

NOVA LUOS DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ

Reunião da equipe técnica para elaboração da nova Lei de Uso e Ocupação

Data da reunião: 17/06/2025

Tema: Artigos 96 ao 113

Presentes:

Walter Corbani

Roberta

Melissa

Natália

Ione Pereira

Mariana Tosato

Thiago

Walter Dias

José Walter

Daniel Torres

Dannyel Arid

Milton

Andrea Enomoto

Daniel Pina

Daniel Silveira

Farid

Arlindo Regis de Oliveira

Wellington

Mariana

SEGOVPLAN

SMAZU

SIEM

SMOB

SMS

SAAE

EXTERNO

PRÓ-LAR

Procuradoria

PRINCIPAIS ASSUNTOS ABORDADOS NA REUNIÃO

A reunião teve início com a explicação sobre o tema da pauta, pontuando os artigos que seriam discutidos da atual LUOS (Lei 5.867 de 2014), iniciando no artigo 97 e seguindo até o artigo 113.

Seção VII – Dos loteamentos fechados será renomeado para Loteamentos de acesso controlado

Artigo 96

- Este artigo deverá ser totalmente reformulado.
- Propor permeabilidade visual nos fechamentos.

- Privilegiar os fechamentos que valorizam a paisagem urbana.
-

Artigo 97

- Substituir o termo loteamento fechado por loteamento com acesso controlado.
-

Artigo 98

- Sem alterações, porém é preciso deixar claro que as áreas objeto de concessão permanecem como áreas públicas.
-

Artigo 99

- Substituir o termo loteamento fechado por loteamento com acesso controlado.
 - Sem alterações.
-

Arlindo mencionou sobre a questão das áreas públicas em loteamento fechado, apresentando, como solução baseada em legislações de outras cidades, que a certidão de diretrizes já indique que as áreas públicas devem ser localizadas fora do perímetro de fechamento e, se possível, que a prefeitura indique onde gostaria que fossem as áreas públicas.

Artigo 100

- Alterar o artigo incluindo que o Sistema de Lazer também não será objeto de concessão de uso, devendo ser localizado fora do perímetro de fechamento.
-

Artigo 101

- Substituir o termo loteamento fechado por loteamento com acesso controlado.
- Necessário atualizar o quadro com os novos zoneamentos criados no PDOT.

- Sem alterações nos parágrafos.

Artigo 102

- Sem alterações no artigo.

- José Walter e Dra. Mariana sugerem unificação e melhoria da redação dos parágrafos 3º e 4º, para evitar que ocorra fechamento ilegal de loteamentos.

- Dra. Mariana ressaltou que há empreendimentos que efetuaram o fechamento de forma irregular e que esta situação precisa ser resolvida, sendo necessário incluir parágrafos com parâmetros para a regularização destes empreendimentos.

- Parágrafo 5º entra na mesma revisão dos artigos 3º e 4º

- Parágrafo 6º será substituído: não será permitido o fechamento total ou parcial de loteamentos abertos já implantados.

Arlindo e Walter retomaram a proposta apresentada pela arquiteta Melissa de prever que determinados trechos do perímetro de fechamento sejam permeáveis (gradil, vidro, etc.), contribuindo para a integração da paisagem, segurança, cidade voltada para pedestres.

Artigo 103

- Sem alterações.

- Sobre o inciso VI (pagamento da conta de iluminação pública) a Dra. Mariana informou que isso não ocorre na prática, sendo uma questão que precisa ser solucionada. Milton informou que é possível fazer a cobrança, deve constar na Certidão de Diretrizes e no TVO que deve ser feita esta separação entre o pagamento da iluminação pública e o pagamento da iluminação da área objeto da concessão de fechamento (medição separada). Foi sugerido incluir um artigo estabelecendo prazo para que os empreendimentos irregulares nesta questão da medição efetuem sua regularização. É importante verificar, no entanto, se os moradores serão duplamente cobrados – no IPTU e

na taxa de condomínio – pois no IPTU é incluso o pagamento de taxa de iluminação pública. Milton ressaltou que a cobrança da taxa de iluminação pública do IPTU não é referente à frente do imóvel da pessoa e sim referente à iluminação geral da cidade. É preciso analisar com cautela e responsabilidade esta questão da cobrança da iluminação pública. Primeiro entender como é feita a tributação deste serviço de iluminação pública. Sugeriu-se verificar como esta questão é abordada em outros municípios, para verificar que tratamento é dado a esta questão. Precisamos ter cuidado para não ocorrer a bitributação, no entanto é possível tributar de formas diferentes as áreas públicas e as áreas objeto de concessão de fechamento. Consultar a Procuradoria Fiscal para ter mais segurança e certeza e evitar a bitributação.

Artigo 104

- Sem alterações.

Artigo 105

- Atualmente na prática não funciona. Sugeriu-se incluir neste artigo que antes de se chegar ao ponto de revogar a concessão, a Associação receberá notificação, multa e também que o município pode efetuar os serviços e cobrar a Associação por esta prestação.

Artigo 106

- Sem alterações.

Artigo 107

- Sem alterações.

Artigo 108

- Sem alterações.

- O conteúdo do parágrafo único não ocorre na prática. Walter mencionou que seria interessante exigir que este conteúdo do Contrato Padrão seja registrado na Escritura do imóvel e Mariana Tosato mencionou que a forma de fiscalizar isso pode ser na emissão do Habite-se. Milton mencionou a necessidade de incluir também dentre as responsabilidades do loteamento fechado a manutenção do sistema de drenagem (Art. 103). Daniel Arid mencionou sobre incluir também a manutenção com o desassoreamento de córregos, há divergência sobre esta questão. Sobre a poda Daniel Torres mencionou que o correto seria a prefeitura realizar o serviço e cobrar pela execução, para ter mais controle sobre a arborização urbana.

Artigo 109

- Sem alterações.

Seção VIII – Dos condomínios

Artigo 110

- Sem alterações.

Artigo 111

- Na antiga LUOS não era previsto o condomínio de lotes, que foi instituído no novo PDOT. É preciso redigir novos artigos, novo conteúdo na LUOS sobre o condomínio de lotes, pois o que a LUOS 2014 rege são condomínios edifícios.

Arlindo mencionou que a legislação não estabelece restrições de ocupação em relação à capacidade de operação da infraestrutura instalada.

Artigo 112

- Sem alterações.

Artigo 113

- Sem alterações.

Seção IX – Dos parâmetros para a urbanização do solo

Artigos 114 a 120

- O novo PDOT já definiu estes parâmetros, é preciso fazer a atualização e estabelecer os parâmetros sobre os novos zoneamentos estabelecidos. Walter sugeriu interromper a leitura desta Seção IX neste momento e retomar quando a minuta da LUOS estiver mais avançada.

A reunião foi finalizada com a análise do artigo 113, devido ao horário, foi sugerido que o próximo encontro inicie no artigo 121 que abre a Seção X - Da certidão de diretrizes para fins de urbanização.