



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ
PALÁCIO DA LIBERDADE
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

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 aumentar o volume de detenção 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

**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/m² 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



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ
PALÁCIO DA LIBERDADE
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

FOLHA

09
WTBM/SAJ

Referente: Emenda nº 01 ao PLE nº 26/2024

Autoria do Emenda: Vereador Edgard Sasaki

PARECER Nº 137.1.1.2024/SAJ/WTBM

Ementa: Emenda nº 01. Pelo
prosseguimento.

1. Trata-se de Emenda nº 01 ao projeto que altera a Lei 5867, de 1º de julho de 2014.
2. Segundo dispõe o Regimento Interno da Câmara Municipal de Jacareí, Emenda é a proposição apresentada como acessória de um projeto de lei, de decreto legislativo, de resolução, de lei complementar ou de emenda à Lei Orgânica (Resolução 745/2022, artigo 115).
3. A alteração proposta pela Emenda foi sugerida por este órgão de consultoria e não modifica as condições jurídicas do projeto.
4. Quanto ao parecer de fls. 05/06, aproveitamos o ensejo para **retificar** os termos de votação, vez que, segundo o parágrafo único do artigo 148 do Regimento Interno desta Casa, o presente projeto deve tramitar da mesma forma que os Códigos, por tratar de uso, ocupação e urbanização do solo.



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ
PALÁCIO DA LIBERDADE
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

5. Assim, temos que Emenda deve ser avaliada pelas mesmas Comissões apontadas no parecer anterior, e caso seja levada ao Plenário, deverá votada antes do projeto original, passando a integrar imediatamente o texto emendado.

6. Para aprovação do presente PLL é necessário o voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara, em dois turnos de discussão e votação, e não como constou no parecer nº 137.1/2024/SAJ/WTBM.

7. Ratificam-se os demais termos.

8. Este é o parecer *sub censura*.

Jacareí, 29 de maio de 2024


Jorge Cespedes
Sec. Dir. Jurídico - Mat. 933


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