

Parecer da Câmara Técnica de Legislação Urbanística do CMPT

Assunto: Manifestação sobre processo n. 2912-6/2022 – Ocupação ZRC

A Câmara Técnica de Análise da Legislação Urbanística recebeu da UGPUMA uma solicitação para análise e manifestação expressa de solicitação para análise de contradição encontrada entre os artigos 258 - §1 e quadro 7 da Lei 9321/19.

O tema foi apresentado em reunião do CMPT 28/julho/22 e discutido entre os dias 11 e 17/agosto/22 por meio do Grupo de *Whatsapp* da Câmara Técnica. Abaixo as considerações:

- Considerando que os parâmetros definidos no quadro 7 da lei 9321/19 tem o intuito de favorecer a ocupação de lotes menores que 500 m² situados na Macrozona Urbana através da criação de parâmetros mais flexíveis de ocupação e de permeabilidade;

- Considerando que o art. 194, que trata da Zona de Reabilitação Central, indica uma "redefinição dos parâmetros de uso e ocupação para qualificação dos espaços públicos" no inciso VII;

A Câmara Técnica de Análise da Legislação Urbanística:

Concorda com a manifestação da UGPUMA de retirar a exceção referente a Zona de Reabilitação Central do § 1º do artigo 258 da Lei 9321/2019.

Participaram desta discussão grupo de *Whatsapp* : Nivaldo Calegari, Rafael Carrero, Carlos Galvão, João Bosco, Sylvia Angelini, Ariovaldo Turra, Fernando Baradel, Kleber Baradel, Rosemeire Aparecida Moreira, Regina Pântano, Roberto Fernandes Gonçalves.

Jundiaí, 17 de agosto de 2022

ANEXOS: b) IPTU do imóvel

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ										
UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO										
TIPO DO TRIBUTO	EXERCÍCIO	NR. SÉRIE	PARCELAS	EMIÇÃO	Nº DO CONTRIBUENTE					
15 IPTU + TAXAS	2022	26.264	10	02/01/2022	03.013.0013					
PROPRIETÁRIO			COMPROSSÁRIO							
EDSON CARLOS FRAGA COSTA YARID JUNIOR E OUTRO(S)			ENDEREÇO DE ENTREGA							
LOCAL DO IMÓVEL			AV. CDOR. ANTONIO BORIN, 2205							
1424 R. SECUNDINO VEIGA, 334			JD. COLONIAL							
LT. CENTRO 13207-030			13219-807 JUNDIAÍ/SP							
Lote			Quadra			TERRENO M2		CONSTRUÇÃO M2		ODD. M2 TERRENO
ZONAMENTO Lei nº 9.321/2015			147			150			17	
- IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA			F. IDEAL	FT. PROF.	FT. CORR.	FT. OBSOLES.	ANO CONST.	VL. M2 TAXA LIXO - R\$		
CLASSIFICAÇÃO VÁRIA			1,0000	1,000	1,000	0,86	2,008	3,75		
TIPO TERRENO			VL. M2 TERRENO - R\$			VL. M2 CONSTRUÇÃO - R\$			VL. TAXA LIXO - R\$	
100 NORMAL			141,34			471,10			562,50	
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO			VL. VENAL TERRENO - R\$			VL. VENAL CONSTR. - R\$			VL. VENAL IMÓVEL - R\$	
32 COMERCIAL HORIZONTAL MEDIO			20.776,98			60.771,90			81.548,88	
USO DA CONSTRUÇÃO			IMP. TERRENO - R\$			IMP. PREDIAL - R\$			IMP. TOTAL (IPTU) - R\$	
31 PREDIO DE ESCRITORIO OU CONSULTORIO, COM OU SEM COMER			311,65			911,58			1.223,23	
ISENÇÃO / REMISSÃO / ALIENIDADE - IPTU			IPTU + TAXA LIXO - R\$			VL. COMPENSADO - R\$			VL. A PAGAR - R\$	
ISENÇÃO / REMISSÃO - TAXA LIXO			1.785,73			0,00			1785,73	
			1ª PARC. ÚNICA - R\$		2ª PARC. ÚNICA - R\$		3ª PARC. ÚNICA - R\$		VALOR DA PARCELA - R\$	
			1696,44		1714,30		1732,16		178,57	

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

Nome: Edson Carlos Fraga Costa Yarid Junior CPF: 288.937.208-17 RG: 30.686.541-5

Endereço: Av. Comendador Antonio Borin, 2205 – Colonia - Jundiá/SP - CEP: 13.219-807

Telefone: (11) 94778-9771/98397-9055 e-mail: jryarid@uol.com.br

Local: R. Secundino Veiga nº334 – Centro –Jundiá – CEP 13.207-030 IPTU: 03.013.0013

Área	Valor	Alíquota	Valor
1	até 100	100	0
2	100 < área < 150	70	5
3	150 < área < 250	60	15
4	250 < área < 300	50	20

Vem, respeitosamente, requerer de Vossa Excelência, exame e decisão do órgão competente, ao pedido abaixo:

Pedido:

Recurso com Revisão à Exigência do Parágrafo 1º do Artigo 258 do Plano Diretor de Jundiá

Justificativa:

A referida demanda se deu a partir da observância de uma falha na descrição do Quadro 7 do próprio artigo 258 da Lei 9.321/2019. Explico:

Protocolado um processo de ampliação de imóvel na rua Secundino Veiga n.334, Centro, no dia 13 de janeiro de 2022, esse requerente solicitou parâmetros contidos na Lei e, em especial, no referido quadro.

Data inicio	Data fim	Etapa	Situação da etapa
13/01/2022	13/01/2022	SOLICITAÇÃO DE PROJETO DE APROVAÇÃO COM ALVARÁ	Realizado <input checked="" type="checkbox"/>
13/01/2022	27/01/2022	TRIAGEM DE DOCUMENTOS	Deferido <input checked="" type="checkbox"/>
27/01/2022	27/01/2022	EMISSÃO DE GUIA DE PROTOCOLO	Deferido <input checked="" type="checkbox"/>
27/01/2022	31/01/2022	AGUARDANDO PAGAMENTO DE GUIA DE PROTOCOLO	Deferido <input checked="" type="checkbox"/>
31/01/2022		ANALISE TÉCNICA	Em comunicação <input checked="" type="checkbox"/>



Andamento do Processo SAEPRO 2022/102

O Processo fora protocolado sob número SAEPRO 2022/102 e analisado pelo técnico Sandro Terenciano, que em 07 de Fevereiro de 2022 emitiu um "Comunique-se"

§ 1º Nos lotes da Macrozona Urbana, exceto os situados nas Zonas de Reabilitação Central e de Conservação Ambiental, com área inferior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) serão adotadas as taxas de ocupação máxima e de permeabilidade mínima indicadas no **Quadro 7** a seguir, mantidos os índices de aproveitamento especificados neste artigo:

Quadro 7 - Parâmetros para lotes da Macrozona Urbana, exceto ZCA

Faixa	Área do Lote (m ²)	Taxa de Ocupação máx.	Permeabilidade mín.
1	menor que 100	100	0
2	100 ≤ área < 150	90	5
3	150 ≤ área < 200	70	10
4	200 ≤ área < 250	65	15
5	250 ≤ área < 500	60	20

Trecho e tabela 7 do Artigo 258 da lei 9.321/2019

Ao receber o Comunique-se, além de questões técnicas de menor relevância a serem retificadas, observamos uma questão conceitual de que a "TAXA de OCUPAÇÃO" pleiteada estaria acima do limite permitido em Lei (os 90% pleiteados se limitariam em 70%).

Prontamente fui analisar a tabela e, ao ler o parágrafo acima, constatei que existia **sim** a referida restrição.

Como técnico da área e em conjunto com a arquiteta do processo, por acreditarmos não ser exatamente fundamentado aquele detalhe na lei (acreditávamos **sim** que a restrição dar-se-ia apenas na Zona de Conservação Ambiental por questões iminentemente ambientais e não num Centro da Cidade onde se têm muitos lotes pequenos, já conformados, e cuja verticalização não seria a resposta imediata dada das dificuldades técnicas de circulação e segurança que trariam se assim fosse), marcamos um Atendimento Técnico presencial com o técnico Sandro Terenciano na Prefeitura.

Ali, expondo a situação constatada, conseguimos que o técnico Sandro e o diretor Fábio Lusvarghi da Aprovação de Projetos e depois alguns técnicos do Planejamento como o Henrique, nos dispusessem a possibilidade clara de questionar sobre tal concepção do artigo, entendendo que o sentido poderia estar distante do esperado na prática, e que ali poderia haver algum equívoco na lei que pudesse ser reanalisado e, possivelmente reparado.

Em resumo citaram haver um Conselho Municipal de Política Territorial – CMPT ao qual demandas dessa natureza deveriam ser enviadas para determinar ou não alteração na Lei do plano Diretor.

Peço, dessa maneira, por entender tecnicamente não haver sentido em se beneficiar pequenos lotes em todas as outras Zonas do município e não na Zona Central, que seja revisto e reanalisado o referido Artigo 258, para que a tabela de Parâmetros para taxas de Ocupação e permeabilidade excetue apenas a Zona de Conservação Ambiental, que, creio, seria o intuito dessa Lei.

Jundiaí, 07 de Março de 2022



Proprietário: **Edson Carlos Fraga Costa Yarid Junior**
CPF : 288.937.208-17
RG: 30.686.541-5 SSP-SP

processo: 2.912-6/2022

De: UGPUMA/DEURB

Para: Conselho Municipal de Política Territorial (CMPT)

Em 18 de julho de 2022

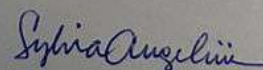
Assunto: Revisão do art. 258 do Plano Diretor (Lei 9.321, de 2019)

1. Em atenção à solicitação de fls. 02/04, analisamos os quadros 6 e 7 do art. 258 do Plano Diretor e **identificamos que existe uma contradição entre eles**, conforme indica o requerente.
2. Os parâmetros definidos no Quadro 7 têm como objetivo favorecer os imóveis menores que 500 m² situados na Macrozona Urbana, definindo taxas de ocupação maiores e taxas de permeabilidade menores para os lotes, com exceção para os situados na Zona de Conservação Ambiental e na Zona de Reabilitação Central.
3. Na Zona de Conservação Ambiental, os índices estão coerentes com esse objetivo, mas na Zona de Reabilitação Central isso não acontece, uma vez que os índices definidos para imóveis com áreas entre 200 m² e 500 m² (faixas 4 e 5) são mais restritivos que aqueles indicados no Quadro 6. De fato, considerando o interesse urbanístico na maior ocupação dos imóveis no centro da cidade, sugerimos a seguinte alteração no parágrafo 1º do art. 258:

Parágrafo 1º "Nos lotes da Macrozona Urbana, exceto os situados na Zona de Conservação Ambiental, poderão ser adotadas as taxas de ocupação máxima e de permeabilidade mínima indicadas no Quadro 7, a seguir, sempre que resultarem em benefício da maior ocupação do imóvel".

4. Encaminhamos ao **CMPT**, para manifestação. Em seguida, o processo deverá retornar à **UGPUMA/DEURB** para continuidade dos procedimentos.

Atenciosamente,



Sylvia Angelini

Diretora de Urbanismo