



**CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ**  
**PALÁCIO DA LIBERDADE**  
**SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS**

FOLHA:

050

SAJ

Referente: PLL nº 26/2024 - Projeto de Lei do Legislativo.

Autoria do projeto: Vereador Edgard Sasaki

Assunto do projeto: Altera a Lei 5.867, de 01 de julho de 2014, que dispõe sobre o Uso, Ocupação e Urbanização do Solo do Município de Jacareí, e dá outras providências.

**PARECER Nº 137.1/2024/SAJ/WTBM**

Ementa: Projeto de Lei Municipal. Alteração Legislativa. Uso, Ocupação e Urbanização do Solo. Art. 30, I e II, CF. Possibilidade. Necessidade de adequação do texto.

**I. DO RELATÓRIO**

1. Trata-se de Projeto de Lei, de autoria do Vereador Edgar Sasaki, pelo qual se busca alterar a Lei 5.867, de 01 de julho de 2014, que dispõe sobre o Uso, Ocupação e Urbanização do Solo de nosso Município.
2. A intenção é modificar o texto do artigo 33 e dos parágrafos 1º e 2º.
3. Na Mensagem que acompanha o texto do projeto, o autor informa que a intenção é aumentar o volume de retenção das águas pluviais durante as chuvas, diminuindo assim a incidência de enchentes.



**CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ**  
**PALÁCIO DA LIBERDADE**  
**SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS**

4. Anexamos ao presente parecer o excerto da Lei 5.867, de 01 de julho de 2014, na qual consta o artigo que esta propositura visa alterar.

**II. DA FUNDAMENTAÇÃO**

1. A Constituição Federal, em seu artigo 30, "caput" e incisos I e II, dispõe que cabe ao Município legislar sobre assuntos de interesse local e suplementar à legislação federal e estadual, no que couber.

2. No presente caso, temos que a propositura não confronta disposições de outras esferas, e é do interesse dos munícipes desta cidade.

3. Quanto à iniciativa, observamos que a matéria não está enquadrada pela Lei Orgânica do Município dentre aquelas de iniciativa exclusiva, pelo que não há óbices à apresentação do projeto feita pelo Vereador.

4. Não existem, portanto, empecilhos constitucionais ou legais para a tramitação do projeto.

5. **Sugerimos**, todavia, uma **correção no texto do projeto para melhor adequação à técnica legislativa**, pois até o nono artigo de uma lei a numeração deve ser ordinal (1º, 2º, 3º, etc), e a partir do décimo artigo, a numeração torna-se cardinal (art. 10, 11, 12, etc). Assim, temos que o correto é "artigo 33", e não "33º", como ora consta no texto.

6. A correção sugerida poderá ser feita por Emenda.

**III. DA CONCLUSÃO**

1. Salientando que não cumpre a esta Secretaria de Assuntos Jurídicos a manifestação sobre o mérito da proposta, julgamos que ela



**CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ**  
**PALÁCIO DA LIBERDADE**  
**SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS**

NÃO apresenta impedimentos para tramitação, motivo pelo qual entendemos que o projeto está apto a ser apreciado pelos Nobres Vereadores, com ressalva do que foi sugerido nos parágrafos anteriores.

2. Para aprovação do presente PLL é necessário o voto favorável da maioria simples dos membros da Câmara, em turno único de discussão e votação.

3. A propositura deverá ser submetida às Comissões de a) Constituição e Justiça e b) Obras, Serviços Públicos e Urbanismo.

4. Este é o parecer, opinativo e não vinculante.

Jacareí, 23 de maio de 2024

**WAGNER TADEU BACCARO MARQUES**  
CONSULTOR JURÍDICO-LEGISLATIVO  
OAB/SP Nº 164.303

**Jorge Céspedes**  
Sec. Dir. Jurídico - Mat. 933

07  
p

**EXCERTO DA  
LEI Nº 5.867, DE 01 DE JULHO DE 2014**

**DISPÕE SOBRE USO,  
OCUPAÇÃO E URBANIZAÇÃO  
DO SOLO DO MUNICÍPIO DE  
JACAREÍ, E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ**, USANDO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE SÃO CONFERIDAS POR LEI, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

(...)

**CAPÍTULO III  
DA OCUPAÇÃO**

**Art. 30.** A regulação da forma de ocupação do solo que objetiva o ordenamento construtivo exigido pelo Município, é definida nos seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Taxa de Permeabilidade;
- II - Coeficiente de Aproveitamento;
- III - Recuo;
- IV - Taxa de Ocupação;
- V - Densidade.

**Art. 31.** A Taxa de Permeabilidade objetiva contribuir para a melhoria do sistema de drenagem urbana e melhoria do ambiente natural e construído, bem como para a temperatura e umidade do ar.

**Art. 32.** A área reservada, resultante da Taxa de Permeabilidade, deverá ser preenchida com solo natural; ou vegetação de pequeno, médio e grande porte; ou revestimentos permeáveis.

**Art. 33.** Poderá haver redução da Taxa de Permeabilidade no terreno se houver a utilização de dispositivo de retenção, previsto nos parâmetros urbanísticos específicos para cada Macrozona ou Zona Especial.

**§ 1º** Dispositivo de retenção é um sistema destinado à reserva de águas pluviais visando a absorção destas no próprio terreno.

**§ 2º** O dispositivo adotado deverá reter o mínimo de 10 l/m<sup>2</sup> com relação a área permeável reduzida.

**Art. 34.** O Coeficiente de Aproveitamento objetiva controlar a densidade construtiva do terreno, assim considerado o limite de edificação permitido para o lote, incluindo a possibilidade de verticalização, sendo aplicado de acordo com os seguintes critérios:

I - o Coeficiente de Aproveitamento Básico, referência para Macrozona de Destinação Urbana, Macrozona de Destinação Industrial e Zona Especial Central, fica estabelecido em 1,4 (um vírgula quatro), sendo que na Zona Especial da Várzea fica estabelecido em 0,8 (zero vírgula oito);

II - o Coeficiente de Aproveitamento Máximo com valor acima do básico poderá ser aplicado até o limite máximo de 4,0 (quatro), através da Outorga Onerosa do Direito de Construir, definido entre os artigos 64 a 67 da Lei Complementar n.º 49/03 (Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município) e suas alterações, na Macrozona de Destinação Urbana, nas Zonas de Adensamento Preferencial 1, 2A e 2B, e na Zona Especial Central.

**Art. 35.** Fica estabelecido que, para fins de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, não serão computadas:

I - as áreas destinadas a abrigo de equipamentos, casa de máquinas e reservatórios d'água;

II - as áreas de estacionamentos e garagens;

**Art. 36.** Os recuos laterais, fundo e frontal serão aplicados para as edificações com mais de 2 (dois) pavimentos e/ou altura superior a 8,00 metros, medidos a partir do perfil natural do terreno, ficando estabelecido o recuo resultante da seguinte fórmula, a partir do terceiro pavimento  $R = H / 6$ , com mínimo de 2 (dois) metros onde:

I -  $R =$  Recuo (metro);

II -  $H =$  Altura total da edificação (metro).

**§ 1º** Para efeito de cálculo da altura da edificação, não serão consideradas a caixa d'água e a casa de máquinas.

**§ 2º** A caixa d'água e a casa de máquinas quando executadas acima de 8m de altura junto a divisa deverão respeitar a fórmula descrita no caput.

**§ 3º** Também são considerados recuos as faixas não edificantes das vias relacionadas no Anexo II – Tabela 4.

**Art. 37.** A Taxa de Ocupação tem como objetivos limitar o impacto dos elementos construtivo no solo e preservar a qualidade sanitária das edificações; controlar, conjuntamente com outros parâmetros urbanísticos, a densidade de ocupação;

**Art. 38.** A Taxa de Ocupação e a Densidade para uso habitacional serão aplicadas conforme os parâmetros urbanísticos específicos para cada Macrozona ou Zona Especial.

**Art. 39.** O pavimento quando classificado como subsolo deverá atender apenas os parâmetros de taxa de permeabilidade e de recuo frontal.

**Art. 40.** Na aprovação de projetos de reforma ou adequação ou ampliação de construções licenciadas até a data de janeiro de 2005 não será exigido o atendimento a taxa de permeabilidade.

(...)



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

## PALÁCIO DA LIBERDADE

Folha

085

Câmara Municipal  
de Jacareí

### **EMENDA Nº 1**

O PLL nº 26/2024 – Projeto de Lei do Legislativo, que  
“Altera a Lei nº 5.867, de 01 de julho de 2014, que dispõe  
sobre Uso, Ocupação e Urbanização do Solo do  
Município de Jacareí, e dá outras providências”, fica  
alterado nos seguintes termos:

**Art. 1º** No artigo 1º, do Projeto de Lei em epígrafe, onde  
consta “artigo 33º” passe a constar como “artigo 33”.

**Justificativa:** A emenda possui o objetivo de fazer uma  
correção para melhor adequação à técnica legislativa, conforme apontado no parecer  
jurídico nº 137.1/2024/SAJ/WTBM.

Câmara Municipal de Jacareí, 29 de maio de 2024.

**EDGARD SASAKI**

Vereador - PSDB / 1º Secretário