



COMDEMA 25-27  
CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE  
GESTÃO 2025-2027

**ATA DA 3ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

LOCAL: Reunião virtual via aplicativo Google Meet: <https://meet.google.com/ibz-vhdr-onw>

DATA: 11/03/2026

Em onze de março de dois mil e vinte e seis, às 14h, realizou-se a 3ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA, gestão 2025–2027, por meio de reunião virtual, conforme convocação prévia.

Estiveram representadas 24 (vinte e quatro) cadeiras aptas a voto, conforme consolidação constante do Anexo I desta Ata, utilizado para fins de verificação de quórum e validação das deliberações.

**1. Abertura dos Trabalhos**

Após as saudações iniciais e a verificação do quórum mínimo necessário para deliberação, o Presidente Nivaldo Callegari deu as boas-vindas aos conselheiros e declarou abertos os trabalhos da 3ª Reunião Ordinária do COMDEMA 2025–2027.

**2. Aprovação da Ata da 2ª RO realizada em 11/02/26:**

A ata foi previamente encaminhada aos conselheiros e conselheiras para leitura e, não havendo manifestações ou solicitações de alteração, foi **aprovada por unanimidade**.

**3. Informes da Mesa Diretora:**

Nos informes da Mesa Diretora, o Presidente, Sr. Nivaldo, comunicou a realização do 1º Fórum de Patrimônio Histórico de Jundiá, em 17 de março de 2026, destacando que foi solicitado ao COMDEMA a indicação de representante para atuar como mediador no Módulo 2 – Patrimônio Ambiental e Paisagístico.

Ficou acordado que o tema seria retomado ao final da reunião para deliberação quanto à participação de representante do Conselho.

**4. Câmara Técnica do Fundo Municipal de Conservação da Qualidade Ambiental (CTFMCQA):**

**a) Resultado de reunião com a Secretaria de Finanças da PMJ.**

A Câmara Técnica apresentou relato de reunião realizada com a Secretaria Municipal de Finanças, na qual foi tratada a utilização de recursos do Fundo Municipal de Conservação da Qualidade Ambiental.

Na ocasião, foi questionada a retirada de aproximadamente R\$ 4 milhões do Fundo sem deliberação prévia do COMDEMA. Conforme informado pela Secretaria de Finanças, a utilização dos recursos teve como fundamento a Emenda Constitucional nº 136, que autoriza o uso de percentual do superávit financeiro de fundos públicos.

Também foi informado que os recursos foram destinados a despesas na área da saúde, com justificativa de manutenção de serviços públicos.

Durante a discussão, foram levantados questionamentos quanto aos critérios adotados, à necessidade de planejamento na utilização dos recursos do Fundo e ao papel do Conselho no acompanhamento de sua destinação.



Ficou consignado o entendimento de que a CTFMQA aguardará o recebimento de manifestação oficial por parte da Prefeitura Municipal de Jundiá, a fim de subsidiar eventual análise técnica sobre o tema.

#### **5. Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo (CTUOS):**

##### **b) Processo SEI FMS. 0001106/2025 de Certidão Ambiental do processo de Regularização Fundiária do Condomínio Residencial dos Metalúrgicos.**

A Câmara Técnica apresentou reanálise do processo SEI FMS nº 0001106/2025, referente à Certidão Ambiental no âmbito da regularização fundiária do Condomínio Residencial dos Metalúrgicos, após recebimento de complementações e recurso por parte do interessado.

Foi informado que o empreendimento já havia sido objeto de análise por órgãos ambientais competentes no âmbito estadual, bem como que foram realizadas medidas de compensação ambiental, incluindo doação de área ao município.

No que se refere à área permeável, foi apontado que o projeto apresenta déficit de aproximadamente 0,96% em relação ao mínimo exigido. Não obstante, a Câmara Técnica entendeu que, diante das compensações ambientais já realizadas e do reduzido percentual de diferença, não há prejuízo ambiental significativo que justifique a imposição de novas medidas compensatórias.

O parecer da Câmara Técnica, constante em anexo à presente ata, foi submetido ao Plenário, sendo **aprovado por unanimidade**, com manifestação favorável à emissão da Certidão de Regularização Fundiária.

#### **6. Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo (CTUOS) e Câmara Técnica de Fiscalização e Legislação (CTFL):**

##### **a) Projeto de Lei nº 13.345 – Combate e Prevenção da Poluição Industrial.**

As Câmaras Técnicas apresentaram análise conjunta do Projeto de Lei nº 13.345, de autoria do Vereador Paulo Sérgio Martins, que propõe diretrizes para combate e prevenção da poluição industrial no município, incluindo a vinculação de incentivos fiscais a práticas ambientais.

Durante a análise, foi reconhecido o mérito ambiental da proposta e sua compatibilidade com as diretrizes do Plano Diretor Municipal. Foram também apontadas a necessidade de aprimoramento dos mecanismos de governança, definição de critérios objetivos para aplicação das medidas e articulação com órgãos competentes, de modo a garantir a efetividade da norma.

A Câmara Técnica de Fiscalização e Legislação ratificou o entendimento da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, consolidando parecer conjunto com **recomendações de aprimoramento ao Projeto de Lei**.

O parecer, que integra a ata como anexo, foi submetido ao Plenário, sendo **aprovado por unanimidade**, e será encaminhado aos órgãos competentes para conhecimento e providências cabíveis.

Durante a discussão em Plenário, foi ressaltado que **a deliberação refere-se exclusivamente ao parecer das Câmaras Técnicas, não implicando aprovação do Projeto de Lei por parte do COMDEMA**.

##### **b) Projeto de Lei nº 12.505 – Contenção de núcleos de submoradia.**



As Câmaras Técnicas de Legislação e de Uso e Ocupação do Solo apresentaram análise conjunta do Projeto de Lei nº 12.505/2018, de autoria do Vereador Romildo Antônio da Silva, que propõe alterações na Lei Municipal nº 5.163/1998, referente à contenção de núcleos de submoradia no município.

Durante a análise, foi reconhecido o mérito social da proposta, especialmente quanto à busca por melhorias nas condições habitacionais. Contudo, foram apontadas fragilidades relacionadas à ausência de critérios técnicos objetivos para autorizações de ampliação de moradias e permutas entre famílias, o que pode gerar riscos de adensamento desordenado, ocupação de áreas ambientalmente sensíveis e impactos sobre infraestrutura urbana.

Também foi destacada a necessidade de adequação do projeto à atual estrutura administrativa municipal, considerando a criação da Secretaria Municipal de Habitação, bem como o risco de conflitos de competência decorrentes da manutenção de atribuições à FUMAS no texto proposto.

As Câmaras Técnicas ressaltaram ainda a importância de condicionar eventuais autorizações à análise técnica prévia, incluindo verificação de inexistência de riscos geotécnicos e restrições ambientais, além da instituição de procedimentos administrativos formais e rastreáveis, com participação dos órgãos competentes.

Foi consignado que, embora o projeto apresente pertinência social, sua implementação demanda maior detalhamento normativo e regulamentação, a fim de garantir segurança jurídica, controle público e mitigação de impactos ambientais e urbanísticos.

**O parecer** conjunto foi submetido ao Plenário, sendo **aprovado por unanimidade**, com o encaminhamento das recomendações aos órgãos competentes.

Durante a discussão, foi reforçado que **a deliberação refere-se exclusivamente ao parecer técnico das Câmaras Técnicas, não implicando aprovação do Projeto de Lei por parte do COMDEMA.**

## **7. Câmara Técnica de Recursos Hídricos (CTRH):**

### **a) Manifestação Técnica sobre proposta de restauração ambiental.**

A Câmara Técnica de Recursos Hídricos apresentou análise do projeto comunitário de restauração ecológica em área pública municipal localizada na região do Vale Azul / Residencial Terras de Jundiá.

O projeto propõe a recuperação ambiental de área com histórico de degradação, por meio da recomposição de vegetação nativa, sem previsão de parcelamento do solo, edificações ou supressão vegetal.

Durante a análise, foi destacado que a área apresenta características de Área de Preservação Permanente (APP) e de manancial, sendo sua proteção condicionada à legislação ambiental vigente.

Sob o ponto de vista técnico, foi reconhecida a relevância ambiental da proposta, com potencial contribuição para a conservação de recursos hídricos, biodiversidade e estabilidade do solo. Ressaltou-se, contudo, que eventual alteração de destinação da área deve observar os procedimentos legais aplicáveis, com análise jurídica e verificação de restrições urbanísticas e institucionais.

Foi informado que a proposta já se encontra em trâmite administrativo no âmbito da Prefeitura, ainda pendente de manifestações técnicas e jurídicas dos órgãos competentes. Ressaltou-se a



importância da articulação entre o Conselho e os órgãos da Administração Municipal, de modo a garantir alinhamento procedimental e segurança na análise da matéria.

Diante disso, foi deliberado pelo Plenário:

- a **suspensão da votação do parecer** neste momento;
- o encaminhamento da matéria para **análise conjunta das Câmaras Técnicas de Recursos Hídricos, de Uso e Ocupação do Solo e de Legislação**;
- a solicitação de informações complementares quanto ao andamento do processo administrativo.

Ficou definido que o tema será retomado em reunião futura, após a consolidação das análises necessárias.

## **8. Outros assuntos:**

### **a) Padronização dos pareceres das Câmaras Técnicas**

Foi apresentada proposta de padronização dos pareceres das Câmaras Técnicas, contemplando aspectos visuais e de redação.

Durante a discussão, destacou-se a necessidade de evitar expressões que possam gerar interpretações equivocadas, especialmente quanto à ideia de “aprovação” de matérias, devendo os pareceres refletir caráter técnico-analítico.

Como encaminhamento, foi proposta a elaboração de modelo padrão, a ser oportunamente submetido à apreciação do Plenário, não havendo manifestações contrárias.

### **b) Informes – SMPUMA / PMJ**

Foi informado que a formalização da ordem de serviço para revisão do Plano Municipal de Saneamento Básico encontra-se em discussão interna, sugerindo que o tema seja acompanhado pelo Conselho.

Comunicou-se a criação de Grupo de Trabalho Intersetorial voltado à implementação de ações relacionadas à Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização e ao Plano Municipal de Redução de Riscos.

Informou-se ainda a adesão do município ao Programa Adapta Cidades, com previsão de elaboração de Plano de Ação Climática, sendo o Conselho posteriormente convidado a contribuir.

Quanto às reuniões relacionadas ao Plano de Manejo da APA, foi solicitado que as datas sejam compartilhadas com os conselheiros por meio dos canais oficiais de comunicação.

### **c) Demanda territorial – Vila Esperança**

Foi relatada situação envolvendo área próxima à divisa municipal, com ocorrências de alagamento e dificuldades operacionais para manutenção e desassoreamento, além de problemas ligados ao georreferenciamento na região.

Como encaminhamento, orientou-se a formalização da demanda junto aos órgãos competentes, por meio de processo administrativo, inclusive nos municípios envolvidos, para viabilizar a análise e eventual atendimento às ações propostas.

### **d) Encaminhamento de processos**

Foi informado o encaminhamento dos processos nº 15570/2024 e nº 5758/2026 para análise do Conselho, com direcionamento à Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo.



#### **e) Representação institucional em Fórum de Patrimônio Histórico de Jundiaí**

Foi tratada a participação do COMDEMA em evento sobre patrimônio histórico, tendo o presidente se disponibilizado para atuar como mediador.

#### **f) Criação de Câmara Técnica – Incêndios**

Foi proposta a criação de Câmara Técnica voltada à prevenção e combate a incêndios no município, diante da relevância do tema e da necessidade de aprimoramento da articulação entre os órgãos envolvidos.

A proposta contou com manifestações favoráveis, ficando definida a continuidade da estruturação da Câmara Técnica, com coordenação e participação a serem formalizadas.

#### **g) Denúncia – movimentação de terra**

Foi solicitada atualização sobre denúncia referente à movimentação de terra em área da Faculdade Anchieta.

Informou-se que a matéria já se encontra em apuração no âmbito administrativo, com abertura de processos e realização de diligências, estando em análise pelos órgãos competentes.

#### **9. Encerramento:**

Nada mais havendo a tratar, o Presidente declarou encerrada a reunião às 16h40. Eu, Maria Lúcia Gagliardo, Primeira Secretária, lavrei a presente ata, que, após lida e aprovada, será assinada pela Mesa Diretora. Integra a presente ata, como Anexo I, o controle de presença por cadeira e membros presentes, ausentes e justificados, utilizado para fins de verificação de quórum e validação das deliberações, bem como os pareceres aprovados na 3ª R.O.

Jundiaí, 08 de abril de 2026.

Maria Lúcia Gagliardo  
1ª Secretária COMDEMA 2025-2027

Nivaldo Callegari  
Presidente COMDEMA 2025-2027



## Anexo I – Contagem de Presença por Cadeira

### 3ª Reunião Ordinária do COMDEMA 25-27 – 11 de março de 2026

O presente anexo consolida o controle de presença por cadeira na 2ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA 25-27, realizada em 11 de fevereiro de 2026, conforme verificação efetuada pela Mesa Diretora, para fins de apuração de quórum, registro de faltas e validação das deliberações do colegiado.

Conforme o controle consolidado, registrou-se a presença na RO de 24 (vinte e quatro) cadeiras aptas a voto, de um total de 27 (vinte e sete) cadeiras, correspondendo a 88,89% de presença, atendendo ao quórum regimental para abertura da reunião e deliberação das matérias.

Instituição / Entidade	3ª reunião
Associação Amigos da Malota	Presente
Associação dos Amigos dos Bairros Santa Clara, Vargem Grande, Caguassu e Paiol Velho	Presente
Associação dos Engenheiros de Jundiá	Presente
Associação dos Moradores de Terra Nova	Presente
COATI – Centro de Orientação Ambiental Terra Integrada	Presente
Fundação Antônio Antonieta Cintra Gordinho	Presente
Mitra Diocesana de Jundiá	Presente
Nossa Mãe Natureza	Presente
Ordem dos Advogados do Brasil – 33ª Subseção – Jundiá	Presente
PROEMPI	Presente
DAE Jundiá S/A 1	Presente
DAE Jundiá S/A 2	Presente
Diretoria de Vigilância em Saúde – SMS 1	Presente
Diretoria de Vigilância em Saúde – SMS 2	Presente
Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS	Presente
Fundação Serra do Japi	Presente
Guarda Municipal / Divisão Florestal	Presente
Secretaria Municipal da Casa Civil / Defesa Civil	Ausente
Secretaria Municipal de Agronegócio, Abastecimento e Turismo	justificado
Secretaria Municipal de Educação	Presente
Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos	Presente
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente 1	Presente
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente 2	Presente
Centro de Engenharia e Automação do Instituto Agrônomo	Presente
Corpo de Bombeiros	Presente
Diretoria Regional de Ensino	Presente
Polícia Militar Ambiental	Ausente

Estiveram presentes os conselheiros: Nivaldo José Callegari, Fábio Fernandes Costa Pereira Lopes, Ana Cláudia Ferigato Choukr, José do Café Rodrigues, Sílvia Lúcia Vieira Cabrera Merlo, Luciana Maria Dogo Martins, Leticia Maria Pereira, Bruna Mantovani de Resende, Rogério Henrique Ruiz, Claudemir Battaglini, Alex Pereira Pinto, Márcia Brandão Carneiro Leão, Maria Lúcia Gagliardo, Guilherme Theodoro Nascimento Pereira de Lima, Maria Helena Flávio de Souza Tiraboschi, Joana Iara de Carvalho, Felipe Roberto Vita de Arruda Pedrosa, Elaine Cristina Zanetti Fonseca, Anelise Marcos de Assumpção Padovani, Carlos Eduardo Moraes Pereira, Ingrid Jale da Silva Sales, Marina Formis de Oliveira, Paulo Henrique Munhoz, Flávio



Gramolelli Júnior, Wagner de Paiva, Ana Maria Sciamarelli, Nicolas Alexander de Paula, Vilmar Guerra, Jener Fernando Leite de Moraes e Sônia Elisabete Pereira.

Registraram-se como ausentes os conselheiros: Fernando Sampaio Rodrigues, Rodrigo Pavan Rodrigues, Reinaldo Miguel Sisto, Vitor Igor Spinucci de Oliveira, Gisele Fernandez Heder, Antônio César Teixeira de Toledo, Fabiano Riva Gemignani, Rafael Irineu Castelli, Fernando Almeida Muçouçah, Nádia Zacharczuk, Vânia Santana Brito, João Osório Gimenez Germano, Robson Teixeira Neves, Marcelo Aparecido de Campos, Thiago Fernandes de Lira, Gisele Cristiane Mesalira Marcelino, Rosana Matos Felinto e Abreu Brandino de Oliveira.

Apresentaram justificativa de ausência os conselheiros: Marco Antônio Bedin, Vinícius Campos Brandão, Vitor Angelo Arantes, Sérgio Mesquita Pompermaier, Silvia Regina Reis Santaella e Rafael Negrin Moreira.

**COMDEMA - CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE**

JUNDIAÍ-SP - GESTÃO 2025/2027

**CÂMARA TÉCNICA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Processo:** SEI FMS 0001106/2025 - FMS nº 130-3/2024

**Interessado:** Condomínio de Lotes Residencial dos Metalúrgicos

**Assunto:** Regularização Fundiária de Interesse Específico

**Relator(a):** Maria Helena F. S. Tiraboschi

**1. Histórico**

O processo de regularização fundiária teve início na Prefeitura sob nº 130-3/2024, mediante manifestação dos interessados para regularizar situação consolidada há cerca de vinte anos.

Com a vigência da Lei Municipal nº 9.807/2022, a responsabilidade pela análise e aprovação dos projetos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E) passou à FUMAS, que instaurou o processo FMS nº 130-3/2024.

De acordo com Certidão nº 05/2025 emitido no processo SEI nº 0001106/2025 em 12/09/2025 pela Eng. Ana Maria Sciamarelli, o processo foi enquadrado com direito a regularização fundiária na modalidade de REURB-E, conforme regramento estabelecido pela Legislação Federal nº 13.465/2017 e Legislação Municipal nº 9.807/2022.

Memorial Descritivo da Gleba

Nome Oficial	Condomínio de Lotes Residencial dos Metalúrgicos
Localização	Av. Antônio Pincinato, 3398 - bairro do Japi
Interessados	Condomínio Residencial dos Metalúrgicos José Barbosa Canhan (Sindico)
Responsável Técnico pelo Projeto	Topar – Engenharia e Agrimensura Ltda Alan de Castro Bernardini - CREA: 5063284114
Nº IPTU	30.011.201-3
Matrícula nº	26.7630 do 2º O.R.I. de Jundiaí
Bacia Hidrográfica	Do Rio Jundiaí
UGRHI	5 - Piracicaba/Capivari/Jundiaí



Imagem 1: Localização no município.

## 2. Análise da Matéria

O Condomínio Residencial dos Metalúrgicos foi cadastrado para regularização fundiária em razão de ampliações e adequações realizadas pelos condôminos ao longo de aproximadamente vinte anos, sobre as respectivas frações ideais de terreno, com o intuito de atender às necessidades habitacionais das famílias residentes.

As edificações originais, regularizadas por meio dos “habite-se” nº 10.842 e nº 10.843 (Processo nº 5.736-0/97), emitidos em 1º de fevereiro de 1999, passaram a apresentar divergências em relação à configuração atual do empreendimento, conforme demonstrado no projeto de ampliação anexo.

Nas últimas décadas, o Condomínio buscou formalizar a situação junto à Municipalidade, sem êxito, em razão da ausência de norma urbanística específica que permitisse a regularização das ampliações executadas. Assim, com fundamento na Lei Federal nº 13.465/2017, o empreendimento foi enquadrado no processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E), visando adequar os registros existentes, atualizar os “habite-se” e permitir a nova especificação condominial na modalidade de *Condomínio de Lotes*, conforme previsto no artigo 1.358-A do Código Civil.



## COMDEMA - CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE

JUNDIAÍ-SP - GESTÃO 2025/2027

### CÂMARA TÉCNICA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

O projeto de construção do **Condomínio Residencial dos Metalúrgicos** teve sua primeira aprovação urbanística por meio do **Processo nº 5.736-0/97**, com **área construída de 17.224,40 m<sup>2</sup>**, localizado na **Avenida Antônio Pincinato, nº 398, Bairro do Japi**, pela **Prefeitura Municipal de Jundiaí**, e apresentava a seguinte composição. O condomínio era composto por **403 unidades habitacionais**, distribuídas em **14 quadras**, identificadas pelas letras **A a N**. As unidades residenciais estavam divididas em quatro tipologias: **131 unidades do tipo embrião**, com **26,00 m<sup>2</sup>**, **168 unidades de 1 dormitório**, com **37,55 m<sup>2</sup>**, **54 unidades de 2 dormitórios**, com **50,00 m<sup>2</sup>**, e **50 unidades de 3 dormitórios**, com **82,40 m<sup>2</sup>**.

O empreendimento possui **vias particulares internas**, sendo **avenidas numeradas de 01 a 03** e **ruas numeradas de 1 a 13**. Contava também com a **Portaria H**, composta por portaria, sala de espera, administração, banheiro e depósito, e com a **Portaria I**, destinada às entradas e saídas de pedestres e veículos. Incluía ainda sistemas de lazer numerados de I a XIII, áreas reservadas ao condomínio, área destinada à instalação de equipamentos e uma creche composta por salão, dois berçários, dois sanitários masculinos com lavabo, dois sanitários femininos com lavabo, cozinha, refeitório e sala de administração. Além disso, havia terrenos reservados ao condomínio, correspondentes aos **lotes nº 123 a 129**, localizados na **Quadra E**.

O empreendimento está implantado em um terreno com **área total de 91.688,49 m<sup>2</sup>**, apresentando, conforme o **novo projeto aprovado pela Divisão de Regularização Fundiária da FUMAS**, **área construída total de 45.651,02 m<sup>2</sup>**, sendo **2.409,63 m<sup>2</sup>** referentes às áreas de uso comum.

Quando da aprovação do condomínio, foi estabelecido o compromisso de reposição florestal correspondente de 1.500 mudas espécies florestais, ocupando uma área de 9,11 há do imóvel desta matrícula.

Conforme o Plano Diretor Municipal atual, o imóvel está inserido na Macrozona Urbana, em Zona de Reabilitação Central (ZRC), e, segundo o Decreto da Área de Proteção Ambiental (APA) de Jundiaí, localiza-se em Zona de Restrição Moderada.

CERTIFICA mais, que, conforme Certidão nº 05/2025 por ser um núcleo urbano informal e já integrado ao município possui redes para alimentação de água potável, rede coletora para o esgoto doméstico e as ruas já estão pavimentadas e as obras para a drenagem pluvial já foram executadas. O condomínio é atendido pelo sistema pública de coleta de resíduos sólidos na frequência de 3 dias por semana para coleta de resíduos domésticos e Coleta seletiva reciclável de 2 dias por semana.



# COMDEMA - CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE

JUNDIAÍ-SP - GESTÃO 2025/2027

## CÂMARA TÉCNICA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Foi verificado através da análise da Carta Topográfica do IGC 1:10.000 a existência de corpos d'água no imóvel, os quais foram canalizados.

Ressalta-se, ainda, que o empreendimento está inserido em Zona de Restrição Moderada da APA. Conforme o inciso IV do art. 10º do Decreto da APA, há a exigência de destinação de áreas verdes públicas não impermeabilizadas correspondentes a 20% do tamanho da gleba. Ademais, conforme recomendação do Ministério Público, por meio do Ofício nº 595/2015, devem ser aplicadas, de forma complementar, as exigências da Lei Municipal nº 4.095/84 e do Decreto Estadual nº 43.284/98.

No entanto, verifica-se que, na planta pré-aprovada apresentada no SEI, **não consta a indicação das áreas permeáveis**, em atendimento ao que determina o Decreto da APA.

No local não foram identificadas áreas com risco iminente à segurança ou à integridade dos ocupantes.

Por fim, conforme a Certidão nº 05/2025, constante do processo FUMAS nº 272/2024, o projeto encontra-se pré-aprovado urbanisticamente, com base nos benefícios estabelecidos pela Lei Municipal nº 9.807/2022.

Em atendimento ao art. 50º da Lei 9.807/2022 foi transferida ao município o imóvel da matrícula nº 89.971 do 2º ORI, lote nº 152 do Loteamento Parque Morangaba, com área de 14.520,00 m<sup>2</sup>, conforme cópia da matrícula anexa ao processo.

### Características do Condomínio:

Item	Descrição
Matrícula	95.401 do 1º O.R.I. de Jundiaí
Características do Condomínio	Área do Terreno 91.688,49 m <sup>2</sup> Área construída total 45.651,02 m <sup>2</sup>
Zoneamento atual	Zona Especial de Regularização Fundiária
Zoneamento da APA	Zona de Restrição Moderada
Restrições de Zoneamento da APA	20% de Área Permeável



### 3. Conclusão

Considerando a análise realizada pela Câmara Técnica à época da instrução do processo, verificou-se que o imóvel já se encontrava dotado das infraestruturas urbanas essenciais, bem como possuía Certidão de Conclusão de Obras (Habite-se) emitida por ocasião da primeira aprovação urbanística. Diante disso, a Câmara Técnica manifestou-se favoravelmente à possibilidade de emissão da Certidão Ambiental.

Entretanto, restou consignado que a efetiva emissão da Certidão Ambiental ficaria condicionada à apresentação, pelo condomínio, dos seguintes documentos e complementações:

1. **Autorização ambiental emitida pelo órgão competente** para a canalização dos corpos hídricos anteriormente existente na área, uma vez que tal autorização não consta nos autos.
2. **Indicação, em planta atualizada**, das áreas verdes não impermeabilizadas correspondente a 20% da gleba, **em atendimento ao inciso IV do art. 10º do Decreto da APA**, demonstrando a localização e conformidade da área permeável exigida.

Em razão das exigências acima, o Condomínio dos Metalúrgicos interpõe pedido de reconsideração contra as exigências formuladas pela Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo do COMDEMA no processo de Regularização Fundiária (REURB), especificamente quanto a:

- **Exigência de autorização ambiental para a canalização de corpos hídricos**, alegando que as obras são antigas, aprovadas pelo Estado em 1997 por meio do GRAPROHAB nº 321/97, tendo em vista que o empreendimento obteve aprovação colegiada do Estado por meio do **GRAPROHAB** (Protocolo 2334) que engloba a análise técnica da Secretaria do Meio Ambiente e da CETESB e que já houve cumprimento do Termo de Compromisso de Reposição Florestal, não se justificando nova licença ambiental.
- **Exigência de atendimento total da área permeável mínima (20%)**, apontando déficit de 876,68 m<sup>2</sup>, com possível imposição de compensação financeira (pecúnia), o que o Condomínio contesta, afirmando que já realizou compensação ambiental anterior superior à exigida, mediante doação de área de 14.520,00 m<sup>2</sup> localizada no Parque Morangaba (Matrícula 89.971), na Serra do Japi.

O Condomínio solicita ao Conselho que considere:



## COMDEMA - CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE

JUNDIAÍ-SP - GESTÃO 2025/2027

### CÂMARA TÉCNICA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- **A regularidade da canalização existente**, reconhecendo sua legalidade com base na aprovação do GRAPROHAB e no cumprimento do Termo de Compromisso de Reposição Florestal, afastando a necessidade de nova autorização ambiental;
- **A dispensa compensação pecuniária referente ao déficit de área permeável (876,68 m<sup>2</sup>) existente no novo projeto urbanístico apresentado**, em razão do superávit ambiental já doado ao Município (5.351,15 m<sup>2</sup> além do exigido), aceito formalmente em parecer técnico anterior como compensação urbanística e ambiental;
- O conseqüente **prosseguimento do processo de regularização fundiária**, sem novas exigências, visando à expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

Diante do recurso apresentado, a Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo do COMDEMA passa à análise das questões suscitadas.

Com a apresentação do Certificado GRAPROHAB nº 321/97, resta comprovada a regularidade das intervenções realizadas, não sendo cabível à Câmara Técnica exigir nova regularização da canalização dos corpos d'água. Dessa forma, considera-se **atendido o item 1 do parecer de 26/11/2025**.

Esclarece-se, ainda, que o TCRF se refere exclusivamente ao Projeto de Arborização do Condomínio, não guardando relação com eventual outorga para canalização. Ressalta-se que a certificação pelo GRAPROHAB contou com a manifestação dos órgãos ambientais competentes, abrangendo a análise e aprovação das intervenções ambientais, inclusive a canalização.

Em atendimento ao inciso IV do art. 10º do Decreto da APA, a Câmara Técnica de Uso do Solo (CTUS) analisou a planta atualizada apresentada, a qual demonstra que o imóvel possui **19,04% de área permeável**, correspondendo a **17.461,02 m<sup>2</sup>**, resultando em **déficit de 0,96% (876,68 m<sup>2</sup>)** em relação ao percentual mínimo exigido de 20%.

A CTUS esclarece que **todos os argumentos apresentados no recurso com fundamento nos dispositivos da Lei Municipal nº 9.807/2022 (Lei de Regularização Fundiária)**, em especial nos **arts. 49 e 50, não se aplicam ao presente caso**, uma vez que a exigência formulada decorre **exclusivamente do inciso IV do art. 10 do Decreto da APA**, aplicável aos imóveis inseridos em **Zona de Restrição Moderada**.

Ressalta-se que o **art. 49 refere-se à Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S)** e o **art. 50 à Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E)**, tratando de



# COMDEMA - CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE

JUNDIAÍ-SP - GESTÃO 2025/2027

## CÂMARA TÉCNICA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

situações específicas relacionadas a imóveis localizados em **Zona de Conservação Hídrica (ZCH)** e **Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS)**, não sendo, portanto, pertinentes ao enquadramento territorial do empreendimento em análise.

Esclarece-se, ainda, que a **doação da área em atendimento ao art. 50 da Lei Municipal nº 9.807/2022** refere-se **aos critérios urbanísticos necessários à aprovação do parcelamento do solo**, nos termos da **legislação federal aplicável**, não se confundindo com as exigências ambientais específicas estabelecidas pelo **Decreto da APA**. Ademais, **a área doada está situada em Zona de Conservação da Vida Silvestre**, distinta da **Zona de Restrição Moderada** onde se localiza o condomínio em questão.

A CTUS, ao analisar os dispositivos da Lei Municipal nº 9.807/2022 e os demais fundamentos apresentados no recurso, **entende que não há previsão legal que justifique, por si só, o pedido formulado**. Entretanto, **no exercício da análise técnica pela Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo**, entende-se que **a manutenção do déficit de 0,96% de área permeável (876,68 m<sup>2</sup>) não acarretará prejuízo ambiental significativo**, tendo em vista que o loteamento promoveu a **doação ao Município de área substancialmente superior, com 14.520,00 m<sup>2</sup>**, localizada em **Zona de Conservação da Vida Silvestre**, a qual proporcionará **ganho ambiental relevante**, tanto pela ampliação de **área florestal protegida** quanto pela **manutenção de área permeável**, ainda que inserida em **zona ambiental distinta**.

Em atendimento ao **inciso IV do art. 10 do Decreto da APA**, a análise da planta atualizada demonstra que o imóvel possui **19,04% de área permeável (17.461,02 m<sup>2</sup>)**, com **déficit de 0,96% (876,68 m<sup>2</sup>)**, razão pela qual, **diante da compensação ambiental efetivada**, o Conselho considera **atendida a exigência relativa à área permeável mínima**, não sendo necessária a imposição de novas medidas compensatórias.

#### 4. Encaminhamento

Diante do exposto, manifesta-se nos termos do presente parecer e encaminha para apreciação do Plenário do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA (biênio 2025–2027).

O presente parecer foi elaborado com a participação dos membros da Câmara Técnica: Carlos Eduardo Moraes Pereira, Márcia Carneiro Leão, Sílvia Lúcia Vieira Cabrera Merlo, Silvia Santaella, Alex Pereira Pinto e Maria Helena F. S. Tiraboschi.

Jundiaí, 11 de março de 2026

# PARECER TÉCNICO

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

GESTÃO 2025/2027

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO (CTLEGIS)

Processo CMJ nº | Protocolo Geral nº

## PROJETO DE LEI Nº 13.345/2021

### Objetivo

Analisar o Projeto de Lei nº13.345/2021, de autoria do Vereador **Paulo Sergio Martins**, em coerência com a política ambiental municipal, nos riscos de implementação e na necessidade de governança para garantir o cumprimento das diretrizes propostas.

O Projeto de Lei nº **13.345/2021** propõe alterações no Plano Diretor (Lei Municipal nº10.177/2024) para incluir, na Política Ambiental, diretrizes de combate e prevenção da poluição industrial. A proposta visa, em especial, vincular o acesso ao **IPTU Verde** para indústrias à realização de, no mínimo, uma das seguintes medidas:

- Eficiência energética, economia de água e tratamento de efluentes;
- Gestão/gerenciamento de resíduos, “em especial dos mais nocivos”;
- Logística reversa e responsabilidade compartilhada pela destinação final.

### ANÁLISE TÉCNICA

A Câmara Técnica de Legislação do COMDEMA analisou o Projeto de Lei nº **13.345/2021** considerando seus potenciais impactos e sua adequação aos princípios de proteção ambiental e de gestão pública eficiente.

O PL apresenta **mérito ambiental** ao buscar alinhar incentivos econômicos (IPTU Verde) com a melhoria do desempenho ambiental de indústrias. A proposta de vincular o benefício fiscal a práticas com **eficiência energética, economia de água, tratamento de efluentes, gestão de resíduos e logística reversa** é um passo positivo na indução de comportamentos mais sustentáveis e na aproximação do Município de instrumentos de gestão ambiental por indução, e não apenas por sanção. Tal iniciativa está em consonância com as diretrizes ambientais do Plano Diretor (Lei Municipal nº **10.177/2024**).

A efetividade da proposta depende crucialmente da clareza e da robustez dos mecanismos de governança. O PL, ao estabelecer diretrizes, não especifica:

- Quem será responsável por certificar o cumprimento das medidas pelas indústrias;
- A periodicidade e os critérios de auditoria e verificação;
- As consequências da não manutenção das medidas (perda do benefício);
- Os recursos humanos e financeiros necessários para a fiscalização.

A ausência dessas definições pode levar a uma **baixa efetividade** da norma, gerando subjetividade na aplicação e potencial assimetria no tratamento entre os contribuintes.

Destaca-se que o licenciamento e a fiscalização ambiental de atividades de médio e alto impacto são, em grande parte, de **responsabilidade da CETESB** (órgão estadual), sendo fundamental que a implementação da lei municipal evite sobreposição indevida de competências e se concentre em instrumentos que o Município pode efetivamente aplicar e fiscalizar.

Recomenda-se que a redação e a futura regulamentação do PL foquem em:

- Instrumentos municipais como condicionantes urbanísticas, termos de compromisso ambiental e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- A integração cooperativa com a CETESB, estabelecendo fluxos de informação e atuação conjunta, quando pertinente, para otimizar a fiscalização e o monitoramento.

Neste sentido, qualquer alteração no Plano Diretor, mesmo que complementar, deve ser discutida e analisada pelas instâncias de política territorial e, desta forma, recomenda-se que o PL seja encaminhado para ciência e eventual manifestação do **Conselho Municipal de Política Territorial (CMPT)**, a fim de garantir a articulação e a coerência com as diretrizes de desenvolvimento urbano e ambiental do Município.

Considera-se ainda que inclusão de termos como “**resíduos... em especial dos mais nocivos**” e a condição de “**ao menos uma**” das medidas podem gerar margem para interpretação subjetiva e reduzir a efetividade ambiental.

Recomenda-se então que a regulamentação do PL estabeleça:

- Parâmetros objetivos para a classificação de resíduos e para as medidas de eficiência energética, economia de água, tratamento de efluentes e logística reversa, com remissão a normas técnicas reconhecidas (ex.: ABNT) e legislações de referência;
- Critérios claros de comprovação documental para a concessão e manutenção do benefício.

## CONCLUSÃO

A **Câmara Técnica de Legislação do COMDEMA** reconhece o **mérito ambiental** do Projeto de Lei nº **13.345/2021** e sua **compatibilidade temática** com as diretrizes de combate à poluição industrial e de incentivo a práticas sustentáveis, já presentes no Plano Diretor. O PL tem caráter complementar e declaratório, buscando reforçar a política ambiental municipal.

Contudo, para garantir a **efetividade ambiental** e a **segurança administrativa** da proposta, esta Câmara Técnica **recomenda** o prosseguimento do Projeto de Lei condicionado a **aprimoramentos de governança e instrução**, que devem ser detalhados em sua regulamentação e na instrução do processo legislativo. Tais aprimoramentos incluem:

- A definição clara de critérios objetivos e mecanismos de verificação e monitoramento das medidas ambientais;
- A observância das exigências de responsabilidade fiscal para a concessão de benefícios tributários;
- A articulação com as instâncias municipais de política territorial e a integração cooperativa com os órgãos estaduais de fiscalização ambiental.

Ainda, considerando que a CTUOS, também analisou o PL em questão, e concluíram conforme segue abaixo, salientamos nossa ratificação em conformidade com a conclusão daquela CT:

*A proposta apresenta forte aderência ao Plano Diretor do Município de Jundiaí (Lei nº 9.321/2019), especialmente aos arts. 48 e 54, não se identificando incompatibilidade jurídica ou urbanística quanto à inclusão da modificação sugerida.*

*Sua redação reforça, detalha e operacionaliza diretrizes ambientais já existentes, contribuindo para o aprimoramento da política municipal de prevenção e controle da poluição industrial.*

*Recomenda-se, somente, atenção à eventual necessidade de adequação da legislação tributária com relação ao uso do IPTU verde, tendo em vista que ainda não foi regulamentado.*

---

Parecer aprovado com os votos favoráveis dos conselheiros: Ana Cláudia Ferigato, Silvia Merlo e Guilherme T N P de Lima, Márcia Carneiro Leão, Marina Formis de Oliveira e Sílvia Lucia V. C. Merlo.

Câmara Técnica de Legislação, em 03 de março de 2.026.

## PARECER TÉCNICO

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

GESTÃO 2025/2027

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO (CTLEGIS)

Processo CMJ nº | Protocolo Geral nº

### PROJETO DE LEI Nº 12.505/2018

#### Objetivo

Analisar o Projeto de Lei nº 12.505/2018, de autoria do Vereador **Romildo Antonio da Silva**, que propõe alterações na **Lei Municipal nº 5.163/1998**, que “*Dispõe sobre a contenção de favelas e núcleos de submoradias no Município de Jundiaí e dá outras providências*”, com o objetivo de subsidiar a análise do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente sob a ótica da legislação ambiental, urbanística e da efetividade da gestão pública.

A proposta legislativa contempla, em síntese, três modificações:

- alteração da ementa da Lei nº 5.163/1998 para “*Regula contenção de núcleos de submoradias.*” (NR);
- inclusão de exceção no art. 3º da Lei nº 5.163/1998 para permitir reforma com ampliação de moradia visando o conforto do grupo familiar que já reside no imóvel;
- inclusão de exceção no art. 3º da Lei nº 5.163/1998 para permitir permuta de moradias entre famílias cadastradas.

#### ANÁLISE TÉCNICA

O Projeto de Lei nº 12.505/2018 propõe alterações na **Lei Municipal nº 5.163/1998**, que trata da contenção de núcleos de submoradias. A principal modificação reside na introdução de exceções à vedação de expansão, permitindo a reforma que resulte em ampliação de moradia para o “*conforto do grupo familiar*” e a permuta de moradias entre famílias cadastradas. A nova ementa proposta para a Lei nº 5.163/1998 seria “*Regula contenção de núcleos de submoradias.*” (NR). O trecho central da alteração no art. 3º estabelece que “*Excetuam-se do disposto ... mediante requerimento de família cadastrada, a ser apreciado pela FUMAS: I - a reforma que resulte em ampliação de moradia visando o conforto do grupo familiar que já reside no imóvel; e II - a permuta de moradias entre famílias cadastradas.*” (NR).

O Projeto de Lei faz referência à **Fundação Municipal de Ação Social (FUMAS)** como órgão responsável pela apreciação dos requerimentos. Contudo, é fundamental registrar que a estrutura administrativa municipal de Jundiaí passou por uma reorganização, com a aprovação de reforma administrativa em **12 de agosto de 2025**, que resultou na criação da **Secretaria Municipal de Habitação**, a qual sucedeu e absorveu as atribuições anteriormente exercidas pela FUMAS.

Este fato implica que a execução e a competência administrativa para a apreciação dos requerimentos, caso o PL seja aprovado, recairão sobre a **Secretaria Municipal de Habitação** (ou órgão municipal competente pela política habitacional). A compatibilização da redação do PL com a estrutura administrativa vigente é crucial para evitar inexecutabilidade, fragilidade de governança e potenciais questionamentos sobre a atribuição de competências a um ente que, em sua forma original, não mais opera.

Do ponto de vista ambiental e urbanístico, a proposta, embora socialmente relevante ao buscar reduzir conflitos e permitir melhorias habitacionais, apresenta pontos de atenção.

A exceção para “*ampliação de moradia visando o conforto do grupo familiar*” utiliza um critério subjetivo e de difícil mensuração, o que pode levar a uma ampliação progressiva e informal. Tal flexibilização, sem parâmetros técnicos claros, pode resultar em impactos de impermeabilização e adensamento, gerando pressões sobre a drenagem urbana

e o microclima local. Além disso, a autorização genérica de ampliação e permuta, sem filtros técnicos explícitos, pode consolidar situações de risco em áreas sensíveis, como aquelas sujeitas a risco geotécnico ou Áreas de Preservação Permanente (APP), dificultando futuras medidas de recuperação ambiental e segurança. É fundamental que qualquer permissão de ampliação ou permuta seja condicionada à inexistência de tais riscos e restrições ambientais, com a exigência de critérios técnicos mínimos.

Ainda no que tange à gestão do risco, a permuta de moradias entre famílias cadastradas, embora possa facilitar a adequação habitacional, exige um procedimento formal e rastreabilidade rigorosa. Sem isso, há risco de desvio de finalidade, como a utilização da permuta para transferências informais ou onerosas, o que comprometeria a política de contenção e o controle social sobre a destinação das moradias.

É relevante destacar que o Despacho nº 102 da Procuradoria Jurídica da Câmara, referente ao processo do PL, já aponta a necessidade de “*estudo técnico, planejamento e consulta popular*” e a “*realização de audiência pública*” para alterações com reflexos em zonas de especial interesse social (ZEIS) e no ordenamento urbano. Esta recomendação reforça a legitimidade e a necessidade de instrução técnica e participação social para projetos que impactam diretamente a política urbana e ambiental do Município, visando a segurança jurídica e a efetividade da norma.

## CONCLUSÃO

A **Câmara Técnica de Legislação do COMDEMA** reconhece o mérito social do Projeto de Lei nº **12.505/2018** em buscar soluções para a melhoria das condições de moradia em núcleos de submoradias. Contudo, a proposta, tal como apresentada, **carece de parâmetros objetivos e de mecanismos de controle que garantam sua efetividade e minimizem os riscos ambientais e urbanísticos**. A introdução de exceções à vedação de expansão sem critérios técnicos claros e sem um procedimento administrativo robusto pode gerar insegurança jurídica, dificultar a fiscalização e comprometer a política de contenção de núcleos de submoradias, especialmente em áreas sensíveis.

Diante do exposto, esta Câmara Técnica recomenda:

- Atualização Institucional: Que a redação do PL seja compatibilizada com a atual estrutura administrativa municipal, referenciando a Secretaria Municipal de Habitação (ou órgão competente pela política habitacional) como instância de apreciação, em substituição à FUMAS, para garantir a exequibilidade da norma;
- exigir a definição de critérios técnicos objetivos para a análise de “*ampliação de moradia visando o conforto do grupo familiar*”, considerando limites de metragem, parâmetros urbanísticos e de segurança, em consonância com o Código de Obras e Edificações (LC nº 606/2021);
- condicionar qualquer autorização de ampliação ou permuta à inexistência de áreas de risco geotécnico, Áreas de Preservação Permanente (APP) ou outras restrições ambientais, com a devida comprovação técnica;
- recomendar a criação de um procedimento formal e transparente para a apreciação de requerimentos de ampliação e permuta, incluindo a exigência de documentação comprobatória, registro administrativo e mecanismos de monitoramento para evitar desvios de finalidade e garantir a rastreabilidade;
- assegurar que o processo legislativo seja instruído com manifestações técnicas dos órgãos competentes (urbanismo, meio ambiente, habitação, defesa civil) e que haja ampla participação social, incluindo audiências públicas, conforme já apontado em análises jurídicas prévias, para garantir a legitimidade e a segurança jurídica da alteração.

Ainda, salientamos que a CTUOS, também analisou o PL em questão, e concluíram conforme segue abaixo, o qual ratificamos:

*O Projeto de Lei nº 12.505/2018 revela-se tecnicamente viável e socialmente pertinente, já que atualiza a terminologia da Lei nº 5.163/1998, compatibiliza a política de contenção com a promoção de condições dignas de moradia e reconhece situações fáticas que demandam disciplina normativa.*

*No entanto, para que seus objetivos sejam plenamente alcançados sem comprometer a essência da política pública de controle da expansão irregular, **mostra-se indispensável o estabelecimento de critérios técnicos objetivos e mecanismos claros de regulamentação e fiscalização, tais como:***

- ✓ *Fixar limites objetivos de metragem ou percentual de ampliação;*
- ✓ *Exigir análise técnica formal pela FUMAS;*
- ✓ *Condicionar autorização de ampliação à inexistência de área de risco ou restrição ambiental;*
- ✓ *Regulamentar procedimento e registro da permuta;*
- ✓ *Implantar mecanismo de controle e monitoramento das autorizações.*

*Este parecer técnico tem caráter auxiliar e consultivo, visando subsidiar as instâncias competentes na tomada de decisão. A decisão final sobre o Projeto de Lei compete exclusivamente ao Poder Legislativo, após o devido rito processual.*

Parecer aprovado com os votos favoráveis dos conselheiros: Parecer aprovado com os votos favoráveis dos conselheiros: Ana Cláudia Ferigato, Silvia Merlo e Guilherme T N P de Lima, Márcia Carneiro Leão, Marina Formis de Oliveira e Sílvia Lucia V. C. Merlo.

Câmara Técnica de Legislação, em 03 de março de 2.026.