreas, fora das bacias, em que há forte demanda para construção de moradias e que é possível construir sem verticalizar, ouvir o COMDEMA e o DAE, além de que é justo permitir empreendimentos para as famílias mais pobres e não só para as mais ricas. O conselheiro Fábio discorda dizendo que “onde não pode nada, deveria não poder nada mesmo” e que o COMDEMA pode estar desvirtuando seu

papel, pois o interesse imobiliário não pode pautar as reuniões. O conselheiro Nivaldo responde dizendo que os empreendimentos de interesse social são desenvolvidos pela FUMAS e não poderá ser feito fora das exigências legais. O conselheiro Samuel alerta sobre que o uso de Zonas de Conservação Ambiental vai contra o Plano de Mata Atlântica, o conselheiro Samuel solicitou constar que votou contrário a este item. Na sequência iniciou-se a discussão do item 5 (**art. 289** do Plano Diretor), o conselheiro Nivaldo explicou que a CT entendeu que a transformação de Zonas de Uso Industrial em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) poderia ocorrer se for adjacente a áreas habitacionais já consolidadas, pois há demanda para moradia. O conselheiro Nivaldo explicou aos conselheiros o parecer da CT referente ao **item 6** (artigo 324 do Plano Diretor) dizendo que houve o entendimento que a data possível para a abertura de processo para a regularização fundiária deveria estar associada à existência de um levantamento aerofotográfico, por isso propôs o ano de 2019, no lugar da data de início da publicação da alteração da lei, uma vez que isso levaria a estender mais ainda o prazo para a abertura do processo. O convidado Clóvis informa que os 22 casos de regularização fundiária que estão em juízo no momento não serão beneficiados pela atual legislação. Informa também que as ações fiscalizatórias estão sendo reforçadas, inclusive com a possibilidade de apreensão de materiais de construção. A presidente Sílvia pergunta se o COMDEMA pode ter conhecimento destes casos que estão em juízo. Ao que o convidado Clóvis responde que em alguns casos judiciais a UGPUMA é chamada a se manifestar e que o conselheiro Wagner pode fornecer as informações sobre os processos ao Comdema . O conselheiro Pedro se manifesta dizendo que considera que as modificações propostas para o artigo 324 do Plano Diretor proporcionam um novo marco temporal para regularizar loteamentos irregulares e que nem mesmo se trata de áreas de “Interesse Social” e sim de “Interesse Específico”. O convidado Clóvis responde dizendo que a legislação federal não propõe data para regularização, mas que os municípios devem dar o regramento e que não é uma questão de ser benevolente. Uma vez que o município deixou formar a ocupação, tem que resolver os problemas das moradias. A questão não é por interesse político, nem para favorecer loteador, que inclusive poderá ser cobrado pelos danos, e se há dano ambiental, também há como reparar. O convidado argumenta que lotes passam de um dono a outro sem recolher impostos e que o problema é jurídico, social, ambiental e urbanístico. Completa dizendo que a fiscalização usará em breve monitoramento por satélite, para impedir novas ocorrências. O conselheiro Pedro não concorda com a modificação do artigo 324 do Plano Diretor por entender que se trata de anistia a empreendimentos imobiliários irregulares de Interesse Específico, de 2012 a 2019, no caso da proposta da CTUOS, ou permanente, no caso da FUMAS, sendo que a legislação municipal pode ser mais restritiva do que a estadual ou federal, de acordo com a Constituição Federal, em seu artigo 30, e solicita que seja registrado em ata o seu voto contrário à modificações aos artigos 248 e 324. O conselheiro Samuel não concorda com a modificação do artigo 324 do Plano Diretor e solicita que seja registrado em ata o seu voto contrário. Após encerradas as votações o resultado por número de votos é o seguinte:

Item	Artigo	Resultado da votação do parecer sobre alteração Plano Diretor	Deliberação
1	Art. 158	15 votos a favor, 09 contra e 1 abstenção	Aprovado
2	Art. 202	Aprovado por unanimidade	Aprovado
3	Art. 206	Aprovado por unanimidade	Aprovado
4	Art. 248	16 votos a favor, 04 contra e 6 abstenções	Aprovado
5	Art. 289	18 votos a favor e 08 abstenções	Aprovado
6	Art. 324	11 votos a favor, 03 contra e 5 abstenções	Aprovado

Após a votação dos dispositivos que visam a alteração do Plano Diretor, na sequência a CTUOS continua com a análise dos artigos da **Lei nº7.016/2008** sobre as Políticas Públicas de Habitação Social. Com relação ao item 2 relativo ao **artigo 87**, o convidado Clóvis explicou que a proposta de FUMAS estabelece que se o núcleo urbano informal a ser regularizado em Zona de Conservação da Vida Silvestre ou em Zona de Conservação Hídrica não possuírem condição de reservar a área permeável, poderiam regularizar por meio de pagamento de pecúnia. O conselheiro Nivaldo explicou que a CTUOS optou pela mudança da redação do parágrafo único (do inciso II) e do parágrafo primeiro (do inciso III) dispensando o pagamento de pecúnia desde que a medida fosse justificada e o processo analisado pelo COMDEMA. O conselheiro Pedro observa que o artigo se refere a "REURB-E", e o parágrafo único proposto pela CTUOS fala em "REURB-S". À análise do **artigo 93**, a conselheira Rosemeire se manifestou por meio do chat dizendo que faltava no texto do parecer a obrigatoriedade da existência de sistema individual de esgoto conforme normas técnicas vigentes. O conselheiro Vítor corrigiu o texto do parecer do item 3 antes da votação que ficou com a seguinte redação: "Parágrafo único – Nos parcelamentos da REURB-E, adjacentes às áreas rurais ou Zonas de Conservação Ambiental e que tenha todos os seus lotes maiores que 2.500m², não será exigida a interligação com a rede de esgotos, sendo obrigatória a implantação de sistema individual de esgoto conforme normas técnicas vigentes."

Encerrada as discussões e realizada as votações o resultado segue abaixo:

Item	Artigo	Resultado da votação do parecer sobre alteração da Lei 7.016/2008	Deliberação
1	Art. 78	Aprovado por unanimidade	Aprovado
2	Art. 87	15 votos a favor, 01 voto contra e 03 abstenções	Aprovado
3	Art. 93	13 votos a favor e 06 abstenções	Aprovado

Devido ao horário (17 h), a presidente Sílvia consultou aos conselheiros sobre a realização de uma Reunião Extraordinária para discutir o parecer da CTFMCQA sobre a prestação de contas do fundo Ambiental 2021. Os conselheiros concordaram e ficou estabelecida a data de 20 de abril de 2022 para a realização da 2ª RE. A presidente Sílvia agradeceu o esforço da CTUOS na análise apresentada, pois demandou bastante trabalho e dedicação.

Nada mais sendo tratado, a presidente Silvia Merlo encerrou a reunião às 17:04 h.

A secretária Silvia Santaella, lavrou a presente ata que leva como anexo captura de imagens da reunião online, cópia da "Convocação da 6ª Reunião Ordinária" e parecer aprovado.

Jundiaí, 13 de abril de 2022.

ANEXOS

Caixa de entrada (539) - ssantia... | Jundiá - Calendar - Wednesday | Meet: COMDEMA

meet.google.com/qpv-datj-tag?authuser=0&pli=1

Wagner do Paiva está apresentando

14º R.O. (10/02/21) :

- questionamento à UGISP sobre o plano de saneamento do município (a propósito de denúncia de canalização de esgoto rompida no R. Jundiá) (DMA: e-mail enviado em 14/04/21 com cópia da Ata e fotos da denúncia);
- monitoramento de câmeras para detecção de queimadas na S. do Japi (DMA: não há câmeras ou previsões; reunião com empresa do ramo dia 16/04 para possibilidade de doação do serviço);
- ofício ao Presidente da Câm. de Vereadores sobre recomendação aos vereadores para que consultem o Comdema antes que elaborem algum PL que verse sobre Meio Ambiente (Pres. do Comdema: ofício 01/21 de 04/03/21 enviado, mas sem resposta até o momento);
- Na 14ª RO, foi solicitado vista ao Comdema dos processos: que criou o Circuito Eco Esportivo, e tb o que determinou a instalação de placas sinalizadoras neste circuito (DMA), até o momento nada.

Pessoas

- Silvia Regina Reis... (Vocã) Organizador da reunião
- Associação Mata Ciliar
- BETE URTADO
- Carlos Eduardo Moraes P...
- celino coelho
- Fernando Almeida Mucou...
- Jean Michael Araujo Leint...
- Joana Iara de Carvalho
- Katsucia Delidotti Almeida
- Marcia Torollo
- Nivaldo Callegari
- Pedro Sergio Pontes
- Rosemeire Moreira

Rudislai Santos se possível gostaria de tirar uma dúvida quanto a Praça das Bandeiras.

COMDEMA

1409 13/04/2022

Caixa de entrada (544) - ssantia... | Jundiá - Calendar - Wednesday | Meet: COMDEMA

meet.google.com/qpv-datj-tag?authuser=0&pli=1

Vitor Cesar Martins está apresentando

3. Art. 93. O loteamento da REURB-E com até 20 (vinte) lotes, adjacentes às áreas rurais ou Zonas de Conservação Ambiental servidas pelos sistemas públicos de abastecimento de água e de coleta de esgotos, poderão ser regularizados sem a necessidade da elaboração de projetos complementares e de execução de obras de infraestrutura, desde que:

- I – Os lotes sejam voltados à via aberta, em uso público, mesmo que no interior da gleba a ser regularizada, com condições satisfatórias de escoamento de águas pluviais;
- II – os interessados declarem não ter interesse na pavimentação da via

Parágrafo único – Nos parcelamentos da REURB-E, adjacentes às áreas rurais ou Zonas de Conservação Ambiental e que tenha todos os seus lotes maiores que 2.500m², não será exigida a interligação com a rede de esgotos, sendo obrigatória a implantação de sistema individual de esgoto conforme normas técnicas vigentes.

Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, em 8 de abril de 2.022:

Membros:

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.

Fernando Almeida Mucoucah 16:38 de acordo com a CT

Robson Teixeira Neves 16:38 de acordo com a CT

vania plaza nunes 16:38 A favor do parecer.

walkiria Plaza Nunes 16:39 de acordo com o CT

Wagner de Paiva 16:39 de acordo com a CT

Carlos Eduardo Moraes Pereira 16:41 Referente a este artigo

A Rose pediu que seja acrescido ao Parágrafo Único do Art. 93 (texto em azul), a obrigatoriedade de sistema individual de esgoto. Pediu para colocar a seguinte frase: Obrigatório sistema individual de esgoto conforme normas técnicas vigentes.

Carlos Eduardo Moraes Pereira 16:46 Preciso sair. Obrigado.

Enviar mensagem para todos

16:48 | COMDEMA

1648 13/04/2022

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

**CONVOCAÇÃO 6ª REUNIÃO ORDINÁRIA COMDEMA
GESTÃO 2021/2023**

Prezados Conselheiros,

Ficam convocados para a 6ª Reunião Ordinária do COMDEMA - gestão 2021/2023, em formato remoto, por meio da Plataforma GoogleMeet, que será realizada em 13 de abril de 2022, às 14 h, por meio do link de acesso:

meet.google.com/qpv-datj-tag

PAUTA

1. **Aprovação Ata da 5ª RO realizada em 09.03.22**
2. **Devolutiva sobre as informações pendentes ao COMDEMA**
Apresentação pelo conselheiro Wagner
3. **Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo (CTUOS):**
Parecer CTUOS sobre o Projeto de Lei que altera dispositivos do Plano Diretor visando a adequação à Política Municipal de Habitação (Lei nº 7.016/2008).
4. **Câmara Técnica do Fundo Municipal de Conservação da Qualidade Ambiental (CTFMCQA):**
Parecer sobre prestação de contas do segundo semestre de 2021 e solicitação de recursos para o 1º Semestre de 2022.
5. **Outros assuntos.**

SÍLVIA LÚCIA VIEIRA CABRERA MERLO

Presidente do Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMDEMA

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.	Liliana Capobianco Palhares	JUSTIFICOU – problema saúde na família / acessou a reunião às 14:51 e saiu às 15:27
		supl.		
	2	tit.		
		supl.		
Entidades Comunitárias de Bairros	Associação de Moradores Fazenda Campo Verde	tit.	Fabio Pereira Campos Alves	PRESENTE
		supl.	Rafael de Godoi	
	Associação de Moradores Terra Nova	tit.	José do Café Rodrigues	PRESENTE
		supl.	Rodrigo Pavan Rodrigues	
	Associação dos Amigos dos bairros de Santa Clara, Vargem Grande, Cagassu e Paiol Velho	tit.	Sílvia Lúcia Vieira Cabrera Merlo	PRESENTE
		supl.	Eliana Carbonari Schiozer	PRESENTE
	Associação de Moradores do Bairro do Caxambu e Região	tit.	Márcia Moraes Torolio	PRESENTE
		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.	Nivaldo José Calegari	PRESENTE
		supl.		
	Associação dos Engenheiros de Jundiaí	tit.	Sabrina Olivato de Lucci	PRESENTE
		supl.	José Carlos de Souza	
	CRECI-SP	tit.	Celino Rodrigues Coelho	PRESENTE – saiu às 15:28 h
		supl.	Ivair Sebastião Rodrigues	
	Mitra Diocesana de Jundiaí	tit.	Graciela Silva Carvalho Testa	
		supl.	Raquel Gomes Valli Honigmann	
	Associação Mata Ciliar	tit.	Samuel de Oliveira Nunes	PRESENTE
		supl.	Cristina Harumi Adania	
Organizações Não Governamentais	Fundação Antonio Antonieta Cintra Gordinho	tit.	Fernanda Marques Jesus Fernandes de Oliveira	PRESENTE
		supl.	Alex Pereira Pinto	
	Centro de Orientação Ambiental Terra Integrada - Coati	tit.	Flávio Gramolelli Júnior	PRESENTE
		supl.	Caio Molena	
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.	Rafael Irineu Castelli	
	Unidade de Gestão de Promoção da Saúde - VISAM	supl.	Carlos Hitoshi Ozahata	
	UG de Planejamento Urbano e Meio Ambiente - DMA	tit.	Vitor Cesar Martins	PRESENTE
	UG de Planejamento Urbano e Meio Ambiente - DMA	supl.	Joana lara de Carvalho	
	DAE S/A Agua e Esgoto	tit.	Carlos Eduardo Moraes Pereira	PRESENTE
	DAE S/A Agua e Esgoto	supl.	Rosemeire Aparecida Moreira	
	UG Educação	tit.	Walkíria Plaza Nunes	PRESENTE
	UG Educação	supl.	Adriana Uemori	

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

Administração Pública Municipal e Administração Pública Estadual

Entidade		Membro	Nome	Assinatura
UGPUMA	Gestor UGPUMA	tit.	Sinésio Scarabello Filho	
	Departamento de Meio Ambiente	supl.	Wagner de Paiva	PRESENTE
UGPS	Vigilância Epidemiológica	tit.	Daniele Cristina Marques Texera	PRESENTE
		supl.	Mariana Freire Oliveira Martin da Silva	
DAE S/A - Água e Esgoto		tit.	Cristina Katsuco Okano	
		supl.	José Antônio Ferreira	
CIAS		tit.	Hélio Carletti Frigeri	
		supl.	Michele Camila Chinellato	PRESENTE
UGISP	Departamento Parques, Jardins e Praças	tit.	Fernando Almeida Muçouçah	PRESENTE
	Departamento Parques, Jardins e Praças	supl.	Renato Steck	
UGADS		tit.	Katsuscia Deldotti Almeida	PRESENTE
		supl.	Heloisa da Graça Buratti	
FSJ - UGAAT	Fundação Serra do Japi	tit.	Vania Plaza Nunes	PRESENTE – acessou a reunião às 16:03 h
	Departamento de Agronegócio	supl.	Silvia Regina Reis Santaella	PRESENTE
Diretoria de Ensino		tit.	Elisabete Rocha Urtado	PRESENTE
		supl.	Carla Zanella Medeiros	

Polícia Florestal		tit.	José Augusto Bravo	
		supl.	Juliano Machado dos Passos	
Divisão de Engenharia Agrícola do IAC		tit.	Pedro Sérgio Pontes	PRESENTE
		supl.	Sônia Elisabete Pereira	PRESENTE
Convidados				
Entidade	Nome			Assinatura
	Cintia Cavalcanti			PRESENTE
UGPUMA/DAF	Clovis Pinhata			PRESENTE

CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE DE JUNDIAÍ

GESTÃO 2021-2023

Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo

Parecer Técnico Processo alterações propostas ao Plano Diretor e à Lei 7.016/08

Observações:

Texto PRETO: texto original

Texto VERMELHO: alteração proposta

Texto AZUL: comentários/sugestões do COMDEMA

Plano Diretor:

1. Art. 158. As áreas sujeitas à regularização terão parâmetros especiais de parcelamento e de uso e ocupação do solo, em razão das suas características e tipicidades, com o objetivo de viabilizar a conclusão dos processos do ponto de vista urbanístico, ambiental e jurídico.

§ 1º A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - REURB-S abrange:

I - As áreas do Município cadastradas como Zonas Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS 1;

II - As áreas das Zonas Especiais de Regularização Fundiária – ZERF nas quais pelo menos 80% das famílias sejam de baixa renda;

II – As áreas das Zonas Especiais de Regularização Fundiária – ZERF nas quais a maioria (50% +1) das famílias sejam de baixa renda;

II - Regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados **predominantemente** por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal”;

Para a alteração proposta, a CTUOS entende que deva ser mantido o texto acima, conforme a Lei Federal 13.465/17

2. Art. 202. A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS destina-se, predominantemente, à moradia da população de baixa renda, nos termos definidos na Política de Habitação Social apresentada no Título IV, Capítulo VII desta Lei, e está subdividida em:

II - ZEIS 2: constituída de áreas vazias consideradas adequadas para a implantação de empreendimentos de habitação de interesse social, estrategicamente localizadas com o propósito de viabilizar a produção e oferta de moradias populares para famílias com renda máxima de seis salários mínimos.

Parágrafo único. As áreas que constituem a ZEIS estão indicadas nos Mapas 2 e 6 do Anexo I desta Lei

Art. 202. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS destina-se, predominantemente, à moradia da população de baixa renda, nos termos definidos na Política Municipal de Habitação, Lei 7.016, de 2008, ou aquela que vier a substituí-la, e está subdividida em:

II – ZEIS 2: constituída das áreas indicadas nos Mapas 2 e 6 desta Lei e de todas aquelas situadas na Macrozona Urbana, **exceto** nas Bacias do Rio Jundiáí Mirim, do Córrego da Estiva ou Japi e da

Bacia do Córrego do Capivari, a montante da Rodovia Geraldo Dias, que forem objeto de projeto de utilização

A CTUOS concorda com a alteração proposta e sugere também a exclusão do Parágrafo único.

3. Art. 206. O valor de comercialização, inclusive o valor de entrada, das unidades implantadas nas ZEIS 2 deverá ser compatível com os critérios de baixa renda e com a capacidade de pagamento das famílias cadastradas no Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SIMIH) com renda familiar de até 6 (seis) salários mínimos, mediante aprovação da FUMAS, após a simulação da capacidade de pagamento, e observadas as normas federais, estaduais e municipais dos respectivos programas habitacionais.

§ 1º As unidades habitacionais deverão ser oferecidas a todas as famílias cadastradas no SIMIH, por um período de até 12 (doze) meses após a data de formalização da oferta pela FUMAS.

§ 2º Uma vez obtidas as manifestações formais de todas as famílias cadastradas, as unidades restantes, se houver, poderão ser comercializadas livremente.

Art. 206. O valor da comercialização, inclusive o valor de entrada, das unidades implantadas nas ZEIS 2 deverá ser compatível com os critérios de baixa renda, definidos pela Lei 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, ou aquela que vier a substituí-la e com a capacidade de pagamento das famílias cadastradas no Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SIMIH), mediante aprovação da FUMAS, após a simulação da capacidade de pagamento, e observadas as normas federais, estaduais e municipais dos respectivos programas habitacionais.

§ 1º. As unidades habitacionais deverão ser oferecidas a todas as famílias cadastradas no SIMIH que se inscreverem para o empreendimento, por um período de até 12 (doze) meses após a data de formalização da oferta pela FUMAS, ou poderão ser adquiridas pela FUMAS.

§2º Uma vez obtidas as manifestações formais de todas as famílias inscritas e da FUMAS, as unidades restantes, se houver, poderão ser comercializadas livremente.

A CTUOS concorda com a alteração proposta e sugere também a inclusão de um Parágrafo único.

Parágrafo único: Os novos empreendimentos em ZEIS deverão ter ampla divulgação na imprensa e meios eletrônicos por parte da Fumas.

4. Art. 248. As condições de permissibilidade das atividades urbanas e rurais no Município, definidas em função da categoria e subcategoria de uso do solo; do porte; da zona onde está localizado o imóvel e da classificação da via para o qual o terreno tem frente, são as estabelecidas no Quadro I do Anexo II desta Lei.

§ 1º Nos imóveis urbanos ou rurais com acesso por servidão de passagem, serão permitidos os usos previstos para as vias de acesso ao lote.

§ 2º Nos imóveis urbanos com frente para as vias que constituem divisa de zoneamento, serão permitidos os usos, e respectivos parâmetros de utilização do terreno, previstos para ambas as zonas de uso do solo, até a profundidade de 50 m (cinquenta metros).

§ 3º Os usos permitidos no Território de Gestão da Serra do Japi são definidos em legislação específica.

§ 4º Nos imóveis que vierem a se constituir como ZEIS 2, de acordo com o inciso II, do Art. 202, serão permitidas as mesmas atividades urbanas da zona lindeira menos restritiva.

§ 5º Nas áreas da Zona de Conservação Ambiental que se constituírem como ZEIS 2 serão permitidos apenas os usos habitacionais dos Grupos Hab.1, Hab.2 e Hab.3, definidos, respectivamente, nos Incisos I, II e III, do Art. 228, desta Lei.

Concordamos que as ZCA's (Zonas de Conservação Ambiental) e ZPB's (Zonas de Proteção de Bairro), possam ser transformadas em ZEIS. Entretanto deverão seguir a seguinte regra:

- Áreas até 50.000m² – transformação total da área

- Áreas entre 50.000m² e 100.000m² – transformação máxima de 50.000m²

- Áreas superiores a 100.000m² – transformação máxima de 50% da área.

As áreas que não transformadas permanecerão no zoneamento originário.

5. Art. 289. Os projetos de parcelamento do solo deverão atender os seguintes parâmetros:

(...)

§ 9º Nos loteamentos de interesse social realizados em ZEIS 2 deverão ser transferidos à FUMAS, mediante doação, lotes ou áreas para o atendimento às famílias de baixa renda, de acordo com a localização do empreendimento, nas seguintes proporções:

Zona de Uso do Solo ou Loteamento	Lotes ou áreas a serem doadas	
	Nº de lotes	Extensão da área
ZRC	0	0
ZDU	5% do total de lotes	6% da área total dos lotes
ZQB	10% do total de lotes	12% da área total dos lotes
ZPB	15% do total de lotes	18% da área total dos lotes
ZUI	15% do total de lotes	18% da área total dos lotes
ZCA	20% do total de lotes	24% da área total dos lotes

§ 10. A doação dos lotes a que se refere o parágrafo anterior poderá ser substituída, a critério da FUMAS, pela doação do valor equivalente ao Fundo Municipal de Habitação ou pela construção de habitações de interesse social.

§ 11. O disposto nos §§ 9º e 10 deste artigo, será definido pela FUMAS e poderá, a critério do requerente, ser aplicado também aos loteamentos de interesse social protocolados na vigência da Lei nº 7.858, de 18 de maio de 2012.

§ 12. O valor do pagamento em pecúnia referido no § 10 ou das obras de construção de habitações de interesse social, será calculado pela FUMAS, e corresponderá a soma do valor de avaliação da gleba, mais o custo de produção das obras de infraestrutura, acrescido de uma remuneração máxima de 20% (vinte por cento).

Concordamos com a alteração proposta e acrescentamos que as ZUI's – Zonas de Uso Industrial podem ser transformadas em ZEIS, mas somente para áreas que sejam adjacentes a áreas habitacionais já implantadas;

6. 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.

II - á parte do parcelamento do solo consolidado e não edificado, cuja comercialização de frações ocorreu até a data da promulgação desta lei, comprovadamente por registro imobiliário, por escrituras públicas ou contratos de compra e venda com reconhecimento de firma, excluído o remanescente de área não ocupada.

Ainda que a Lei Federal não traga uma data limite da comprovação da implantação do parcelamento irregular, a CTUOS entende que a data limite para a possibilidade de abertura de processo de regularização fundiária deva ser 2019, pois é a data da ortofoto mais recente da Prefeitura.

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 2019, comprovada pelo registro imobiliário, por escrituras públicas ou contratos de compra e venda com reconhecimento de firma, excluído o remanescente de área não ocupada.

Lei 7.016/08:

1. Art. 78. A aprovação da REURB, com emissão da CRF pela FUMAS, corresponde à aprovação municipal do projeto de regularização fundiária.

§ 1º - Na hipótese da FUMAS possuir em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos técnicos ambientais previstos no artigo 77, a CRF emitida pela FUMAS corresponderá também à aprovação ambiental do projeto de regularização fundiária, independentemente da existência de convênios com o Estado ou a União, após ouvir o COMDEMA.

§ 2º O licenciamento ambiental poderá ser deferido, após ouvido o COMDEMA, por meio de certidão ambiental e acompanhada, quando necessário, do Termo de Compromisso de Adequação Ambiental - TCAA.

§ 3º - A aprovação poderá ser emitida, se o caso, pela Unidade de Gestão de Planejamento e Meio Ambiente da Prefeitura.

2. Art. 87. A aprovação da REURB-E obedecerá aos seguintes critérios urbanísticos e ambientais:

I – Doação ao município de áreas públicas correspondentes a no mínimo 15% (quinze por cento) da área total abrangida ou demarcada pelo núcleo urbano informal a ser regularizado, dentro ou

fora da área em regularização, desde que situadas na circunscrição imobiliária do município de Jundiá;

§ 1º - Não havendo os 15% (quinze por cento) de área necessária à doação dentro da gleba da regularização, poderá ser feito o pagamento em pecúnia, na mesma proporção dos 15% (quinze por cento) em área a ser doada, ou da diferença da metragem quando não atingir os 15% (quinze por cento), calculado pela quantidade de metros quadrados de área a ser doada, multiplicado pelo valor venal do metro quadrado do terreno, apurado no código da tabela do imposto predial e territorial urbano (IPTU) do ano base do pagamento, correspondente ao local onde o imóvel está inserido quando em zona urbana ou, no caso de Zona Rural, pelo código da tabela equivalente às características de ocupação e de uso dos imóveis, valor este fornecido pelo Departamento de Tributos Imobiliários (DTI) da Unidade de Gestão de Governo e Finanças (UGGF) do Município, devendo ser recolhido em guia própria, ao Fundo Municipal de Habitação.

§ 2º - As áreas públicas a serem doadas deverão possuir frente mínima de 5,00 (cinco) metros para a via pública e poderão compor áreas de interesse ambiental como APP's, lagos, maciços verdes entre outros;

II – O núcleo urbano informal situado em Zona de Conservação da Vida Silvestre, definido pela Lei Estadual 4095/1984 e Decreto Estadual 43.284/1998, deverá garantir, além do percentual previsto para doação definido no item I deste artigo, a manutenção ou recomposição da vegetação nativa em área correspondente a 50% (cinquenta por cento) da área abrangida pela REURB, dentro ou fora da(s) matrícula(s) envolvidas(s), não necessitando a doação da área à municipalidade, apenas gravando na matrícula correspondente a descrição perimétrica da área a ser preservada, podendo ser subtraído dos 50% (cinquenta por cento) o percentual já destinado como área pública;

Parágrafo único – Se na área abrangida pelo Núcleo urbano Informal, situado na Zona de Conservação da vida Silvestre, não for possível destinar os 50% (cinquenta por cento) à manutenção ou recomposição de vegetação nativa e, justificada a impossibilidade de se conseguir gravar na área dentro ou fora da REURB, a área a ser recomposta poderá ser transformada em pecúnia, no mesmo percentual da área a ser mantida preservada, cujo valor será a metragem da área multiplicada pelo valor venal do metro quadrado correspondente ao enquadramento no código da tabela do imposto predial e territorial urbano (IPTU) determinado pelo Departamento de Tributos Imobiliários (DTI) da Unidade de Gestão de Governo e Finanças (UGGF) do Município, devendo ser recolhido em guia própria, ao Fundo Municipal de Habitação.

Parágrafo único – Apenas nos casos de Núcleos Urbanos Informais de Interesse Social (REURB-S), situados na Zona de Conservação da Vida Silvestre onde não seja possível destinar os 50% (cinquenta por cento), ou parte, à manutenção ou recomposição de vegetação nativa no próprio parcelamento, tal exigência poderá ser dispensada desde que justificada em processo e ouvido o COMDEMA.

III – O núcleo urbano informal situado na Zona de Conservação Hídrica, definido pela Lei Estadual 4095/1984 e Decreto Estadual 43.284/1998, deverá prever, ~~onde possível~~, a infiltração de águas pluviais no solo através da manutenção de pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área ~~livre~~ abrangida pela REURB, dentro ou fora dos lotes, não necessitando a doação da área à municipalidade, apenas gravando na(s) matrícula(s) correspondente(s) o percentual de área permeável em cada lote;

§ 1º - Dependendo das características do loteamento e não havendo condição de reservar área permeável devido a interferências pré existentes, a diferença de área permeável faltante, conforme define o inciso III, poderá ser paga em pecúnia, cujo valor será a metragem da área permeável faltante, multiplicada pelo valor venal do metro quadrado do terreno correspondente ao enquadramento no código da tabela do imposto predial e territorial urbano (IPTU) determinado pelo Departamento de Tributos Imobiliários (DTI) da Unidade de Gestão de Governo e Finanças (UGGF) do Município, devendo ser recolhido em guia própria, ao Fundo Municipal de Habitação.

§ 1º - Apenas nos casos de Núcleos Urbanos Informais de Interesse Social (REURB-S), situados na Zona de Conservação Hídrica e, não havendo condição de reservar área a área permeável exigida ou a diferença de área permeável faltante no próprio parcelamento, tal exigência poderá ser dispensada desde que justificada em processo e ouvido o COMDEMA.

3. Art. 93. O loteamento da REURB-E ~~com até 20 (vinte) lotes~~, adjacentes às áreas rurais ou Zonas de Conservação Ambiental servidas pelos sistemas públicos de abastecimento de água e de coleta de esgotos, poderão ser regularizados sem a necessidade da elaboração de projetos complementares e de execução de obras de infraestrutura, desde que:

I – Os lotes sejam voltados à via aberta, em uso público, mesmo que no interior da gleba a ser regularizada, com condições satisfatórias de escoamento de águas pluviais;

II – os interessados declarem não ter interesse na pavimentação da via

Parágrafo único – Nos parcelamentos da REURB-E, adjacentes às áreas rurais ou Zonas de Conservação Ambiental e que tenha todos os seus lotes maiores que 2.500m², não será exigida a interligação com a rede de esgotos, sendo obrigatória a implantação de sistema individual de esgoto conforme normas técnicas vigentes.

Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, em 8 de abril de 2.022:

Membros:

Alex Pereira Pinto _____

José do Café Rodrigues _____

Liliana Capobianco Palhares _____

Nivaldo Callegari _____

Rosemeire Moreira _____

Convidados

Sílvia Merlo _____

Vânia de Fátima Plaza Nunes _____

Vitor Cesar Martins _____

Justificativas Lei 7016/08

Art. 87:

§1. Atualmente a Lei Municipal exige que sejam doadas áreas públicas equivalentes a 15% da área da gleba quando estas estiverem dentro da área de regularização. Quando não houver disponibilidade, as áreas podem ser doadas fora do imóvel em regularização sendo que, neste caso, em dobro, ou seja, áreas equivalentes a 30% da área total da regularização. Para o pagamento em pecúnia, a compensação é feita também se considerando o dobro da área.

A lei federal 13.465/17 diz que o município pode dispensar a doação de áreas públicas na regularização fundiária.

Há também que se considerar dificuldade de encontrar áreas para doação e que, desta forma, atualmente a doação em pecúnia já é praticada por muitos loteamentos. A manutenção da proporção de 1:1 para pagamentos em pecúnia foi colocada pelo Executivo de maneira a não onerar o interessado e não dar uma aparência de “penalização” aos loteamentos que poderiam pleitear a não exigência prevista pela Lei Federal.

A argumentação foi aceita pelo COMDEMA, que considerou importante que as áreas públicas sejam doadas para o município, ainda que em pecúnia, nos casos de REURB-E.

Para os casos de REURB-S, a exigência foi dispensada uma vez que quem fará a regularização será o próprio município, não fazendo sentido comprar para doar a si mesmo ou, pagar a si mesmo.

Parágrafo único do item II

O Parágrafo Único do item II trata da manutenção de 50% de área vegetada quando o imóvel estiver em Zona de Conservação da Vida Silvestre prevista pelo Decreto da APA. O texto proposto pelo Executivo adotava o mesmo raciocínio utilizado na questão das áreas públicas, ou seja, quando não houvesse disponibilidade no local da regularização, tal exigência poderia ser convertida em pecúnia.

A argumentação do Executivo foi de que a Resolução SMA 50 não prevê a observância do Decreto da APA nos casos de regularização fundiária.

O COMDEMA não concorda com este entendimento por acreditar que não faz sentido a troca de áreas de preservação por pecúnia. Entende também que a Resolução SMA, por ter uma abrangência Estadual, pode não ter se atentado a todas as particularidades municipais, como é o nosso caso com a Serra do Japi.

Portanto, por entender também que o município pode ser mais restritivo em sua legislação, foi aberta a exceção apenas para os casos de REURB-S.

Importante deixar claro que o texto em vermelho no parecer deve ser excluído e substituído pelo texto azul.

Parágrafo 1º do item III

O Parágrafo Primeiro do item III trata da manutenção de 50% de área permeável quando o imóvel estiver em Zona de Conservação Hídrica prevista pelo Decreto da APA. O texto proposto pelo Executivo adotava o mesmo raciocínio utilizado na questão das áreas públicas,

ou seja, quando não houvesse disponibilidade no local da regularização, tal exigência poderia ser convertida em pecúnia.

A argumentação do Executivo foi de que a Resolução SMA 50 não prevê a observância do Decreto da APA nos casos de regularização fundiária.

O COMDEMA não concorda com este entendimento por acreditar que não faz sentido a troca de áreas de permeáveis e em zonas de mananciais por pecúnia. Entende também que a Resolução SMA, por ter uma abrangência Estadual, pode não ter se atentado a todas as particularidades municipais.

Portanto, por entender também que o município pode ser mais restritivo em sua legislação, foi aberta a exceção apenas para os casos de REURB-S.

Importante deixar claro que o texto em vermelho no parecer deve ser excluído e substituído pelo texto azul.

Art 93: Em regularização de chácaras de recreio conforme descritas no artigo, não será exigido o asfaltamento das vias de maneira a colaborar com a permeabilidade no local.

Parágrafo único

Para os casos onde não haja rede de esgotos implantada e a medida mínima de todos os lotes seja de 2.500 m², não será exigida a implantação da rede de esgotos de maneira a se evitar a construção de emissários e infra estruturas que incentivem o desmatamento ilegal nas chácaras

Para isso foi considerando a medida mínima de 2500 metros quadrados, de maneira a permitir o correto afastamento entre as fossas e possíveis poços de captação de água.