INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA SMPUMA/SMHAB

Nº 001, DE 27 DE OUTUBRO DE 2026.

Estabelece diretrizes administrativas para o estrito cumprimento do acórdão proferido na ***ADIn n.º 3004145-77.2025.8.26.0000****, declara a perda de efeitos de protocolos baseados na* ***Lei n.º 9.806/2022*** *e disciplina a preservação de direitos consolidados.*

MARCO ANTONIO BEDIN, Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente e **KELLY CRISTINA GALBIERI**, Secretária Municipal de Habitação Social, do Município de Jundiaí, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, e face ao que consta do processo administrativo **SEI PMJ N.º 0015476/2026**;

CONSIDERANDO o trânsito em julgado, em 10 de abril de 2026, do acórdão que declarou a inconstitucionalidade material integral da Lei Municipal n.º 9.80, de 18 de agosto 2022;

CONSIDERANDO que a referida lei dispunha sobre temas sensíveis à ordem urbanística, especificamente a política de produção de unidades habitacionais de interesse social (HIS), a criação e expansão de perímetros de Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2) e a alteração de ritos e marcos temporais para a Regularização Fundiária Urbana (REURB);

CONSIDERANDO que a decisão judicial rejeitou a modulação de efeitos, implicando na nulidade retroativa (*ex tunc*) de todas as normas que alteraram o Plano Diretor e seus Mapas 2, 6 e 7, sob o fundamento de que sua manutenção geraria flagrante violação à ordem urbanística e ao meio ambiente;

CONSIDERANDO a ressalva do acórdão para resguardar *"eventual direito patrimonial de terceiros já consolidados"*;

CONSIDERANDO que, nos termos do Art. 64, incisos I e III, da Lei Complementar n.º 606, de 25 de junho de 2021, a Administração pode revogar atos por interesse público ou anulá-los em caso de ilegalidade na expedição;

CONSIDERANDO que a consolidação de direito patrimonial e a proteção de terceiros de boa-fé apenas se perfazem com o efetivo registro do projeto aprovado junto ao Oficial de Registro de Imóveis, momento em que o ato ganha publicidade e autoriza a venda de lotes ou unidades, sendo que a mera aprovação administrativa interna configura ato precário passível de revisão diante da nulidade da lei de base, e;

CONSIDERANDO, por fim, a interpretação da Corte de que efeitos concretos não abrangidos pela ressalva devem ser discutidos pelos interessados em ação própria, vedando a manutenção administrativa de situações irregulares;

RESOLVE:

Art. 1º Esta Instrução Normativa estabelece diretrizes administrativas para o estrito cumprimento do acórdão proferido na Ação Direta de Inconstitucionalidade n.º 3004145-77.2025.8.26.0000, declara a perda de efeitos de protocolos baseados na Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022, e disciplina a preservação de direitos consolidados.

Art. 1º - Ficam sem efeitos imediatamente todos os protocolos de processos e atos administrativos realizados com fundamento na Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022.

Parágrafo Único: Ficam ressalvados os processos cujos efeitos jurídicos e patrimoniais consideram-se consolidados até 24 de setembro de 2025, caracterizados exclusivamente por projetos de parcelamento do solo ou edificações que, na referida

data, já possuíam aprovação municipal e o respectivo registro no Oficial de Registro de Imóveis competente, em respeito ao direito de terceiros de boa-fé.

Art. 3º Os processos de licenciamento (diretrizes, projetos e alvarás) vinculados à política de Habitação de Interesse Social (HIS), Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2) ou Regularização Fundiária Urbana (REURB) que estejam em tramitação ou possuam aprovação pendente de registro imobiliário deverão ser adequados aos parâmetros da Lei n.º 9.321, de 11 de novembro de 2019, original, sob pena de anulação com base no Art. 64 da Lei Complementar n.º 606, de 25 de junho de 2021.

Art. 4º Os Mapas 2, 6 e 7 do Plano Diretor perdem validade nas porções alteradas pela lei declarada inconstitucional, adotando-se a cartografia técnica anterior.

Art. 5º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

gov.br Documento assinado digitalmente
MARCO ANTONIO BEDIN
Data: 27/10/2026 15:49:28-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

MARCO ANTÔNIO BEDIN

Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

gov.br Documento assinado digitalmente
KELLY CRISTINA GALBIERI
Data: 27/10/2026 16:13:43-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

KELLY GALBIERI

Secretária Municipal de Habitação Social

Publicado e registrado na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente e na Secretaria Municipal de Habitação Social do Município de Jundiaí, aos 27 de outubro de 2026.