



**Prefeitura de Jacareí**  
Gabinete do Prefeito



Ofício nº 367/2022 -GP

Jacareí, 12 de agosto de 2022.

Ao Excelentíssimo Senhor  
Paulo Ferreira da Silva  
(Paulinho dos Condutores)  
D.D. Presidente da Câmara Municipal de Jacareí/SP

CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ
PROTOCOLO GERAL Nº <u>717</u>
DATA <u>15</u> / <u>08</u> / 20 <u>22</u>
<u>YAO</u>
FUNCIÓNÁRIO

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Encaminho em anexo o Estudo Técnico realizado pela Secretaria de Governo e Planejamento que demonstra os fundamentos técnicos e legais do Projeto do Executivo nº 12/2022, que "revoga restrições urbanísticas convencionais impostas pelos loteadores nos loteamentos Jardim Maria Amélia, Jardim Colônia, Jardim do Vale e Jardim Paraíso e dá outras providências".

Destaca-se que eventual audiência pública para discussão do Projeto poderá ser realizada pela Egrégia Casa através da Comissão Permanente de Obras, Serviços Públicos e Urbanismo – COSPU.

Sendo o que nos compete para o momento, aproveitamos a oportunidade para renovar votos de estima e consideração.

Respeitosamente,

  
IZAIAS JOSÉ DE SANTANA  
Prefeito do Município de Jacareí



## **ESTUDO TÉCNICO**

**Projeto de Lei do Executivo nº 12/2022 - Revoga restrições urbanísticas convencionais impostas pelos loteadores nos loteamentos Jardim Maria Amélia, Jardim Colônia, Jardim do Vale e Jardim Paraíso e dá outras providências**

**Agosto /2022**



## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO .....	3
DOS LOTEAMENTOS JARDIM MARIA AMÉLIA, JARDIM DO VALE, JARDIM DO VALE E JARDIM COLÔNIA.....	4
A) Aspectos sociais e urbanísticos .....	4
B) Aspectos notariais (Matrículas e contratos-padrão) .....	11
DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA SUPERVENIENTE.....	13
A) Do Plano Diretor (Lei Complementar nº 49/2003).....	13
B) Da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano (Lei Municipal nº 5.867/2014)	15
DA PREVALÊNCIA DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL SUPERVENIENTE SOBRE RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS .....	17
DA ANÁLISE DA INFRAESTRUTURA LOCAL .....	17
CONCLUSÃO .....	19
REFERÊNCIAS.....	20

*Assinatura*



## INTRODUÇÃO

O presente estudo visa demonstrar os fundamentos técnicos e legais do Projeto de Lei nº 12/2022, de autoria do chefe do Poder Executivo Municipal, prefeito Izaías José de Santana, o qual revoga restrições urbanísticas convencionais impostas pelos loteadores nos loteamentos Jardim Maria Amélia, Jardim Colônia, Jardim do Vale e Jardim Paraíso e dá outras providências, em atendimento ao Parecer nº 102.1/2022/SAJ/RRV, exarado pela Secretaria de Assuntos Jurídicos da Câmara Municipal de Jacareí.

Em apertada síntese, o projeto propõe a revogação das seguintes cláusulas dispostas no contrato-padrão dos referidos loteamentos, as quais tratam da vedação ao desdobro de lotes.

a) cláusula décima do contrato-padrão do Loteamento Jardim Maria Amélia, o qual foi registrado sob o número 1 da Matrícula nº 18.561 do Cartório de Registro de Imóveis do Município de Jacareí, com registro no CRI do ano de 1983;

b) alíneas “a” e “b” da cláusula nona do contrato-padrão do Loteamento Jardim do Vale, o qual foi registrado sob o número 6 na Matrícula nº 5.390 do Cartório de Registro de Imóveis do Município de Jacareí, com registro no CRI do ano de 1980;

c) cláusula décima quinta do contrato-padrão do Loteamento Jardim Paraíso, registrado sob o número 2 na Matrícula nº 5.783 do Cartório de Registro de Imóveis do Município de Jacareí, com registro no CRI do ano de 1978; e

d) alínea “e” da cláusula 3.2 do contrato-padrão do Loteamento Jardim Colônia, registrado sob o número 6 na Matrícula nº 63 do Cartório de Registro de Imóveis do Município de Jacareí, com registro no CRI do ano de 1978.

O objetivo da propositura é adequar os respectivos contratos-padrões dos loteamentos em questão à realidade fática dos processos de ocupação e urbanização verificados nas localidades ao longo dos últimos 40 anos, bem como ao disposto na legislação urbanística municipal superveniente, em especial o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (Lei Complementar nº 49/2003) e a Lei Municipal de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo (Lei Municipal nº 5.867/2014).

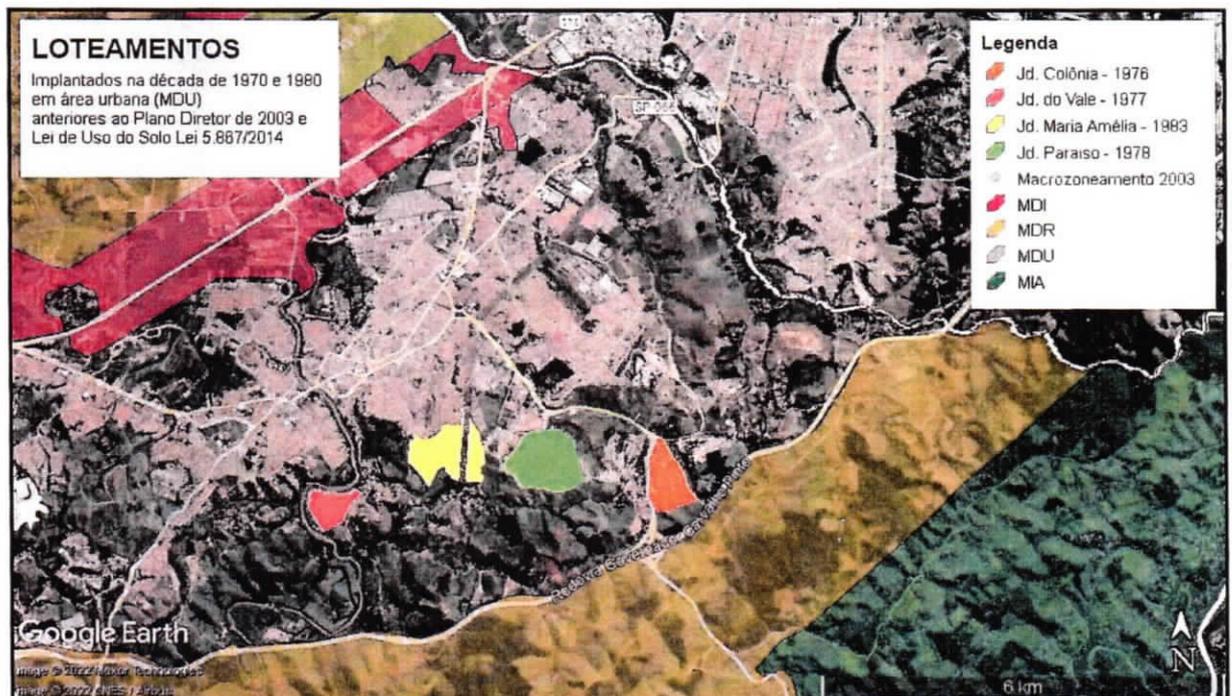
*Assinatura*

  
3



**DOS LOTEAMENTOS JARDIM MARIA AMÉLIA, JARDIM DO VALE,  
JARDIM PARAÍSO E JARDIM COLÔNIA**

**A) Aspectos sociais e urbanísticos**



**Imagem 1:** Localização dos loteamentos Jardim Colônia (laranja), Jardim do Vale (rosa), Jardim Maria Amélia (amarelo) e Jardim Paraíso (verde), os quais se encontram em zonas mais periféricas da mancha urbana de Jacareí. **Fonte:** SEGOVPLAN/ Google Earth.

Conforme informações dispostas no “Caderno de Leitura Técnica do Plano Diretor de 2003”<sup>1</sup>, documento técnico inicial elaborado para fins de instrução do processo de revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí (Lei Complementar Municipal nº 49/2003), construído a partir de dados secundários coletados de fontes oficiais de informação pelo Grupo de Trabalho da Prefeitura de Jacareí, sob supervisão da Universidade do Vale do Paraíba (UNIVAP), os quatro loteamentos em questão – Jardim Colônia, Jardim Maria Amélia, Jardim do Vale e Jardim Paraíso – encontram-se nas áreas mais periféricas da cidade (Imagem 1).

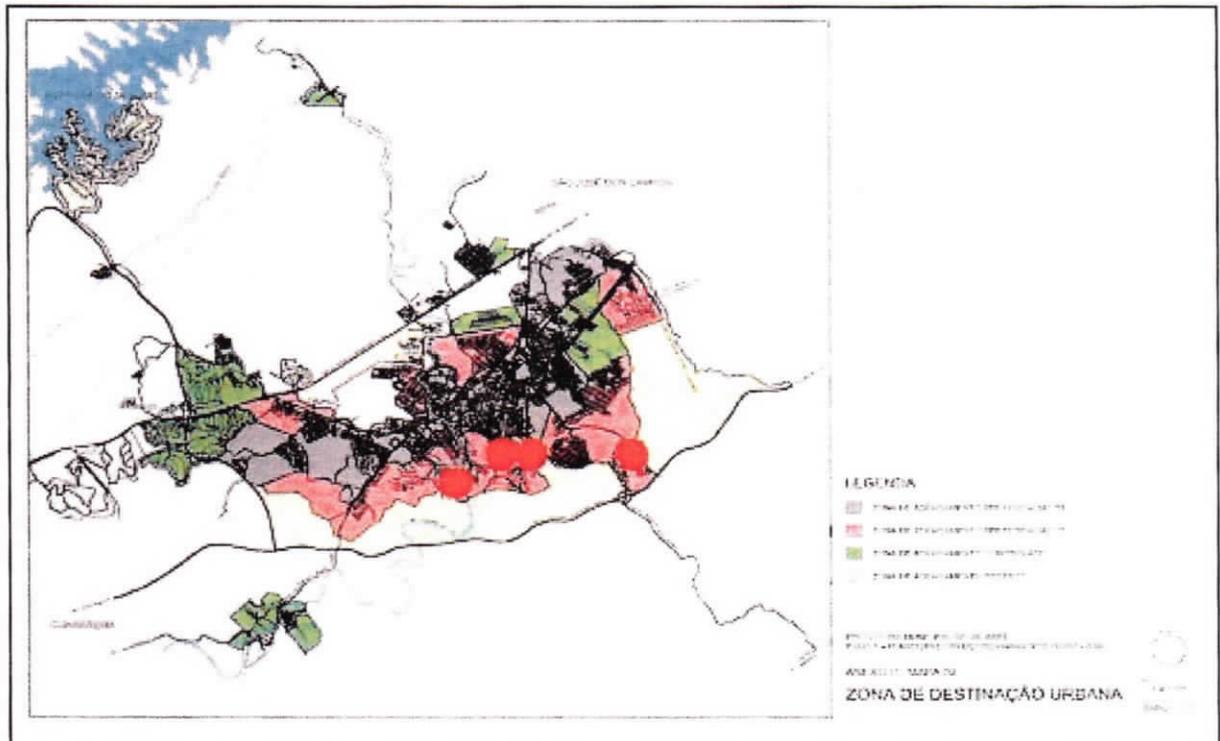
Conforme análise do zoneamento vigente (Lei Complementar nº 49/2003 c/c

<sup>1</sup> Disponível para consulta em <https://jacarei.sp.gov.br/docs/caderno-tecnico.pdf>

*Assinatura*



Lei Municipal nº 5.867/2014), os quatro loteamentos encontram-se inseridos em **Macrozona de Destinação Urbana (MDU)**, ou seja, dentro do perímetro urbano municipal, estando classificadas como **Zona de Adensamento Preferencial 2 (ZAP 2)**, a qual, conforme condições geotécnicas e capacidade de infraestrutura, permite densidade populacional de até **300 habitantes por hectare** (art. 29, II, LC nº 49/2003<sup>2</sup>).



**Imagem 2:** Zoneamento vigente, segundo a Lei nº 5.867/2014. Em rosa, Zona de Adensamento Preferencial 2, na qual estão inseridos os quatro loteamentos. Em vermelho, a localização dos loteamentos objeto do Projeto de Lei do Executivo nº 12/2022. Fonte: SEGOVPLAN.

Da análise dos dados socioeconômicos<sup>3</sup> referentes aos quatro loteamentos, dispostos no Caderno de Leitura Técnica, verifica-se que todos apresentam densidade habitacional abaixo do previsto no ordenamento jurídico e ocupação significativa de população com renda domiciliar mensal inferior a meio salário mínimo (baixa renda), segundo dados e critérios do último Censo do IBGE, de 2010:

<sup>2</sup> Art. 29. A Zona de Adensamento Preferencial (ZAP), em conformidade com as condições geotécnicas e a capacidade da infraestrutura, subdivide-se em:

(...)

II - Zona de Adensamento Preferencial 2, na qual a densidade líquida deverá ser até 300 hab/ha (trezentos habitantes por hectare).

*Handwritten signature and the number 5*



# Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento



LOTEAMENTO	ZONEAMENTO	UNIDADE DE PLANEJAMENTO (UP)	POPULAÇÃO (UP) <sup>3</sup>	POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA <sup>4</sup>	DENSIDADE POPULACIONAL (UP) <sup>5</sup>	DENSIDADE PROJETADA <sup>6</sup>
Jardim Maria Amélia	ZAP 2	S2 (Região Sul)	4.894 hab.	19,98%	22,03 hab./ha	300 hab/ha
Jardim do Vale	ZAP 2	S3 (Região Sul)	8.155 hab.	24,12%	37,23 hab./ha	300 hab/ha
Jardim Paraíso	ZAP 2	S4 (Região Sul)	7.890 hab.	25,21%	44,37 hab./ha	300 hab/ha
Jardim Colônia	ZAP 2	S5 (Região Sul)	3.862 hab.	28,41%	17,07 hab./ha	300 hab/ha

**Tabela 1:** Dados demográficos dos loteamentos Jardim Maria Amélia, Jardim do Vale, Jardim Paraíso e Jardim Colônia, segundo informações do último Censo do IBGE, de 2010.

Nesse sentido, verifica-se que os loteamentos em questão seguem o padrão de urbanização verificado em outros centros urbanos brasileiros, no qual regiões mais periféricas da cidade, distantes da região central, são ocupadas historicamente por população de baixa renda, em áreas urbanas de menor concentração de oportunidades de trabalho e menos providas de infraestrutura e equipamentos públicos. Conforme indicado no Caderno de Leitura Técnica (p. 45):

Cidades com maior atração de investimentos e perspectiva de trabalho ocasionam a reprodução de tendências de crescimento de grandes centros, como desigualdade de distribuição de renda e riqueza, impactando sobre a forma como as cidades apresentam a expansão urbana. Jacareí teve um crescimento periférico seguindo a lógica da urbanização industrial, com segregação socioespacial, desigualdade social e dificuldade de acesso a serviços e infraestrutura.

Da análise da tipologia das construções presentes nos loteamentos, percebe-se atualmente que os quatro loteamentos são ocupados por edificações **unifamiliares**, algumas com vagas de garagem. Em algumas situações, conforme relatório fotográfico demonstra, verifica-se que as mesmas se encontram espaçadas por lotes vazios, sem nenhuma ocupação ou edificação.

<sup>3</sup> Disponível para consulta em: <http://geosegovplan.jacarei.sp.gov.br/geojacarei/mapas2022/index.html>

<sup>4</sup> Disponível para consulta em: <http://geosegovplan.jacarei.sp.gov.br/geojacarei/mapas2022/index.html>

<sup>5</sup> Disponível para consulta em: <http://geosegovplan.jacarei.sp.gov.br/geojacarei/mapas2022/index.html>

<sup>6</sup> Art. 29, II, Lei Complementar nº 49/2003 (Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí).

*Assinatura* 6



**JARDIM MARIA AMÉLIA**



Avenida Augusto Rodrigues, 144

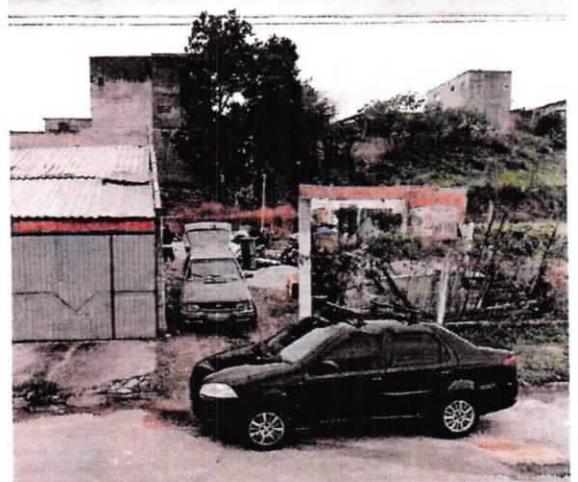


Rua Ana Bernardete de Carvalho Figueira, 4



Rua Silas Pires Oliveira, 67

*Fonte das imagens: Google Earth/ Dez2021*



Avenida Augusto Rodrigues, 605

*Amos*



**JARDIM DO VALE**



Rua Ismael de Melo, 70



Av. Suzana de Castro Ramos, 253



Av. Sebastião de Oliveira Goda, 199

*Fonte das imagens: Google Earth/ Dez2021*

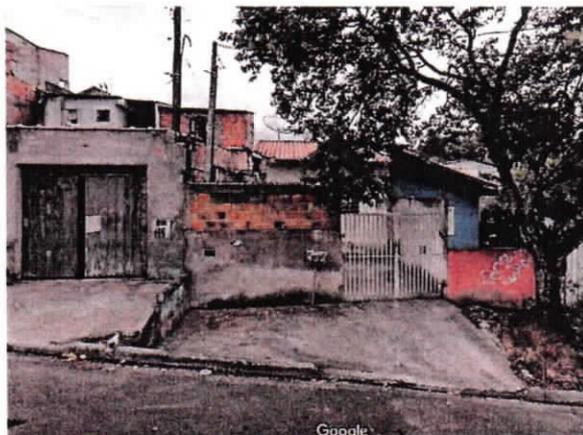


Av. Suzana de Castro Ramos, 188

*Assessor*



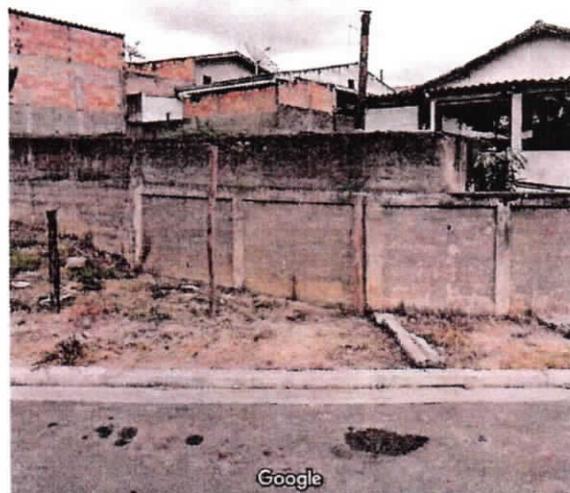
**JARDIM PARAÍSO**



Rua Alfio Cozubo, 159



Rua Ana Bonochi, 63



Rua Rogério Silva, 51

*Fonte das imagens: Google Earth/ Dez2021*



Rua Maria Amélia Gonçalves Cassal, 410

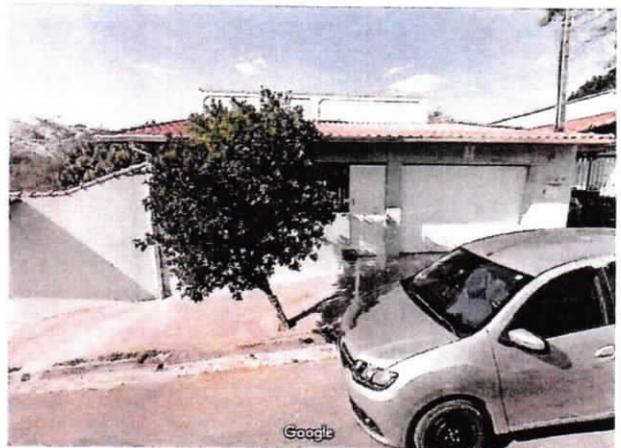
*Assessor*  
9



**JARDIM COLÔNIA**



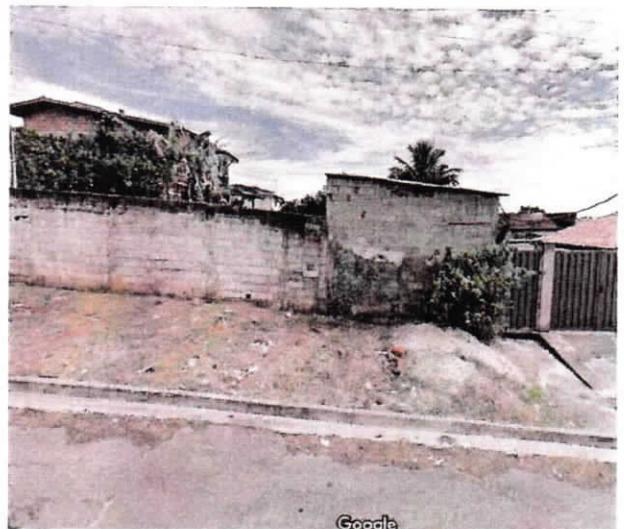
Rua Alemanha, 240



Rua Áustria, 25



Rua Espanha, 89



Rua Guatemala, 13

*Fonte das imagens: Google Earth/ Dez2021*

Diante do baixo adensamento registrado nas respectivas Unidades de Planejamento e do percentual de famílias de baixa renda (vide dados da Tabela 1) e do relatório fotográfico da ocupação de lotes (predominância de residências unifamiliares), entende-se que os quatro loteamentos registram baixo adensamento, sendo ocupados historicamente por população de menor poder aquisitivo.

*Assinatura* 10



### B) Aspectos notariais (Matrículas e contratos-padrão)

Da análise das matrículas dos referidos loteamentos, constantes do Cartório de Registros de Imóveis de Jacareí sob os números nº 18.561 (Jardim Maria Amélia, registrado pela loteadora Comercial e Agrícola Poutena SA); 5.390 (Jardim do Vale, registrado pela loteadora JACEMI – Jacareí Empreendimentos e Melhoramentos Imobiliários s/c Ltda.); 5.783 (Jardim Paraíso, registrado pelo empreendedor ) e 63 (Jardim Colônia, registrado pela loteadora Acor Empreendimentos Ltda.), verifica-se ainda que os mesmos, à época de sua aprovação junto à Prefeitura e do respectivo registro em cartório, contavam com as seguintes informações referentes à sua implantação e aprovação junto ao Poder Público Municipal:

LOTEAMENTO	APROVAÇÃO PODER PÚBLICO	REGISTRO EM CARTÓRIO	NÚMERO DE QUADRAS	NÚMERO DE LOTES PREVISTOS	TAMANHO MÉDIO DO LOTE <sup>7</sup>
JD. MARIA AMÉLIA	11/1/1983	16/2/1983	48	1.034	439,27m <sup>2</sup>
JD. DO VALE	17/3/1978	5/5/1980	31	738	261,99m <sup>2</sup>
JD. PARAISO	10/7/1978	20/12/1978	75	1.558	264,31m <sup>2</sup>
JD. COLÔNIA	19/5/1978	20/12/1978	31	864	381,58m <sup>2</sup>

**Tabela 2:** Dados notariais contidos nas matrículas dos loteamentos Jardim Maria Amélia, Jardim do Vale, Jardim Paraíso e Jardim Colônia.

Os quatro loteamentos foram averbados, tendo os loteadores registrado ainda os respectivos “contratos-padrão” dos lotes – instrumentos de compra e venda padronizados, firmados entre loteador e todo e qualquer comprador de lote - os quais, via de regra, estabelecem obrigações comuns a todos os compradores, para fins de se manter uniformidade na construção e ocupação das unidades familiares.

Importa destacar que os quatro loteamentos foram aprovados junto ao Poder Público Municipal há **cerca de 40 anos**, tendo sido Jardim do Vale, Jardim Paraíso e Jardim Colônia aprovados **no ano de 1978**, ou seja, anteriormente à Lei Federal nº 6.766/1979, a Lei Lehmann, que disciplina os processos de parcelamento do solo urbano em todo o território nacional.

<sup>7</sup> Calculado segundo a área total edificável do loteamento, excluídas vias e áreas públicas, pelo número de lotes registrados em matrícula.



Da análise dos contratos-padrão, verifica-se a presença de restrições urbanísticas convencionais que vedam o desdobro de imóveis, ou seja, a subdivisão dos lotes originais em lotes menores, para fins de construção de outras unidades habitacionais, ou ainda, em alguns casos, vedando a instalação de comércios e atividades de serviço:

LOTEAMENTO	CLÁUSULA CONTRATO-PADRÃO
JD. MARIA AMÉLIA	<b>Cláusula Décima.</b> O lote do terreno, objeto deste contrato não poderá ser subdividido. Qualquer subdivisão somente poderá ser feita com alteração do projeto do loteamento, de acordo com as normas municipais.
JD. DO VALE	<b>Cláusula Nona. (...)</b> a) No lote compromissado, <b>não será construído mais de uma casa e</b> respectivas dependências. b) A casas, com suas respectivas dependências, <b>se destinará exclusivamente, à moradia de uma única família e seus criados;</b> fica proibida portanto a construção de prédio para habitação coletiva; essa casa não poderá ter mais de dois andares (térreo e superior); não será usada nem adaptada para fins comerciais ou quaisquer outros, por forma a nela nunca se exercer comércio ou indústria de qualquer natureza ou quaisquer outros, nem serem na mesma instalados colégio, hospital, templo, cinema, teatro, etc.
JD. PARAÍSO	<b>Cláusula Quinta.</b> O uso do lote vendido restringe-se à edificação para <b>fins residenciais, sendo permitido somente a construção de uma casa por lote, não sendo permitido a subdivisão do mesmo,</b> nem instalações ainda que a título familiar, estábulos ou estrebarias.
JD. COLÔNIA	<b>Cláusula 3.2.</b> É obrigatório ao comprador (...) e) <b>Não dividir o lote em qualquer hipótese,</b> construindo nele apenas uma residência, em alvenaria ou blocos de cimento, com cobertura de telhas de cerâmica ou do tipo "eternit".

Dessa forma, em que pese os quatro loteamentos apresentarem dimensão média do lote entre 250 e 400 metros quadrados, em todos os loteadores estabeleceram cláusula que impede a subdivisão dos mesmos.





Necessário ressaltar que a Lei Federal nº 6.766/1979, em seu art. 4º, II<sup>8</sup>, dispõe que, via de regra, o tamanho mínimo do lote urbano é de **125 metros quadrados**, podendo inclusive ter metragem menor, em situações de projeto urbanização específica ou edificação de habitação de interesse social, se assim dispôr a legislação urbanística municipal.

Entretanto, em razão das disposições contratuais registradas pelos loteadores em cartório, no caso dos loteamentos Jardim Maria Amélia, Jardim do Vale, Jardim Paraíso e Jardim Colônia, os proprietários dos lotes ficam impedidos de desdobrar seus imóveis, mesmo que as dimensões sejam, em algumas situações, quatro vezes maior que a dimensão mínima prevista na Lei Federal nº 6.766/1979.

## DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA SUPERVENIENTE

### A) Do Plano Diretor (Lei Complementar nº 49/2003)

Em 2003, em atendimento ao art. 182, § 1º, da Constituição Federal de 1988 e à Lei Federal nº 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, mais de 20 anos depois da aprovação e registro dos quatro loteamentos objeto deste estudo, o Município de Jacareí publicou a Lei Complementar nº 49/2003, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial, atualmente vigente<sup>10</sup>, o qual, entre outras disposições, define o macrozoneamento e o zoneamento do perímetro urbano municipal, dispondo sobre os parâmetros urbanísticos a serem observados em projetos de urbanização, como loteamentos residenciais e industriais, condomínios, entre outros.

Conforme já demonstrado anteriormente, pelo Plano Diretor atual, os quatro loteamentos em questão estão inseridos na **Macrozona de Destinação Urbana (MDU)**, a

<sup>8</sup> Art. 4º, Lei 6.766/1979. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos: (...) II - os lotes terão **área mínima de 125m<sup>2</sup>** (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

<sup>9</sup> Art. 182, § 1º, CF. O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

<sup>10</sup> Desde sua publicação, em 2003, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí (Lei Complementar Municipal nº 49/2003) passou por três revisões nos anos de 2007, 2012 e 2013. Entretanto, em razão de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em março de 2018, no âmbito da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2211306-55.2017.8.26.0000, todas as alterações realizadas no Plano Diretor ao longo dos últimos 19 anos foram declaradas inconstitucionais,



qual é destinada, conforme seu art. 10, a concentrar as funções urbanas do Município, estando, entre seus objetivos, “condicionar o crescimento urbano à capacidade de oferta de infraestrutura urbana” (art. 10, II, PDOT). Ou seja, é na Macrozona de Destinação Urbana que estão localizados os núcleos urbanos já consolidados ou em fase de consolidação, devendo o Poder Público estimular, por meio de políticas públicas, o seu adensamento em razão da existência de infraestrutura urbana adequada para tal.

Por sua vez, a MDU é subdividida pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial em diferentes zonas para fins de estruturação da ocupação urbana, conforme critérios da densidade demográfica verificada à época, existência de infraestrutura local, e condições geotécnicas, em Zona de Adensamento Preferencial (ZAP), Zona de Adensamento Controlado (ZAC) e Zona de Adensamento Restrito (ZAR).

Conforme os critérios estabelecidos à época pelo PDOT, Jardim Maria Amélia, Jardim Paraíso, Jardim do Vale e Jardim Colônia foram classificados como Zona de Adensamento Preferencial 2 (ZAP 2) (Vide Imagem 2) a qual, conforme estabelecido na atual lei vigente, teve os seguintes parâmetros urbanísticos fixados:

<b>ZONA DE ADENSAMENTO PREFERENCIAL 2</b>	
<b>Densidade líquida máxima</b>	<b>300 habitantes por hectare</b>
<b>Tamanho mínimo do lote (declividade inferior a 20%)</b>	<b>225 metros quadrados</b>
<b>Tamanho mínimo do lote (declividade superior a 20%)</b>	<b>225 metros quadrados</b>

Ou seja, conforme projetado em 2003 pelo legislador, espera-se para os bairros localizados em ZAP2 um adensamento de até 300 habitantes por hectare, a qual, segundo os últimos dados do IBGE (Vide Tabela 1), está muito acima da densidade atualmente verificada, a qual varia entre 17 a 44 habitantes/hectare).

Nesse sentido, dos atuais dados disponíveis nas fontes oficiais de informação (IBGE e Prefeitura de Jacareí), são loteamentos pouco adensados e que ainda podem receber maior adensamento, segundo estimativa fixada no Plano Diretor de 2003.



**B) Da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano (Lei Municipal nº 5.867/2014)**

Posteriormente, a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano (Lei Municipal nº 5.867/2014) trouxe novas regulamentações para os bairros localizados em Zona de Adensamento Preferencial 2 (ZAP2), disciplinando ainda situações de excepcionalidade para loteamentos aprovados anteriormente ao Plano Diretor Vigente.

Conforme o art. 124, §3º, da referida Lei, nos loteamentos e desmembramentos anteriores à Lei Municipal nº 4.440, de 20 de março de 2001<sup>11</sup>, fica permitido expressamente o desdobro de lotes, desde que: observada a metragem mínima de **125 metros quadrados** por lote desdobrado e testada mínima de 5 metros; possuir dois dos quatro melhoramentos previstos em lei (iluminação pública, rede de esgoto, abastecimento de água, meio fio, meio fio ou calçamento; escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 quilômetros); e **não conter restrições urbanísticas arquivadas no Cartório de Registro de Imóveis.**

Dessa forma, para todos os loteamentos anteriores ao ano de 2001, caso de grande parte dos loteamentos atualmente existentes nas regiões mais periféricas da cidade, ficou permitido o desdobro, exceto para aqueles cujos contratos-padrão contenham restrições urbanísticas, caso do Jardim Maria Amélia, Jardim Paraíso, Jardim do Vale e Jardim Colônia.

Dessa forma, apesar de haver expressa previsão legal nas leis urbanísticas municipais mais contemporâneas – Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo - sobre a possibilidade de um maior adensamento nos bairros mais antigos da cidade e de desdobro dos lotes existentes, desde que observada a metragem mínima de 125 metros quadrados, o fato de haver restrições urbanísticas convencionais previstas em contrato-padrão - averbadas há mais de 40 anos pelos loteadores – impedem a aprovação de desdobros naquelas localidades pelo Cartório de Registro de Imóveis.

Importa salientar que os loteamentos em questão são antigos e vêm sendo ocupados, conforme laudo fotográfico apresentado neste estudo, por populações

<sup>11</sup> Lei Municipal que flexibiliza as regras de ocupação do solo para loteamentos mais antigos, entre outras disposições. Disponível em: <http://legislacao.jacarei.sp.gov.br:85/jacarei/images/leis/html/L44402001.html>



tradicionais do local. Não se trata, nesse sentido, de áreas objeto de especulação imobiliária, mas que são buscadas por famílias que vivem há anos nas localidades e buscam passar seus imóveis para outras gerações.

Nos últimos anos, o Município de Jacareí, por meio da Secretaria de Governo e Planejamento, vem recebendo solicitações de proprietários locais para que os seus imóveis possam ser desdobrados, para fins de partilha de herança, assentamento de familiares, entre outras finalidades.

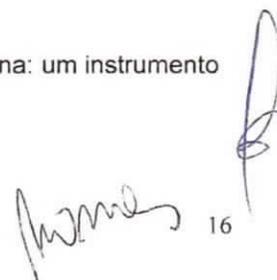
Do ponto de vista urbanístico, em bairros tradicionais pouco adensados (casos dos quatro loteamentos em questão, conforme já demonstrado), cuja infraestrutura local encontra-se adequada ao adensamento, é recomendável a adoção de políticas urbanas que promovam o assentamento das populações tradicionais, sob pena de expulsão das mesmas para outros territórios, estimulando a urbanização em áreas não ocupadas.

Conforme ressaltam Acyoly & Davidson<sup>12</sup> (pg.39, 1988):

Portanto, a densidade urbana está em discussão e forçando os governos locais a reverem suas regulamentações e zoneamento, a fim de permitir que ocorram densificação do uso e de população, incorporação de novas áreas intraurbanas; urbanização, regularização e densificação de assentamentos informais, renovação urbana e requalificação do espaço existente e fomento à diversificação das atividades e usos da ocupação urbana.

Dessa forma, considerando-se os aspectos urbanísticos e os parâmetros de urbanização estabelecidos pela própria legislação municipal posterior (Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo), os desdobros nos referidos loteamentos poderiam ser aprovados, caso não houvesse restrições urbanísticas averbadas em cartório, respeitada a metragem mínima de 125 metros quadrados e cinco metros de testada.

<sup>12</sup> ACIOLY, Claudio; DAVIDSON, Forbes; (Tradução Claudio Acioly). Densidade urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

  
16



## **DA PREVALÊNCIA DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL SUPERVENIENTE SOBRE RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS**

Em 2020, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) (Resp. 1.774.818), proferiu entendimento reconhecendo a **prevalência da legislação municipal** superveniente a restrições urbanísticas convencionais impostas pelo loteador, acatando voto proferido pela ministra Nancy Adrigli.

Na jurisprudência deste Tribunal Superior, **não há fundamento para a pretensão da recorrente de fazer prevalecer uma restrição convencional originária, imposta unilateralmente pelo loteador, frente à legislação municipal que, de forma fundamentada, abranda essas restrições.** Não há como opor uma restrição urbanística convencional, com fundamento na Lei 6.766/79, à legislação municipal que dispõe sobre o uso permitido dos imóveis de determinada região. De fato, já em conformidade com a nova ordem constitucional, a Lei 9.785/99 alterou a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, em seu art. 4º, § 1º, para **reconhecer expressamente que essa competência é do município.**

Ou seja, é **da competência do Município** – conforme reconhece expressamente o Colendo Superior Tribuna de Justiça – legislar sobre ordenamento do território urbano, não podendo prevalecer sobre as leis municipais vigentes restrições urbanísticas convencionais anteriores. No caso em tela, argumenta-se pela caducidade de cláusulas contratuais estabelecidas há mais de 40 anos.

## **DA ANÁLISE DA INFRAESTRUTURA LOCAL**

Conforme análises realizadas pela Secretaria de Infraestrutura Municipal (SIEM) e pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Jacareí (SAAE), os quatro loteamentos – Jardim Maria Amélia, Jardim Paraíso, Jardim do Vale e Jardim Colônia – estão servidos de infraestrutura viária, rede de abastecimento de água e esgoto adequados e com condições de suportar um maior adensamento local.

Conforme estudos encaminhados pela SIEM em 2020 (Memorando nº 17/2020), os quais integram o presente relatório (em anexo), os **loteamentos Jardim Maria Amélia, Jardim Paraíso e Jardim Colônia** “estão contemplados com rede de drenagem, rede de energia elétrica domiciliar, iluminação pública e pavimentação em mais de 95% das vias”.



**Prefeitura de Jacareí**  
Secretaria de Governo e Planejamento



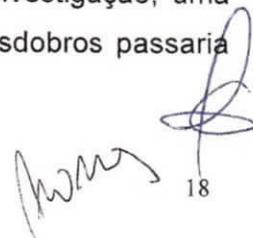
Sobre o sistema local de saneamento integrado, conforme informado pelo SAAE Jacareí (Ofício nº 410/2020), os loteamentos contam com "infraestrutura completa com abastecimento de água potável, coleta e tratamento de esgoto", podendo haver deficiências e limitações, as quais, no entanto, podem ser adequadas conforme a demanda. Nesse sentido, a autarquia manifestou-se favorável à permissão dos desdobros nos três loteamentos.

Sobre o **loteamento Jardim do Vale**, objeto de consulta junto à Secretaria de Infraestrutura Municipal (SIEM) e ao Serviço Autônomo de Água e Esgoto do Município de Jacareí (SAAE Jacareí) em 2022, as análises técnicas também mostraram haver infraestrutura adequada para suportar um eventual aumento do adensamento local decorrente da aprovação de desdobros.

Conforme despacho proferido pela Secretaria de Infraestrutura Municipal (despacho 15/7/2022), considerando-se a atual ocupação do loteamento, cujos lotes se encontram edificados em sua grande maioria, um eventual acréscimo de novos lotes não causará aumento significativo na impermeabilização do solo. Nesse sentido, a possibilidade de desdobros de lotes existentes pouco impactará nas condições de drenagem do solo. Sobre o sistema de iluminação pública, o loteamento já é provido, contando inclusive com luminárias de LED (Memorando nº 391/2022 – GAB/SIEM).

Da mesma forma, sobre a infraestrutura local de saneamento integrado, o SAAE Jacareí informa que o Jardim do Vale se encontra integralmente servida de sistema de fornecimento de água e coleta de esgoto, estando sua rede de esgoto inclusive conectada à Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) Central. Nesse sentido, não há óbices quanto à concessão de desdobros.

A autarquia informa ainda que algumas regiões do loteamento são objeto de regularização fundiária e de inquérito civil promovido pelo Ministério Público do Estado referente a apuração de eventuais danos ambientais causados pela ausência de coleta adequada de esgoto. Entretanto, verificou-se que o inquérito trata de situações já consolidadas e que a aprovação de novos desdobros não impactará a investigação, uma vez que a construção de eventuais novas edificações decorrentes de desdobros passaria pelo necessário processo de licenciamento urbanístico.

  
18



Nesse sentido, a aprovação de novos desdobros poderia, inclusive, melhorar a regularização das edificações existentes.

### **CONCLUSÃO**

Diante da análise técnica e jurídica em questão, verifica-se viabilidade técnica e jurídica, bem como interesse público na revogação das convenções urbanísticas convencionais objeto do Projeto de Lei do Executivo nº 12/2022.

Encaminhe-se o presente estudo técnico à Câmara Municipal de Jacareí para juntada ao respectivo processo legislativo e análise dos parlamentares.

Jacareí, 5 de agosto de 2022.

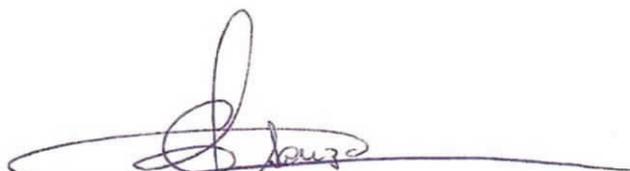


ALEXANDRE VAZ DE OLIVEIRA MORAES

Assessor

Secretaria de Governo e Planejamento

De acordo.



CELSO FLORÊNCIO DE SOUZA

Secretário de Governo e Planejamento



## REFERÊNCIAS

- ACIOLY, Claudio; DAVIDSON, Forbes; (Tradução Claudio Acioly). **Densidade urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana.** Rio de Janeiro: Mauad, 1998.
- CADERNO DE LEITURA TÉCNICA – Diagnóstico de Jacareí de 2003 a 2022
- Lei Complementar Municipal nº 49/2003 - Institui o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí, nos termos do Estatuto da Cidade, Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, e dá outras providências.
- Lei Municipal nº 5.867/2014 - Dispõe sobre Uso, Ocupação e Urbanização do Solo do Município de Jacareí, e dá outras providências.



# ANEXO



**Município de Jacareí**  
Secretaria de Infraestrutura Municipal  
Departamento de Projetos



Jacareí, 15 de maio de 2020.

Ao  
Engenheiro SERGIO NOGUEIRA  
Assessor – DP/SIEM

REF.- MEMO – **070/2020 - SEPLAN**  
DESDOBRO DE LOTEAMENTOS

Prezado,

Informamos que nos Loteamento citados no Memorando acima: JARDIM COLÔNIA, JARDIM MARIA AMÉLIA, JARDIM PARAÍSO e PROLONGAMENTO SANTA MARIA, já foram contemplados com rede de drenagem, rede de energia elétrica domiciliar, iluminação pública e pavimentação em mais de 95% das vias.

Sugerimos consulta ao SAAE para análise das redes de esgoto e água fria.

Sem mais,

Milton Camillo  
Engenheiro civil

Eng.º Milton Camillo  
Departamento de Projetos / SIEM  
Matr. 24426



SAAE  
Fls. 03

**EXPEDIENTE INTERNO**

Ofício nº 022/2020-SEPLAN

Ref.: Desdobro de loteamentos.

Data: 08/05/2020

A/C: DPO

142  
7

Prezado, favor elaborar ofício de resposta informando quanto a capacidade de atendimento com sistemas de água e esgoto (coleta e tratamento) para os loteamentos: Jardim Colônia, Jardim Maria Amélia, Jardim Paraíso e Prolongamento Jardim Santa Maria. Favor encaminhar cópia do cadastro das redes. Em algumas das localidades temos deficiência de atendimento ou já estamos próximos de atingir seu limite?

**Evandro Faria Lins**

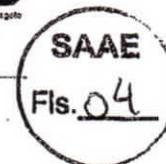
**Diretor Geral**

**SAAE Jacareí**  
Diretoria de Planejamento e Obras  
**RECEBIDO**  
EM 08/05/2020  
10:28  
ASSINATURA



Prefeitura de Jacareí  
Serviço Autônomo de Água e Esgoto

**saae**  
Serviço Autônomo de Água e Esgoto  
Jacareí-SP



**FOLHA DE EXPEDIENTE INTERNO**

**NÚMERO DO PROCESSO: DPO-143/2020**

**DATA: 08/05/2020**

**A/C: Unidade de Planejamento e Projetos**



Prezado Supervisor Eng<sup>o</sup> Faridi Mussi,

Segue processo referente ao Ofício 022/2020-Sepnan, para sua análise e demais providencias responder até dia 27/05/2020 .

Atenciosamente,

  
Eng. Rodrigo Moreira Curci

Diretor de Departamento de Planejamento e Obras



**Prefeitura de Jacareí**  
Serviço Autônomo de Água e Esgoto

**saae**  
Serviço Autônomo de Água e Esgoto  
Jacareí-SP



**FOLHA DE EXPEDIENTE INTERNO**

**NÚMERO DO PROCESSO: DPO – 143/2020**

**DATA: 08/05/2020**

**A/C: Eng. Rogério Penatti Gaglias**



Prezado Eng. Rogério Penatti Gaglias,

Encaminho o processo para sua análise e providencias, **favor responder até o dia 25/05/2020.**

Atenciosamente,

**Eng. Faridi Colares Mussi**  
Supervisor de Unidade de Planejamento e Projetos



**Prefeitura de Jacareí**  
Serviço Autônomo de Água e Esgoto



Ofício 410/2020 – Presidência do SAAE

Jacareí, 26 de junho de 2020

À Sra. Rosa Kasue Saito Sasaki  
Secretária de Planejamento  
Rua Lamartine Delamare, 153  
Centro, CEP: 12.327-010  
Jacareí/SP



**Assunto: Resposta ao Ofício nº 022/2020-SEPLAN / DPO-143/2020 – Informações sobre infraestrutura de água e esgoto para desdobro dos bairros Jardim Colônia, Jardim Maria Amélia, Jardim Paraíso e Prolongamento Jardim Santa Maria.**

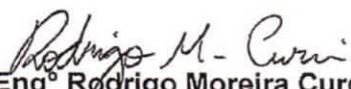
Prezada Senhora,

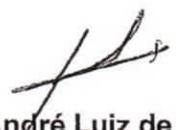
Em atendimento ao solicitado no Ofício 022/2020-SEPLAN, e após análise do relatório anexo, seguem as considerações:

Todos os bairros citados na solicitação possuem infraestrutura completa com abastecimento de água potável, coleta e tratamento de esgoto, no entanto podem possuir limitações e deficiências, conforme detalhado no relatório anexo.

Contudo o SAAE está de acordo com o desdobro dos bairros Jardim Colônia, Jardim Maria Amélia, Jardim Paraíso e Prolongamento Jardim Santa Maria, visto que tais limitações podem ser adequadas pelo SAAE de modo a atender ao aumento de imóveis.

Atenciosamente,

  
**Eng.º Rodrigo Moreira Curci**  
Diretor de Departamento de Planejamento e  
Obras

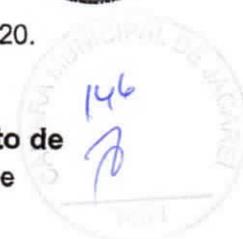
  
**Eng.º André Luiz de Souza Carneiro**  
Presidente do SAAE



Memorando 481/2020 – DPO

Jacareí, 26 de junho de 2020.

**Relatório de infraestrutura de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto dos bairros Jardim Colônia, Jardim Maria Amélia, Jardim Paraíso e Prolongamento Jardim Santa Maria.**



Jardim Colônia:

Número de Lotes: 669 (Segundo informações Seplan);

Número de Ligações Totais: 766 (Fonte: SAAE- Strategos, abril de 2020);

Número de Economias Totais: 794 (Fonte: SAAE-Strategos, março de 2020);

Estimativa de Habitantes: 3.164. Bairro bem adensado e ocupado, onde vários lotes apresentam mais de uma ligação por lote;

Rede de água: Sim. Abastecido pelo DP10 – Sistema JP (Jd Paraíso / Reservatório R32);

Rede de Coleta de Esgoto: Sim;

Tratamento de Esgoto: Sim (ETE Central).

Observações: O sistema JP já é bastante sobrecarregado, em algumas épocas do ano, devido ao calor, é deficitário. Melhorias para o abastecimento podem ser feitas no sistema de bombeamento, hoje feito pelo EEA14, e também pelo aumento de reservação de água.



7  
R



Prefeitura de Jacareí  
Serviço Autônomo de Água e Esgoto



*[Handwritten signature]*  
Z  
R

Jardim Maria Amélia:

Número de Lotes: 1767 (Segundo informações Seplan (lado direito da linha de Transmissão) e estimativas para o restante do bairro);

Número de Ligações Totais: 1757 (Fonte: SAAE- Strategos, abril de 2020);

Número de Economias Totais: 2345 (Fonte: SAAE- Strategos, abril de 2020);

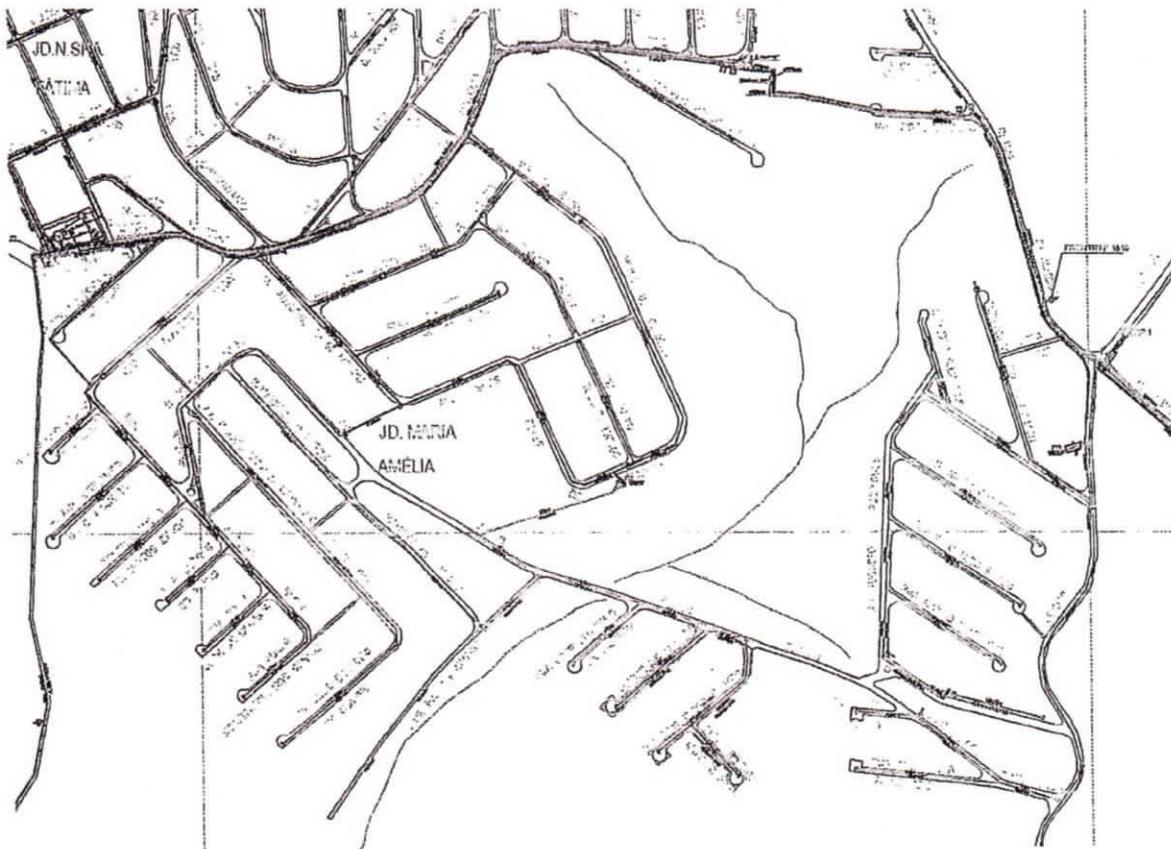
Estimativa de Habitantes: 9380. Bairro bem adensado e ocupado, com poucos lotes vagos;

Rede de água: Sim, abastecido pelo DP03 – Sistema ST (Santa Terezinha\_ reservatório R06 e a parte alta (Linha Verde) usando o Booster B04);

Rede de Coleta de Esgoto: Sim

Tratamento de Esgoto: Sim (ETE Central).

Observações: o booster B04 é antigo, feito por bombas submersíveis de difícil manutenção. Merece atenção e uma possível modernização.

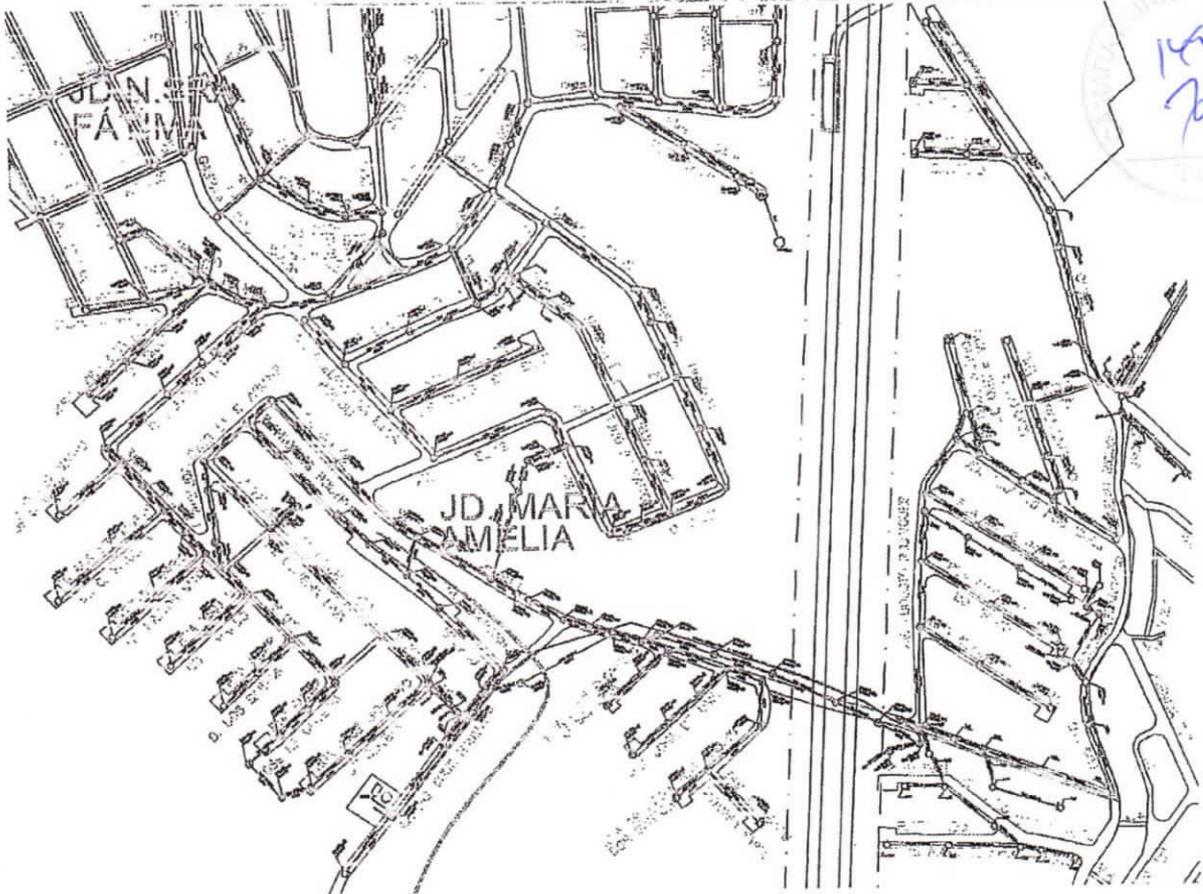


7  
R





**Prefeitura de Jacareí**  
Serviço Autônomo de Água e Esgoto





**Jardim Paraíso:**

Número de Lotes: 2500 (número estimado, Seplan não apresentou informações);

Número de Ligações Totais: 2422 (Fonte: SAAE- Strategos, abril de 2020);

Número de Economias Totais: 2.855 (Fonte: SAAE- Strategos, abril de 2020);

Estimativa de Habitantes: 11.420. Bairro bem adensado e ocupado.

Rede de água: Sim, abastecido pelo DP10 – Sistema JP;

Rede de Coleta de Esgoto: Sim;

Tratamento de Esgoto: Sim (ETE Central).

Observações: O sistema JP já é bastante sobrecarregado, em algumas épocas do ano, devido ao calor, é deficitário. Melhorias para o abastecimento podem ser feitas no sistema de bombeamento, hoje feito pelo EEA14, e também pelo aumento de reservação de água.



Handwritten signature and the number '7'.



Prefeitura de Jacareí  
Serviço Autônomo de Água e Esgoto



*[Handwritten signature]* 7  
*[Handwritten signature]*



**Prolongamento Jardim Santa Maria:**

Número de Lotes: 886 (Segundo informações Seplan);

Número de Ligações Totais: 847 (Fonte: SAAE- Strategos, abril de 2020);

Número de Economias Totais: 1.422 (Fonte: SAAE- Strategos, abril de 2020);

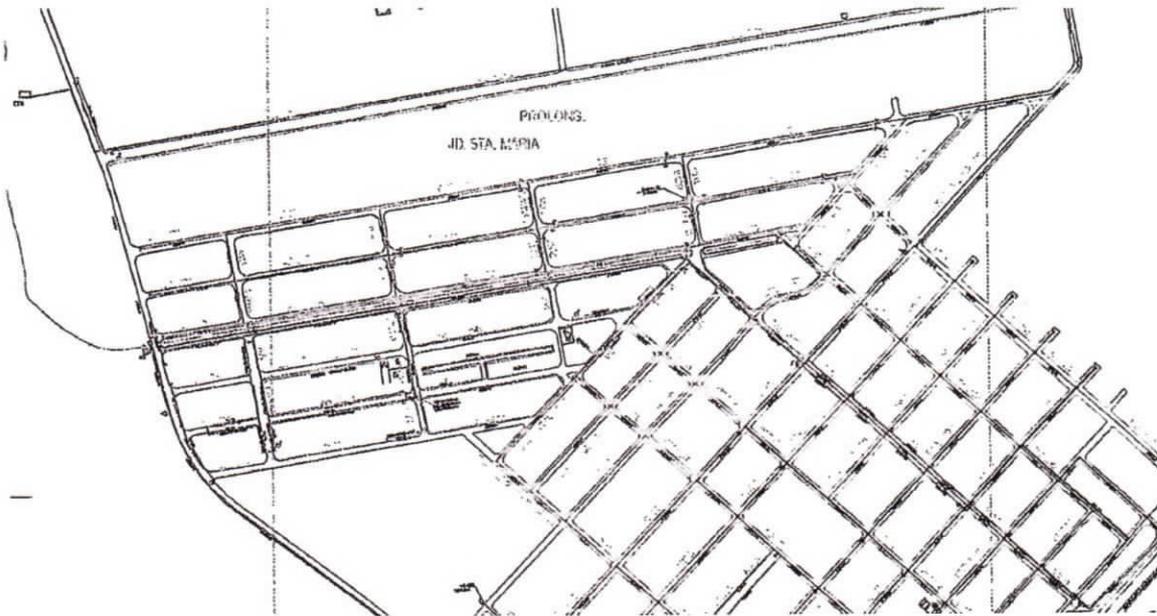
Estimativa de Habitantes: 5.688. Bairro relativamente novo, com possibilidade de empreendimentos como condomínios verticais e horizontais e vários lotes ainda vagos;

Rede de água: Sim, abastecido pelo DP05 – Sistema SM (Santa Maria através do P21 R35 B17);

Rede de Coleta de Esgoto: Sim;

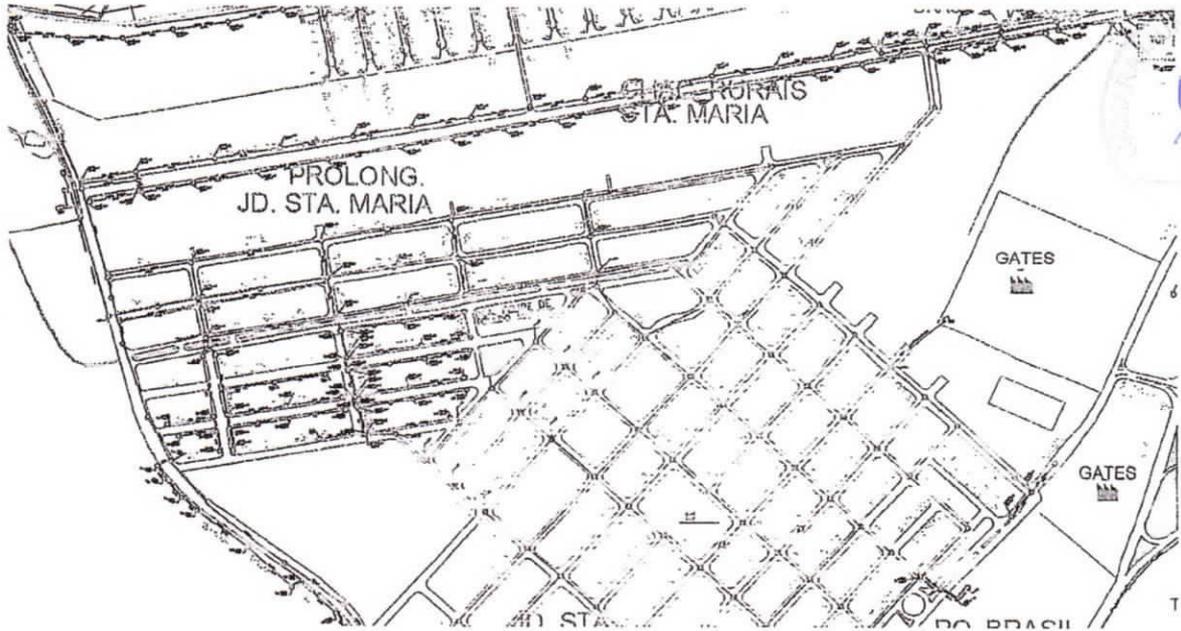
Tratamento de Esgoto: Sim (ETE Central).

Observações: O Prolongamento é abastecido pelo poço P21, com vazão média de 45m<sup>3</sup>/h. Sendo reservado no R35 e distribuído através do Booster B17, todos localizados em área no próprio bairro. Este sistema tem conseguido abastecer o bairro, porém tanto o bombeamento, quanto a reservação, encontra-se no limite. A Opção são manobras, com reforço através do reservatório Parque dos Sinos





**Prefeitura de Jacareí**  
Serviço Autônomo de Água e Esgoto



**Eng.º Rogério Penatti Gaglias**  
Eng.º Mecânico

**Eng.º Faridi Colares Mussi**  
Supervisor de Unidade de  
Planejamento e Projetos

**Eng.º Rodrigo Moreira Curci**  
Diretor de Departamento de  
Planejamento e Obras



Jacareí, 31 de janeiro de 2022

**Ofício nº 061/2022/ Presidência**

**Assunto: Ofício nº 114/2021 – SEGOVPLAN – GSP – Jardim do Vale.**

A

**Dr. Celso Florêncio de Souza**  
**Secretário de Governo e Planejamento**

Prezada Dr. Celso Florêncio de Souza

Em atenção ao Ofício nº 114/2021-SEGOVPLAN-GSP informamos que a localidade Jardim do Vale é integralmente servida por redes públicas de água e esgoto.

Os esgotos são encaminhados para tratamento na Estação de Tratamento de Esgoto Central, ETE-Central.

Assim sendo não há óbices do SAAE à concessão de desdobros de lotes para o Jardim do Vale.

Entretanto há áreas em processo de regularização fundiária no Jardim do Vale pela Fundação Pró-Lar e áreas a serem regularizadas futuramente, dessa forma entendemos que a Fundação Pró-Lar deve ser consultada a fim de verificação se a área pretendida para desdobro encontra-se liberada para tal procedimento.



**Prefeitura de Jacareí**  
Serviço Autônomo de Água e Esgoto

**saae**  
Serviço Autônomo de Água e Esgoto  
Jacareí - SP

Salientamos que a localidade Jardim do Vale é objeto de Inquérito Civil do Ministério Público, ainda em tramitação: IC nº14.0309.0000890/11-6 (IC 151/11 HU).

Objeto: Apurar danos ambientais e urbanísticos resultantes da ausência da correta coleta dos efluentes produzidos no parcelamento do solo denominado Jd Colinas implantados pela Construtora J. Silva Ltda, além dos loteamentos Jardim do Vale, Santa Rita e CDHU.

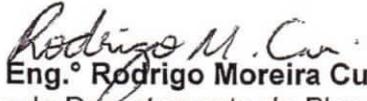
Assim sendo, entendemos que a Procuradoria Jurídica do Município também deve ser consultada previamente à aprovação de eventual desdobro de lotes no Jardim do Vale.

Anexos: Cadastro de redes de água e esgoto – Jardim do Vale.

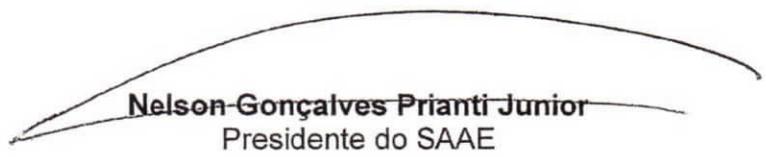
Respeitosamente

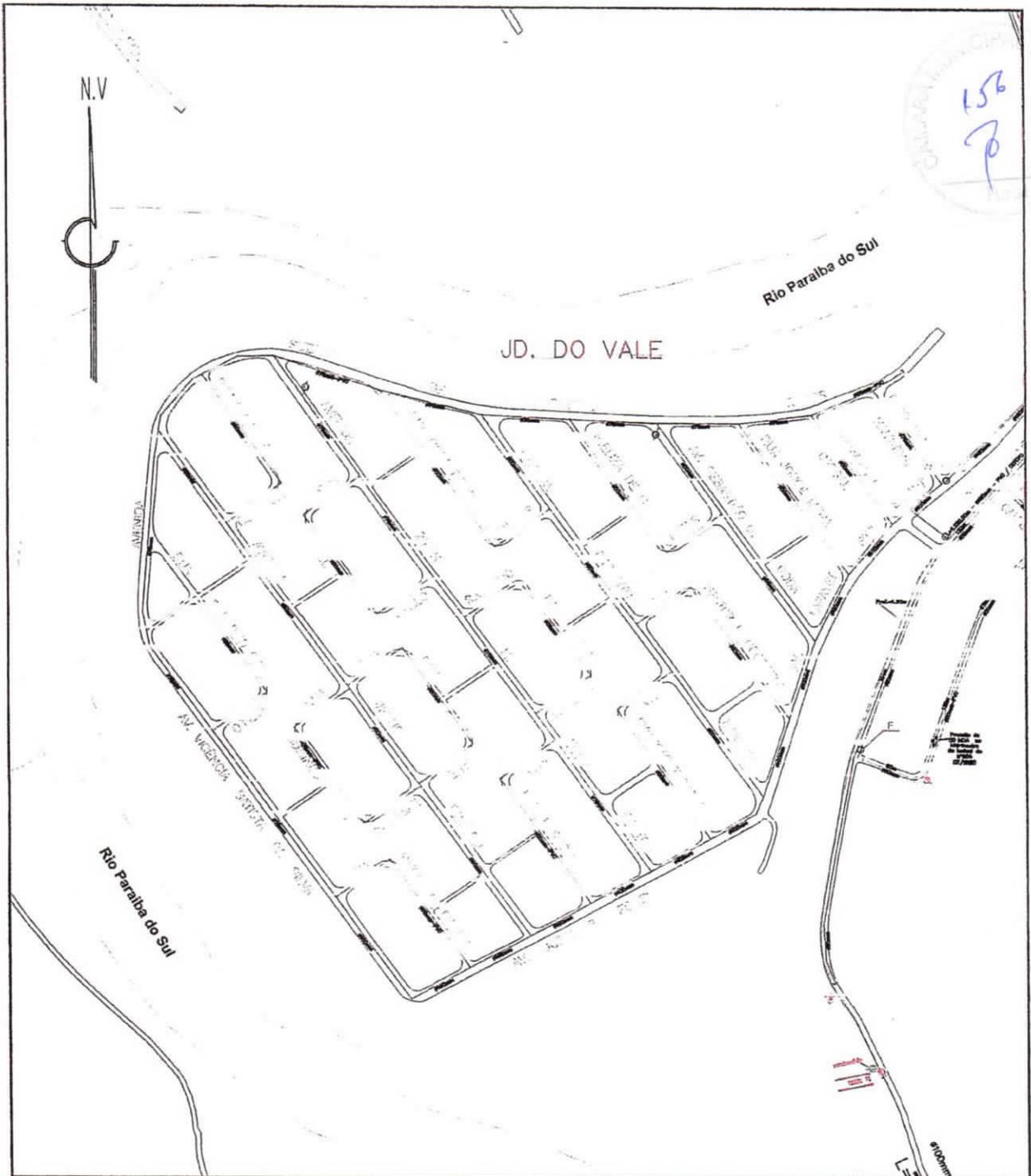
  
**Eng.º Ricardo Mota Janson**  
Engenheiro Civil

  
**Eng.ª Alice Plovas Vieira Pinto**  
Supervisora de Unidade de  
Planejamento e Projetos

  
**Eng.º Rodrigo Moreira Curci**  
Diretor de Departamento de Planejamento  
e Obras

  
**Eng.º Evandro Faria Lins**  
Diretor Geral

  
**Nelson Gonçalves Prianti Junior**  
Presidente do SAAE



**LEGENDA :**

 REDE EXISTENTE .

**saae**  
Serviço Autônomo de Água e Esgoto  
**JACAREÍ SP**

**TÍTULO :** CADASTRO DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

**LOCAL :**  
JARDIM DO VALE  
Jacareí - São Paulo

**IDENTIFICAÇÃO:**

**FOLHA:** 01/01

**ESCALA:** SI / ESCALA      **REV.:** N° 0

**DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E OBRAS**

**RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

**DIRETOR**

**PROJETISTA:**  
ENG.º RICARDO

**DATA:**  
14/12/2021

**GERENTE UNID. PLANEJ./PROJ.:**  
ENG.º ALICE PLOVAS  
**Alice Plovas Vieira Pinto**  
Supervisora da Unidade  
de Planejamento e Projetos

**VISTO E ACEITE**

ENG.º : RODRIGO CURCI





**Prefeitura de Jacareí**  
Secretaria de Infraestrutura Municipal  
Gabinete do Secretário



Jacareí, 21 de julho de 2022.

**Memorando Nº: 391/2022-GAB/SIEM**

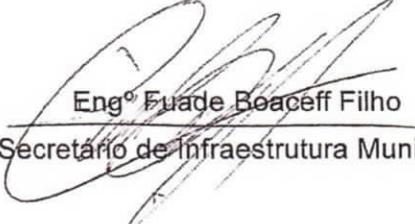
**À SEGOVPLAN**

Prezado Sr. Antônio Roberto Martins,

Em atendimento ao Memorando: 287/2022 – SEGOVPLAN, de 22/06/2022, encaminhamos manifestação das Diretorias desta Secretaria a respeito da possibilidade de concessão de desdobro do Loteamento Jardim do Vale.

Conforme anexos, no que se refere à rede de drenagem, a Diretoria de Obras Viárias esclareceu que atua em manutenções de drenagem e a Diretoria de Projetos fez juntada de relatório, datado de 15/07/2022 em que esclarece as condições de drenagem da região do loteamento em análise, bem como a questão da pavimentação. No que se refere à iluminação, a manifestação datada de 27/06/2022 sinaliza que o local já é contemplado, inclusive, com Luminárias de LED.

Atenciosamente,

  
Engº Euade Boacéff Filho  
Secretário de Infraestrutura Municipal

Para análise e  
manifestação de que  
compete à DP / DOU e DOC.

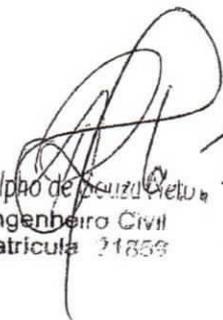


  
Eudes Boacem Filho  
Secretário de Infraestrutura Municipal

Chelbert.

Favor informar se existem nos arquivos do D.P., projetos de  
obras de águas pluviais do bairro Jardim do Vale.

Obrigado

  
Rodolpho de Souza Neto  
Engenheiro Civil  
Matricula 21859  
04/07/2022

Rodolfo  
CONFORME SOLICITADO SEQUE VIA E-MAIL O PROJETO DE  
DRENAGEM ENCONTRADO EM NOSSOS ARQUIVOS.

SEM MAIS

  
Chelbert Miranda  
Departamento de Projetos / SIEM  
Topógrafo - Matr. 28776  
14/07/2022



Eng.<sup>a</sup> Luci Doná Cardoso.

Diretora.

Dep. de Projetos - SIEM - PMJ.

Em análise ao projeto do sistema de drenagem de águas pluviais nas ruas do bairro Jardim do Vale, tem-se a seguinte informação:

- Rua Jesus Romero:  $153,29 + 173,85 = 327,14$  m.
- Rua Benedito Garcia de Melo:  $15,63 + 64,72 = 80,35$  m.
- Av. Gilberto Marcelino: 120,72 m.
- Captação de águas na Rua Suzana de Castro Ramos, altura ado n.º 728.
- Captação de águas na Rua Nestor L. Goossens, esq. Com Av. Lafayette Bonito Briant.
- Trecho da Av. Jurandir Fosi: 145,82 m.
- Av. Suzana de Castro Ramos: 58,73 m.
- Rua Vicência Batista da Silva: 223,10 m.
- Captação na esq. Da Av. Gilberto Marcelino, com Av Lafayette Bonito Briant.

Esses são os sistemas existentes de drenagem de águas pluviais para todas as ruas do bairro, que não representa 10% do total das dimensões das vias do bairro.

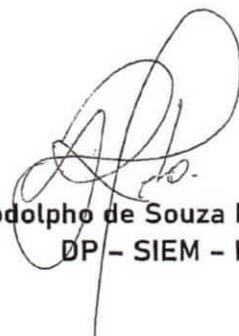
Trata-se de topografia plana, porém, com proximidade ao Rio Paraíba do Sul, portanto, de fácil drenagem. Não se tem históricos de inundações nas edificações residenciais, tampouco comerciais, senão, alguns problemas pontuais por entupimentos de galerias.

O desdobro de lotes poderá aumentar a área impermeabilizada, porém, considerando as edificações existentes em todo o bairro, o acréscimo de áreas impermeabilizadas será de baixa contribuição para o aumento no volume das águas pluviais, considerando o fato de que a maior parte dos lotes já está ocupada e com edificações que cobrem próximo de 70% da área do lote, o que torna impossível para um futuro desdobro.

Analisando as disposições apresentadas, smj, considero como provável a concessão ao desdobro dos lotes no bairro Jardim do Vale.

Segue para sua análise e diretrizes.

Jacareí, 15 de julho de 2022.

  
Eng. Rodolpho de Souza Neto  
DP - SIEM - PMJ.