

## NOVA LUOS DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ

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

**Data da reunião:** 24/06/2025

**Tema:** Artigos 121 ao 150

**Presentes:**

Walter Corbani

Roberta

Melissa

Bia

Thiago

José Walter Dias

Nicole

Lidia Koike

Daniel Torres

Dannyel Arid

Andrea Enomoto

Daniel Silveira

Arlindo Regis de Oliveira

Kaio Vilhena

Wellington

SEGOVPLAN

SMAZU

SMOB

SMS

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 121 e seguindo até o artigo 150.

---

Seção X – Da certidão de diretrizes para fins de urbanização

#### **Artigo 121**

- Sem alterações.

---

#### **Artigo 122**

Sugestão de inclusão na legislação da previsão de contrapartidas viária e de macrodrenagem, por parte da Prefeitura, em relação aos projetos específicos do entorno – prática já existente – recomendação de que seja explicitada em lei.

§ 1º – A proposta não teve prosseguimento; será mantida a previsão nos planos complementares ou no próprio Plano Diretor.

§ 2º – Na prática, o prazo atualmente previsto não é atendido; sugere-se a revisão do prazo, de forma a adequá-lo ao que foi definido no Plano Diretor.

§ 3º – Proposta de alteração do parágrafo.

§ 4º – Não há necessidade de alteração do prazo previsto neste parágrafo.

§ 5º – Sugere-se prever diretrizes específicas para a mobilidade urbana e para o SAAE em dispositivos distintos, de modo que um instrumento oriente o outro.

---

## **Artigo 123**

II – A exigência de certidão negativa não é mais vigente; portanto, deve ser suprimida.

III – Necessária atualização do dispositivo.

Incluir a exigência de apresentação de pré-projeto ou estudo técnico preliminar, com o objetivo de facilitar a análise da proposta.

Determinar a observância da NBR 13.133 ou da norma técnica vigente que a substituir, no que se refere ao levantamento topográfico – especialmente no que tange ao “offset” da área de abrangência (exemplo: presença de nascentes), o que também se mostra relevante para questões de mobilidade viária.

§ 1º – Atualizar a referência para o sistema geodésico SIRGAS 2000.

---

## **Seção XI – Dos desmembramentos e desdobros**

## **Artigo 124**

- Quanto à nomenclatura: o termo “fusão” deve ser substituído por “remembramento”, conforme terminologia atualizada.

- Atualizar os dispositivos conforme o Plano Diretor vigente.

- Diferenciar as dimensões mínimas dos lotes com base na hierarquia viária, considerando, por exemplo, testadas maiores em vias de maior porte, que possibilitem a implantação de pistas de desaceleração.

§ 2º – Necessária a revisão do conteúdo.

§ 3º – Estabelecer limitação para o desdobro sucessivo, ou seja, impedir o desdobro de lotes já desdobrados.

- Incluir restrições de caráter ambiental.

- Estabelecer limitações normativas com o objetivo de evitar situações urbanísticas inadequadas (“aberrações”) amparadas por brechas na legislação.

---

## Seção XII – Da aprovação dos planos de urbanização do solo e execução de obras

### **Artigo 125**

- Sem alterações.

---

### **Artigo 126**

- Revisar as classificações previstas, uma vez que não há correspondência com a função efetiva.

---

### **Artigo 127**

Atualizar as exigências documentais, incluindo, por exemplo: I – a) levantamento topográfico georreferenciado no sistema SIRGAS 2000, entre outros documentos pertinentes.

---

#### **Artigo 128**

- Sem alterações.

---

#### **Artigo 129**

- Sem alterações.

---

#### **Artigo 130**

- Sem alterações.

---

#### **Artigo 131**

- Sem alterações.

---

#### **Artigo 132**

- Sem alterações.

---

### **TÍTULO III – DOS REQUISITOS PARA LICENCIAMENTO**

#### **CAPÍTULO I – DO REQUISITO PADRÃO PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS**

#### **Artigo 133**

- Sem alterações.

---

#### **Artigo 134**

- Parágrafo único: A redação atual não tem aplicabilidade prática. É necessária a revisão da obrigatoriedade prevista, com a devida verificação da possibilidade de

articulação com a temática do incômodo, a ser tratada na tabela específica.

---

#### **Artigo 135**

- Sem alterações.

---

#### **Artigo 136**

- Os decretos deverão ser atualizados, com expressa vinculação à legislação pertinente.

---

### **CAPÍTULO II – DA CERTIDÃO DE USO DO SOLO**

#### **Artigo 137**

II – Proposta de exclusão da ficha FIN.

Identificada a ausência de matrícula para áreas rurais.

§ 1º – Sugere-se a revisão do prazo estabelecido.

Discussão sobre a cobrança referente à solicitação de certidões e diretrizes, avaliando a pertinência e os critérios aplicáveis.

Incluir a exigência de certidão de zoneamento, com a devida diferenciação em relação à certidão de uso, para fins de maior clareza e segurança jurídica nos procedimentos.

---

#### **Artigo 138**

- Sem alterações.

---

### **CAPÍTULO III - DA INSTALAÇÃO, FUNCIONAMENTO E ALTERAÇÃO DE ATIVIDADE**

#### **Artigo 139**

- Remover a expressão “prévia licença”, por não refletir a prática administrativa atual.

---

## CAPÍTULO IV - DA ANUÊNCIA PRÉVIA PARA INSTALAÇÃO DE ATIVIDADE CONFLITANTE COM O USO PREDOMINANTE

### **Artigo 140**

- Existem leis mais recentes que apresentam conflitos com o texto vigente (por exemplo, no que se refere a antenas).
  - Incluir na legislação os critérios estabelecidos pela MDR.
- 

### **Artigo 141**

- Já está estipulado pelo Plano Diretor.
  - No caso de condomínios, deve-se esclarecer se será necessária uma única carta para todo o empreendimento ou uma carta individual para cada unidade.
- 

### **Artigo 142**

- Revisar a atribuição de responsabilidade atualmente atribuída ao município.
- 

### **Artigo 143**

- Não ocorre na prática.
- 

## CAPÍTULO V - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

- Assunto já discutido anteriormente.
- Sugere-se realizar um encontro paralelo para desenvolvimento do capítulo, incluindo temas como segurança pública e gentrificação.

- Verificar os padrões desenvolvidos pela Claudinha e pela Prefeitura de Taubaté.
- 

#### TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

---

Necessário rever anexos.

---

A reunião foi encerrada após a análise do artigo 150 e dos anexos correspondentes. A partir do próximo encontro, terá início a revisão da lei, considerando as discussões realizadas até o momento.

Será necessário definir a dinâmica a ser adotada para a continuidade do processo de revisão.