

## ANEXO

As informações referentes à implantação do Plano Diretor de Jacareí estão dispostas no **RELATÓRIO DE MONITORAMENTO** sob a forma de identificação da ação e diretriz traçada, compreensão dos dispositivos e status de resultado. O conteúdo que trata esse anexo vem responder a solicitação específica da Defensoria Pública do Estado de São Paulo no processo 1010047-86.2018.8.26.0292.

Cabe ressaltar que o documento apresentado dessa forma, segue a orientação solicitada pelo Defensor Público, apresentando primeiramente a compreensão dos princípios e objetivos do Plano Diretor, se foram alcançados e posteriormente as respostas aos questionamentos elencados de (a) à (u):

*“Sem prejuízo, considerando que a natureza do instrumento de revisão de Plano Diretor é AVALIAR sua implementação, seus instrumentos, seus recursos e o desenvolvimento da Cidade ao longo dos anos, para então propor mudanças e revisões”*

*“Caminhar para a leitura comunitária sem informar claramente a sociedade como se deu a implantação e seus resultados sobre a política urbana com base no Plano Diretor vigente, desconsidera a ideia de analisar o passado – compreender os erros e acertos e adequar o instrumento para o futuro”*

*“Esses e outros são questionamentos precisam ser enaltecidos no processo de revisão”*

Apresentar este documento, o **RELATÓRIO DE MONITORAMENTO**, complementa o **CADERNO DE LEITURA TÉCNICA: diagnóstico de Jacareí de 2003 a 2020** e responde os questionamentos específicos. Desta forma, além de atender à solicitação do Defensor Público, também informa a sociedade como se deu a implantação e resultados do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, LC 49/2003.

As repostas a seguir encontram-se referenciadas ao **RELATÓRIO DE MONITORAMENTO**, e ao **CADERNO DE LEITURA TÉCNICA: diagnóstico de Jacareí de 2003 a 2020** e seguem agrupadas por tema:

**A1. Zona Especial de Interesse Social:**

- a) as Zonas Especiais de Interesse Social-ZEIS que foram criadas e devidamente regularizadas, com descrição das fases de urbanização e cronogramas futuros, ou o motivo de sua não implantação física;

**Resposta:**

Considerando o Plano Diretor de 2003, no qual foram criadas áreas de ZEIS 2 e 3 para locais já habitados, temos o seguinte panorama (caso a caso):

NÚCLEO	Responsável	Nº Lotes	Fase				DCUA CRI
			Diagnóstico	LEPAC	Cadastro Social		
1. Jd. Paraíba (Área Pública) (ZEIS2)	Cidade Legal Município	31	Finalizado	Finalizado	Finalizado	DCUA emitido	
	2010		2010	2017	2017	2019	
2.Av. Mississipi (Área Pública) (ZEIS2)	Cidade Legal Município	200	Finalizado	Finalizado	Finalizado	Aguarda Aprovação Ambiental	
	2010		2010	2017	2017	2019	
3.Lagoa Azul (Área Pública) (ZEIS3)	Cidade Legal Município	284 185 finalizados	Finalizado	Finalizado	Finalizado	DCUA emitido	
	2010		2010	2011	2013	2016	
4.Jd. Do Vale (Jurandir Fonsi) (Área Pública) (ZEIS3)	Cidade Legal Município	49 lotes 38 finalizados	Finalizado	Finalizado	Finalizado	DCUA emitido	
	2010		2010	2013	2011	2016	
5.Jd. Do Vale (APP) (Área Pública) (ZEIS2)	Cidade Legal Município	350	Finalizado	Não iniciado	Não iniciado	-	
	2010		2010	-	-	-	
6.Primeiro de Maio (Área Privada) (ZEIS3)	Município (anterior Cidade Legal)	614, 1ª fase 262 a entregar 63, 2ª fase	Finalizado	Finalizado	Finalizado	DCUA emitido	
	2018 (anterior 2010)		2010	2013	2015	2016	
7.Conjunto 22 de Abril	Município	330	Em Execução	Não iniciado	Não iniciado	-	

(Área privada) (ZEIS3)	2018 (anterior 2010)		2019	LEPAC não atualizado do Cidade Legal (CL)	Cadastro não atualizado (empresa TecnoGeo)	-
8.Vera Lúcia (Área Pública) (ZEIS2)	Cidade Legal Município	18	Finalizado	Finalizado	Finalizado	DCUA emitido
	2010		2010	2015	2016	2016
9.Bela Vista I e II (Área privada) (ZEIS1)	Município	320 240 BVI; 80 BVII	Finalizado	Em Execução	Em Execução	-
	2018 (anterior 2010)		2010	2019, Atualização do LEPAC	2019, Atualização do Cadastro	-
10.Fazenda Conceição (Pq. Meia -Lua) (Área Pública) (ZEIS2)	Município	38	Finalizado	Finalizado	Finalizado	CRI emitido
	2018 (anterior 2010)		2010	2018	2018	2019
11.CDHU – Campo Grande (Área Pública) (NÃO CLASSIFICADO COMO ZEIS EM 2003)	Cidade Legal	600	Finalizado	Finalizado	Não iniciado	-
	2010		2010	-	-	-
12.Rio Comprido (Área privada) (ZEIS3)	Município	1250	Finalizado	Não iniciado	Não iniciado	-
	2017 (anterior 2010)		2010	Levantamento em atualização	Cadastro atualizado em 2019/2021	-
13.Porto Velho (Área Privada) (ZEIS2)	Cidade Legal Município	50	Finalizado	Finalizado		-
	2010		2010	2016	2014	-
14.Bairrinho (Área privada) (ZEIS2)	Particular (anterior Cidade Legal)	130	Finalizado	Em Execução	Em Execução	Particular, Núcleo REURB-E.
	2010		2010	Sob responsabilidade dos moradores	Sob responsabilidade dos moradores	-
15.Cepinho (Área privada) (NÃO	Cidade Legal Município	60	Finalizado	Não iniciado	Não iniciado	-

CLASSIFICADO COMO ZEIS EM 2003)	2010		2010	-	-	-	
16.Vila Ita I e II (Área privada) (NÃO CLASSIFICADO COMO ZEIS EM 2003)	Município	190	Em Execução	Não iniciado	Não iniciado	-	
	2018 (anterior 2010)		2019	-	-	-	
17.Veraneio Ijal (Área Pública) (ZEIS2)	Município	150	Em Execução	Não iniciado	Não iniciado	-	
	2018 (anterior 2010)		2019	-	-	-	
18. Pagador Andrade (ZEIS2)	Não houve e não há ações previstas						
19. Jardim Conquista (ZEIS1)	Local implantado em 2009 em que está passando por REURB-S através do Cidade Legal, com previsão de finalização até 2024.						
20. Nova Esperança (ZEIS2)	Área em que houve remoção das habitações ali existentes, localizadas em área de risco, com recomendação de remoção, sem ações a acrescentar.						

- b) as **ZEIS de vazios** e sua destinação, **com a indicação das habitações de interesse social HIS produzidas ao longo dos anos** ou os motivos socioeconômicos e políticos para a não produção até o momento;

**Resposta:**

Desde o mapa do Plano Diretor de 2003, no qual foram indicados vazios urbanos como ZEIS 1, houve a implantação do Jardim Conquista em 2009 com cerca de 240 lotes. De maneira conjunta à realização do Jd. Conquista, foram edificados imóveis pulverizados em diversos locais tais como Jd. Alvorada, Jd. Oliveiras, Vila Romana, Jd. Yolanda, Pq. Imperial e Nova Aliança.

Outra área destacada como ZEIS 1 é uma gleba no Jardim Colônia, matrícula 50.730, pertencente à Fundação Pró-Lar, que é alvo de estudos para implantação de loteamento e/ou conjunto habitacional. Contudo, tal área está condicionada a recursos extraordinários para sua efetivação.

Há de se destacar que com a redução na disponibilidade de recursos federais e estaduais, a construção de novas unidades habitacionais ficou bastante comprometida. Ainda assim, a Fundação Pró-Lar, empregando recursos disponíveis no Fundo Municipal de

Habitação de Interesse Social, foi responsável pela construção de quatro (04) Habitações de Interesse Social e por mais seis (06) que estão em edificação.

Observar informações disponíveis no Relatório de Monitoramento, Capítulo 3.1.5 Zona Especial de Interesse Social, páginas 32 a 37, como complementações das respostas das questões (a) e (b).

---

## A2. Áreas de Proteção e Preservação Ambiental

- c) as Zonas de Proteção Ambiental e seus impactos ao longo do tempo, com a proteção ou ocupação existente;

### Resposta:

As Áreas de Preservação Permanente (APP), conforme definição da Lei n. 12.651/2012, art. 2º “são áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas A demarcação de seus limites é feita a partir do mapeamento do relevo e dos recursos hídricos, aplicando-se regras do Código Florestal, Lei nº 12.651/12 (**Erro! Fonte de referência não encontrada.**). As intervenções para atividades rurais estão definidas no Código Florestal e declaradas no Cadastro Ambiental Rural (CAR), outros usos previstos devem ser realizados mediante a autorização do órgão ambiental instruído em processo administrativo.

Observar informações disponíveis no Relatório de Monitoramento, Capítulo 3.3.1 Áreas de Proteção e Preservação Ambiental, páginas 77 a 84, como complementações desta resposta.

---

## A3. Legislações Específicas - Instrumentos da Política Pública

- d) as **políticas públicas executadas e seus resultados** sobre a implementação do instrumento do parcelamento, edificação ou utilização compulsório PEUC sobre os imóveis urbanos vazios, subutilizados ou não utilizados na Cidade, especialmente em áreas centrais ou os esclarecimentos sobre sua não implantação;
- e) o histórico de imóveis notificados por ociosidade (não edificado, não utilizado e subutilizado) assim como a efetividade do instrumento da PEUC sobre estas notificações;

- f) o histórico de imóveis com IPTU progressivo instituído, assim como os recursos obtidos desta progressividade, os resultados para a política urbana distributiva e a destinação dos recursos;
- g) a evolução dos recursos e destinações dos produtos do PEUC;

**Resposta:**

O Relatório pontuou as políticas públicas executadas, ao longo dos anos de vigência do Plano Diretor, e seus resultados sob os instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsória sobre os imóveis urbanos vazios, subutilizados ou não utilizados especialmente nas áreas centrais, quantos instrumentos e legislações foram regulamentados e/ou aplicados.

Observar as informações disponíveis no Relatório de Monitoramento, Capítulo 3.1.9 Legislações Específicas – Instrumentos da Política Urbana, páginas 44 a 46, como complementações da resposta a questão (d), página 46, como complementações da resposta a questão (e), páginas 47 a 48, como complementações da resposta a questão (f), páginas 47 a 49, como complementações da resposta a questão (g).

---

- h) os resultados dos Conselhos Municipais de HIS e Desenvolvimento Urbano e seus respetivos Fundos, como fonte de recursos para o desenvolvimento urbano; composição do orçamento destes dois Fundos ao longo dos anos; execução e produção de HIS;
- i) composição e evolução dos recursos da Secretaria de Planejamento Urbano e da PROLAR ao longo dos anos, assim como sua execução, como forma de compreender o investimento público para o desenvolvimento urbano igualitário e justo;

**Resposta:**

O FMHIS – Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, fundo de natureza contábil, cujos recursos serão exclusiva e obrigatoriamente utilizados em programas ou projetos habitacionais de interesse social. Gerido pelo CMHIS - Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, órgão deliberativo, composto por representantes de órgãos públicos, representantes de entidades comunitárias e representantes de entidades de classe para gestão partilhada do Município, que tem por finalidade propor e deliberar sobre diretrizes, planos e da Política Habitacional, programas e fiscalizar a execução dessa política.

O FMHDU – Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, fundo criado com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos municipais definidos em planos, programas ou projetos urbanísticos e ambientais aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano – CMHDU. Os recursos gerenciados pelo Conselho, Gráfico 5, e destinados ao fundo provém dos valores arrecadados com a outorga onerosa do direito de construir.

---

E o FMAIL – Fundo Municipal de Áreas Institucionais e de Lazer, fundo criado para receber recursos advindos de valores referentes a áreas institucionais e de lazer não implantadas e convertidas em pecúnia, com a finalidade de uso especificamente direcionados para usos institucionais ou de lazer, de acordo com análise feita pelo município, considerando os parâmetros de demanda de equipamento, demanda de áreas públicas, de adensamento populacional existente e proposto, interesse público, dentre outros. Regulamentado apenas no ano de 2016, pela Lei nº6.026, referido fundo também é gerenciado pelo CMHDU - Conselho Municipal e Habitacional de Desenvolvimento Urbano.

Observar as informações disponíveis no Relatório de Monitoramento, Capítulo 3.1.10 Orçamento Público para Políticas Urbanas, páginas 54 a 57, como complementações da resposta a questão (h) e página 57, como complementações da resposta a questão (i).

---

- j) a instituição, evolução e aplicação das outorgas onerosas do direito de construir ao longo dos anos, assim como a apuração e destinação de seus recursos;

**Resposta:**

Esse instrumento tem sido aplicado efetivamente desde a sua implantação, outorgando aproximadamente 180.000 m<sup>2</sup> de área construída e convertendo os recursos em projetos de urbanização, estudos técnicos terceirizados e revitalizações urbanas. Os valores arrecadados por meio da outorga onerosa do direito de construir são aplicados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Habitacional e Urbano e utilizados após consulta ao Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (CMHDU), aprovado pelo Decreto n.º 371/2006

Observar informações disponíveis no Relatório de Monitoramento, Capítulo 3.1.9.4 Outorga onerosa do direito de construir, páginas 49 a 51, como complementações da resposta a questão (j).

---

- l) a evolução do parque de bens públicos advindos da instituição de novos empreendimentos na Cidade, assim como sua destinação para HIS;  
m) a evolução da quantidade de empreendimentos com uso de cota de solidariedade no próprio empreendimento e o histórico de arrecadação e aplicação dos recursos quando desta forma de implementação;  
n) os resultados de criação, implementação e eficácia dos instrumentos previstos no Plano Diretor para o alcance dos objetivos e principais da Lei;

**Resposta:**

Em 2010, foi realizado para Jacareí o **Plano Municipal de Habitação de Interesse Social** (PMHIS), com análises de diversos aspectos que compõem o perfil e a demanda

---

habitacional do município com base em levantamentos referentes à população de baixa renda (informações constantes nos cadastros municipais, nos órgãos prestadores de serviços e censitários, além de visitas a campo). Na caracterização da situação habitacional do município, foi identificado que a cidade se consolidou nas áreas mais favoráveis em relação à topografia e hidrografia, entretanto, a população de baixa renda, não conseguindo acessar o mercado formal de produção de moradias nessas áreas, ficou limitada aos locais com piores situações geomorfológicas e ambientais e em grande parte em ocupações informais.

Quanto a cota de solidariedade no próprio empreendimento e o histórico de arrecadação e aplicação dos recursos quando desta forma de implementação, a Lei de Uso do Solo 5867/2014 art. 82<sup>1</sup> e Lei 6155/2017 art. 41 e 42<sup>2</sup> descrevem como deverá ser a obrigação de transferência do percentual de 2% (dois por cento) da área dos lotes ou valor equivalente para fins de implantação de programas habitacionais de interesse social.

Observar as informações disponíveis no Relatório de Monitoramento, Capítulo 3.1.8 Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, páginas 54 a 56, como complementações da resposta a questão (l), páginas 42 e 43, como complementações da resposta a questão (m) e páginas 47 a 49, como complementações da resposta a questão (n).

---

#### A4. Zona Especial Central

- o) a destinação e distribuição dos recursos previstos às políticas urbanas, mobilidade, equipamentos urbanos e sociais, áreas verdes, parques municipais e espaços esportivos,

---

<sup>1</sup> Art. 82. Todo loteamento habitacional é obrigado a transferir à entidade pública municipal responsável pela política habitacional do Município o percentual de 2% (dois por cento) da área dos lotes ou valor equivalente conforme previsto na Lei nº 4.796/04, para fins de implantação de programas habitacionais de interesse social.

<sup>2</sup> Art. 41. O Patrimônio da Fundação Pró-Lar de Jacareí é constituído por:

I - bens imóveis, móveis e direitos; II - 2% (dois por cento) dos lotes em todo e qualquer loteamento aprovado no Município.

Art. 42. Fica facultado ao loteador, desde que previamente aprovado pela Presidência ou no Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS, cumprir a obrigação de repasse de 2% (dois por cento) dos lotes previsto no inciso II do art. 41 desta Lei, das seguintes formas:

I – pagamento em pecúnia, em valor equivalente ao dos lotes que seriam repassados, conforme Laudo de Avaliação Oficial; II - transferência de lotes de mesmo valor situados em outros loteamentos;

III - repasse de outros imóveis, edificados ou não, de valor equivalente ao dos lotes que seriam transferidos; IV - entrega de unidades construídas no empreendimento a ser loteado no valor equivalente ao dos lotes que seriam repassados em pecúnia, conforme Laudo de Avaliação Oficial; V - construção de unidades habitacionais de interesse social em imóvel de propriedade desta Fundação no valor equivalente ao dos lotes que seriam repassados em pecúnia, conforme Laudo de Avaliação Oficial; VI - realização pelo loteador de obras de infraestrutura, drenagem e pavimentação em bairro que esta Fundação indicar, no valor equivalente ao dos lotes que seriam repassados em pecúnia, conforme Laudo de Avaliação Oficial.

entre outras, por meio dos recursos do orçamento geral do Município, por tipo de intervenção;

- p) Como se deu a evolução do orçamento para o planejamento urbano, direito à moradia, mobilidade entre outras políticas, a fim de alcançar os princípios e objetivos do Plano Diretor da Cidade de Jacareí;

**Resposta:**

Em seu artigo 92, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial de 2003 estabelece que “o Poder Executivo Municipal deverá elaborar o **Plano Integrado de Valorização do Centro**, que tem por objetivo resguardar os espaços históricos e culturais e incrementar a atividade de comércio e serviços”. No entanto, não houve determinação de prazo para a elaboração desse plano, que não foi plenamente desenvolvido, mas, que deve ser considerado na revisão do PDOT.

Observar as informações disponíveis no Relatório de Monitoramento, Capítulo 3.2.1 Obras Especificadas no Plano Diretor, páginas 67 a 69, como complementações da resposta a questão (o), páginas 58 a 66, como complementações da resposta a questão (p), além das páginas 38 e 39, como complementações da resposta a questão (o).

---

#### A5. Expansão Urbana – Macrozoneamentos

- q) Como se deu a concretização dos objetivos das macrozonas, em especial pela necessidade de orientar o melhor adensamento urbano de forma igualitária e de acordo com a infraestrutura, a diminuição da distância entre o espaço de moradia e trabalho para a população de baixa renda, evitando expansão periférica e aumento dos custos de urbanização;
- r) a concretização dos objetivos do ordenamento urbano, em especial o de promover o bem-estar, segurança e justiça territorial;
- s) as dinâmicas de expansão urbana sobre o zoneamento rural, seus impactos, infraestrutura, aumento do preço da terra e crescimento populacional a fim de justificar sua efetiva necessidade;

**Resposta:**

No Plano Diretor vigente, PDOT LC 49/2003, os artigos 2º a 4º estabelecem as exigências fundamentais de ordenamento da cidade com o principal objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento de suas funções sociais e garantir o bem-estar de seus habitantes, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal.

Para avaliar a situação atual do art. 8º que traça diretriz para a dinâmica urbana é necessário abordar o processo de formação e crescimento urbano do município de Jacareí. Desta forma é possível entender a evolução urbana frente a contenção do espraiamento da área urbana, tratado no Plano Diretor como objetivo a ser alcançado. No entanto seu resultado foi apenas parcialmente atendido devendo, portanto, ser reavaliado na presente revisão do PDOT.

Observar as informações disponíveis no Relatório de Monitoramento, Capítulo 3.1.1 Expansão Urbana - Macrozoneamentos, páginas 15 a 24.

---

- t) a evolução das diretrizes e licenças ambientais, urbanísticas e industriais expedidas (prévia, operação e instalação), por tipo e áreas de concentração, assim como;
- u) diretrizes expedidas ou edificações industriais e não industriais existentes em desconformidade com as macrozonas em razão da ADI nº 2211306-55.2017.8.26.0000, com indicação da localização e impactos.

**Resposta:**

Em 2018 o município instituiu o Código de Obras e Edificações do Município de Jacareí, que estabelece normas para a elaboração de projetos, análise, aprovação, licenciamento e execução de obras e instalações em seu território, sem prejuízo da aplicação da legislação estadual e federal correlatas. Foram 19 anos sem legislação específica que regulamentasse as edificações no município, já que o Código de Obras, Lei Municipal nº 1458/1971 foi revogado em 1999. Com a instituição do Novo Código de Obras, todos os projetos de obras e instalações públicas ou privadas devem estar de acordo com esta Lei, com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial, com a Lei Municipal de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo e com a legislação ambiental vigente.

Observar as informações disponíveis no Relatório de Monitoramento, Capítulo 3.1.3 Licenças Urbanísticas – Habite-se e 3.1.4 Diretrizes, páginas 28 a 30.

---