



# CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

## PALÁCIO VEREADOR EUCLIDES MODENEZI

Avenida Vaticano, 1135 - Jardim Pilar  
CEP 18406-380 - Itapeva / São Paulo

**Projeto de Lei 28/2024** - Prefeito Dr Mario Tassinari - DISPÕE sobre a legalização de construção irregular e dá outras providências.

APRESENTADO EM PLENÁRIO. . . . . : 25/03/2024

RETIRADO DE PAUTA EM . . . . . :     /    /    

### COMISSÕES

JPLP

RELATOR:

Luigi

DATA:

09/04/24

EFEO

RELATOR:

Luigi

DATA:

03/12/24

Obias

RELATOR:

Luigi

DATA:

03/12/24

Discussão e Votação Única:     /    /    

Em 1.ª Disc. e Vot.: 13/05 5/12/24

Em 2.ª Disc. e Vot. : 14/05 5/12/24

Rejeitado em . . . . . :     /    /    

Autógrafo N.º 199 :     /    /    

Lei n.º . . . . . : 5159/24

Ofício N.º : 242 em 0/12/24

Sancionada pelo Prefeito em: 10/12/24

Veto Acolhido ( ) Veto Rejeitado ( ) Data:     /    /    

Promulgada pelo Pres. Câmara em:     /    /    

Publicada em: 11/12/24

### OBSERVAÇÕES

Luigi  
23/10/24



# MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo  
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Itapeva, 11 de março de 2024.

**MENSAGEM N.º 16/2024**

CAMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA  
Secretaria Administrativa

**Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,**

14 MAR. 2024

**Excelentíssimos Senhores Presidentes das Comissões  
Permanentes,**

RECEBIDO

**Excelentíssimos Senhores Vereadores,**

Venho pelo presente encaminhar a Vossas Excelências, para apreciação dessa Colenda Edilidade, o Projeto de Lei ora anexo que: "**DISPÕE** sobre a legalização de construção irregular e dá outras providências."

Este projeto possui o objetivo de regularizar construções irregulares, realizadas no Município de Itapeva, através de flexibilização das normas urbanísticas locais, bem como com a utilização do instrumento urbanístico de outorga onerosa do direito de construir, desde que sejam preservadas as condições de higiene, segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e habitabilidade.

Ressalta-se que a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é um instrumento da política urbana municipal, instituído pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, e pela Lei Municipal nº 2.499 de 18 de novembro de 2016, que instituiu o Plano Diretor Municipal. Esse instrumento consiste na definição da cobrança de uma contrapartida pelo exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado pelo Município de Itapeva para os terrenos urbanos, até o máximo de aproveitamento.

Nesse sentido, o projeto prescreve as condições em que tal legalização acontecerá, bem como em quais hipóteses poderá ser utilizada a concessão da outorga onerosa do direito de construir, estabelecendo limites claros e orientações específicas para sua concretização.

Informa-se, por fim, que foi realizada audiência pública para tratar do tema, conforme documentos comprobatórios em anexo.

Ante o exposto, requer-se a este Legislativo a aprovação da



# MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo  
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

presente propositura.

Certo de poder contar com a concordância dos Nobres Vereadores desta D. Casa de Leis, aproveito o ensejo para renovar a Vossas Excelências meus elevados protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

**MÁRIO SERGIO TASSINARI**  
Prefeito Municipal

03  
di



# MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo  
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

PROJETO DE LEI N.º 28 /2024

**DISPÕE** sobre a legalização de construção irregular e dá outras providências.

O **Prefeito Municipal de Itapeva**, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe confere o art. 66, VI da LOM,

**Faço saber** que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar, de forma onerosa, o direito de construir, para legalização de construções edificadas em desconformidade com os parâmetros urbanísticos, conforme Tabela I, da Lei 2520 de 13 de janeiro de 2007.

**Parágrafo único.** Para efeitos desta Lei, a outorga onerosa do direito de construir permite a ampliação do Coeficiente de Aproveitamento Básico sobre as limitações administrativas urbanísticas, desde que sejam preservadas as condições de higiene, segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e habitabilidade, obedecidas as disposições desta lei.

**Art. 2º.** Para a legalização das construções o Executivo dispensará ou reduzirá as limitações administrativas previstas em Lei, sem prejuízo de exigir medidas mitigatórias, quando necessárias, além de contraprestação por eventual outorga de direito.

**Art. 3º.** Para efeitos desta lei, considera-se:

I- Construção irregular – aquela cuja licença/alvará foi expedida pelo Poder Executivo Local, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado.



# MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo  
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

II- Construção clandestina – aquela executada sem licença ou alvará do Poder Executivo Municipal.

**Art. 4º.** Não são passíveis de legalização as edificações que:

- I- Estejam construídas sobre logradouros ou terrenos públicos e faixas destinadas a alargamento de vias públicas;
- II- Constituam-se de edificações com tipo de ocupação incompatíveis com o zoneamento urbano;
- III- Estejam localizadas em faixas não edificáveis ao longo das represas, lagos, rios, córregos, fundos de vale, faixas de drenagem de águas pluviais, galerias, canalizações nas faixas de domínio das linhas de transmissão de alta tensão e nas faixas de domínio de rodovias e ferrovias;
- IV- Estejam situadas nas áreas de preservação ambiental, salvo com autorização do órgão competente;
- V- Estejam situadas em área de risco;
- VI- Estejam em desconformidade com o zoneamento urbano;
- VII- Estejam fora da zona urbana ou de expansão urbana ou que não tenha acesso a logradouro público;

**Art. 5º.** A legalização de que trata a presente lei somente será concedida se a construção apresentar condições de habitabilidade.

**Parágrafo único.** O requerente deverá constar, no mesmo processo de legalização da construção, a solicitação da emissão do CCO e “Habite-se” para a edificação.

**Art. 6º.** São passíveis de legalização apenas as edificações que tenham infringido os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I- Recuos;
- II- Afastamentos;
- III- Taxa de ocupação;
- IV- Número de pavimentos.

**Art. 7º.** A legalização das construções de que trata esta lei dependerá da abertura de processo digital e inserção dos documentos através do Sistema Planta Online da Secretaria de Obras e Serviços, deste município, pelo proprietário ou possuidor, com *animus domini*, dos seguintes documentos:



# MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo  
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

- I- Requerimento de solicitação de legalização de obra e emissão do CCO e "Habite-se";
- II- Cópia simples do documento de propriedade do terreno (escritura/matricula do imóvel ou contrato de compra e venda, com termo de compromisso para apresentação do título de propriedade);
- III- Cópia simples do espelho do IPTU onde consta a área do terreno);
- IV- ART (CREA) ou RRT (CAU) devidamente quitada;
- V- Planta de cada pavimento e cobertura, com dois cortes passando por áreas molhadas e um corte do terreno longitudinal mostrando seus níveis e elevação frontal;
- VI- Memorial de atividades (se for comercial ou industrial);
- VII- Memorial descritivo;
- VIII- Cotas e projeções das alvenarias até o limite das divisas do terreno;
- IX- Cota de nível em planta;
- X- Zona de uso e ocupação do solo conforme Lei Municipal 2520/2007, no quadro de áreas, mais taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento;
- XI- Sentido do caimento das águas no telhado.

Parágrafo único. Lotes localizados em esquinas deverão conter informações de ambas as vias públicas, com as quais fazem divisa, e de respectivos chanfros ou curvaturas.

**Art. 8º.** O Poder Executivo, através do Departamento de Engenharia da Secretaria de Obras e Serviços, solicitará as alterações no projeto de legalização, como também exigirá as medidas mitigatórias que se fizerem necessárias, devendo o interessado promover as alterações no prazo de 30 (trinta) dias, ou firmar, no mesmo prazo, Termo de Compromisso, sob pena de indeferimento do pedido.

**Art. 9º.** A expedição do CCO e "Habite-se" ficará condicionada à apresentação do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros e/ou de Licenciamento Ambiental, expedidos pelos órgãos competentes, quando exigidos.

**Art. 10.** Poderão ser legalizadas, exclusivamente, as construções irregulares ou clandestinas concluídas cuja abertura do processo de legalização seja iniciada até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados a partir da publicação desta lei, sem a aplicação da multa

06  
SA



# MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo  
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

prevista na Lei 4.069 de 2017 e sem considerar o coeficiente de ocupação máximo conforme Tabela I da Lei Municipal 2520/2007.

**§ 1º.** Vencido o prazo previsto, neste artigo, as legalizações deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei Municipal nº 2.520 de 13 de janeiro de 2007, em que, se for apurada o excesso da taxa de ocupação, deverá ser pago multa, conforme Lei Municipal nº 4.069 de 29 de novembro de 2017.

**§ 2º.** Na legalização de obras construídas cujo processo de regularização tenha sido iniciado após 366 (trezentos e sessenta e seis) dias a contar da publicação, desta lei, deverão ser obedecidos os parâmetros urbanísticos de aquisição por meio da outorga onerosa do índice de taxa de ocupação até o máximo definido na Tabela I da Lei 2520/2007, sob pena de demolição do excesso, além de aplicação da multa prevista na Lei Municipal nº 4.069 de 29 de novembro de 2017.

**Art. 11.** A aprovação dos projetos de legalização de construção ficará condicionada ao pagamento da contribuição financeira prevista nesta lei e recolhimento de todas as taxas, impostos e multas eventualmente aplicadas.

**Art. 12.** Sempre que a legalização tratar de afastamento lateral ou de fundos, quando estes possuírem aberturas a distâncias inferiores a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) o proprietário ou possuidor, com *animus domini*, deverá apresentar acordo por escrito dos vizinhos lindeiros titulares do imóvel, no qual manifestem expressa concordância com a regularização da edificação.

**Art. 13.** As ações judiciais promovidas pelo Poder Executivo visando à demolição, paralisação ou interdição de construção irregular ou clandestina, que tenham sido regularizadas com base nesta lei, serão extintas, devendo o proprietário ou possuidor, com *animus domini*, efetuar o pagamento das despesas e honorários advocatícios.

**Art. 14.** A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas em lei para a utilização do imóvel para fins comerciais e industriais.

**Art. 15.** O Poder Executivo Municipal poderá indeferir a legalização de qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, estética, acessibilidade, condições de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos.



# MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

**Art. 16.** Os processos de legalização/ampliação que se encontram em trâmite na Secretaria de Obras seguirão as diretrizes constantes desta lei.

**Art. 17.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 11 de março de 2024.

**MÁRIO SÉRGIO TASSINARI**  
Prefeito Municipal

## SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA  
GABINETE DO PREFEITO

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

## EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

A Prefeitura Municipal de Itapeva, através da Secretaria de Obras e Serviços e da Secretaria de Coordenação e Planejamento, visando a alteração e atribuição de zoneamento em área urbana, conforme dispõe a Lei Municipal nº 2520/2007 e apresentação de propostas de regulamentação de parâmetros urbanísticos e demais temas pertinentes ao ordenamento territorial, convoca AUDIÊNCIA PÚBLICA onde serão debatidos os seguintes temas:

- Alteração de Zoneamento da Rua Mário Prandini e Rua Inglaterra
- Atribuição de Zoneamento – Zona de Expansão Urbana – Jardim América
- Legislação urbanística: a) lei de zoneamento, uso e ocupação do solo; b) legalização simplificada de construções; c) outorga onerosa do direito de construir; d) lei de parcelamento do solo urbano.

Conforme preconiza a Lei Federal nº 10257/2001 (Estatuto das Cidades) em seu artigo 2º item XIII, a Lei Federal 6766/1979 em seu artigo 28 (parcelamento do solo urbano) bem como a Lei Municipal 2499/2006 (Plano Diretor de Itapeva) em seu artigo 94, a Audiência Pública se realizará nos termos deste Edital de Convocação:

- 1) A Audiência Pública será realizada no dia **10 de outubro de 2023**, terça-feira, com sua instalação marcada para as **19 horas** no Plenário da Câmara Municipal de Itapeva, localizado na **Avenida Vaticano, 1135, Jardim Europa**, município de **Itapeva, SP**.
- 2) Os ritos da audiência seguirão a seguinte ordem:
  - a) **EXPLANAÇÃO INICIAL** – breve explanação sobre o funcionamento da Audiência Pública, com interação do público para esclarecimentos adicionais.
  - b) **APRESENTAÇÃO DOS TÓPICOS A SEREM DISCUTIDOS NA AUDIÊNCIA:**
    - i) Apresentação das propostas de alteração e atribuição de zoneamento
    - ii) Apresentação das propostas de regulamentação de parâmetros urbanísticos e demais temas pertinentes ao ordenamento territorial.
  - c) **PARTICIPAÇÃO POPULAR** – Palavra livre.
- 3) A participação popular na Audiência Pública obedecerá às seguintes regras:
  - a) Audiências públicas são eventos públicos que permitem a participação de qualquer pessoa ou entidade interessada no assunto objeto da discussão.

Praça Duque de Caxias, 22 – Centro – Itapeva/SP – CEP 18400-500 – Fone (15) 3526 8000  
E-mail: gabinete@itapeva.sp.gov.br

10  
LA

## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA GABINETE DO PREFEITO

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

- b) As manifestações populares obedecerão a ordem de solicitação de participação.
- c) As apresentações das manifestações populares deverão ater-se, exclusivamente, ao tema da audiência e deverão ser breves relatos.
- 4) Havendo quantidade de inscritos que torne impossível a apresentação de todos no mesmo dia, a Audiência Pública poderá ser interrompida para continuidade em data a ser posteriormente divulgada.
- 5) A Audiência Pública terá duração máxima de 2 horas e 30 minutos e o horário de encerramento não poderá ultrapassar as 22 horas, preferencialmente.
- 6) Após a apresentação de todos os inscritos, os trabalhos serão encerrados.

E, para conhecimento público, é expedido o presente Edital de Convocação.

Itapeva, 22 de setembro de 2023.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** MARIO SERGIO TASSINARI  
Data: 27/09/2023 10:37:30-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**MÁRIO SÉRGIO TASSINARI**  
Prefeito Municipal de Itapeva

Praça Duque de Caxias, 22 – Centro – Itapeva/SP – CEP 18400-500 – Fone (15) 3526 8000  
E-mail: gabinete@itapeva.sp.gov.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

## SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

DEPARTAMENTO DE CADASTRO, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANO DIRETOR

CNPJ nº 46.634.358/0001-77

### ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA REALIZADA NO DIA 10 DE OUTUBRO DE 2023.

Aos dez dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três, às dezenove horas, no plenário da Câmara Municipal de Itapeva, sita na Avenida Vaticano, 1055, Jardim Europa, foi realizada audiência pública visando a alteração e atribuição de zoneamento em área urbana, conforme dispõe a Lei Municipal nº 2520/2007 e apresentação de propostas de regulamentação de parâmetros urbanísticos e demais temas pertinentes ao ordenamento territorial, conforme edital de chamamento público publicado na Imprensa Oficial do Município edição 2261-A do dia 29 de setembro de 2023. Os presentes assinaram lista de presença que segue anexa a esta ata. O início dos trabalhos foi realizado pela Secretária Municipal de Obras e Serviços, Engenheira Francine Rodrigues dos Santos Marques, que explanou sobre a importância e relevância do tema para o ordenamento territorial. Ato contínuo, a Sra. Patrícia Almeida Biazon, Diretora do Departamento de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor da Secretaria Municipal de Obras e Serviços, apresentou os temas da audiência: **ALTERAÇÃO E ATRIBUIÇÃO DE ZONEAMENTO:** A) **Processo Administrativo 18549/2023** – Requerente: Água Clara Agrícola de Cereais Exportação e Importação Ltda – Proposta de Alteração: Alteração de zoneamento ZR-1 (Zona Residencial 1) para ZR-2 (Zona Residencial 2) do Parque Residencial Itapeva. B) **Processo Administrativo 7058/2022** – Requerente: Irmãos Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda - Proposta de Alteração: Atribuição de zoneamento ZR-1 (Zona Residencial 1) para implantação de loteamento em área localizada nas adjacências dos loteamentos denominados Ouroville e Ouroville II. **LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA:** A) **Atualização e complementação da Lei 4069/2017 – Outorga Onerosa do Direito de Construir.** Principais pontos: 1. Utilização do valor venal para cálculo do valor da outorga onerosa. 2. Definição dos elementos arquitetônicos que não computam no cálculo do excesso de ocupação. 3. Solicitação do uso da outorga onerosa do direito de construir (aquisição de potencial construtivo e taxa de ocupação) na fase de aprovação de projeto. No caso da taxa de ocupação define-se um limite que deverá ser respeitado inclusive nas legalizações (Taxa de Ocupação máxima 80%). A Outorga Onerosa do Direito de Construir é uma concessão emitida pelo poder público para que o proprietário do imóvel construa acima do coeficiente básico estabelecido mediante o pagamento de uma contrapartida financeira. Taxa de Ocupação (TO) é o percentual da área ocupada por uma obra dentro de um terreno e não leva em conta a projeção vertical, somente a horizontal. Coeficiente de aproveitamento (CA) é o coeficiente de aproveitamento indica a área total, em metros quadrados, que pode ser construída dentro de um terreno, somando as áreas de todos os seus pavimentos. B) **Alteração e atualização da Lei 537/1991 – Parcelamento do Solo Urbano no Município de Itapeva.** Principais pontos: 1. Distinção entre desdobro, desmembramento e loteamento; 2. Requisitos para Loteamento com definição de área mínima e testada por tipo de

Departamento de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor

Avenida Angelino Fascetti, 58 – Central Park – Itapeva/SP – CEP 18406-030 – Fone: (15) 3522 0310

E-mail: patricia.almeida@itapeva.sp.gov.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

## SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

DEPARTAMENTO DE CADASTRO, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANO DIRETOR

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

zoneamento, infraestrutura e percentagem de áreas públicas; 3. Regramento para Loteamento Fechado (fechado de muros com acesso controlado) e Condomínio Fechado (espaços comuns são áreas privativas e acesso restrito); 4. Faixa de Preservação Permanente; 5. Permuta e Antecipação de Área Institucional. C) **Regulamentação do Programa Simplificado de Legalização de Obras já construídas.** Possibilita a legalização de obras já finalizadas: Principais pontos: 1. Obras irregulares – Obras realizadas em desacordo com o projeto aprovado; 2. Obras clandestinas – Obras realizadas sem projeto e os competentes alvarás. 3. Possibilita flexibilização dos seguintes critérios: Taxa de ocupação; Recuos; Afastamentos; Número de pavimentos. D) **Alteração e atualização da Lei 2520/2007 – Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.** Principais pontos: O artigo 23 da lei 2520/2007 passa a ter a seguinte redação: **“Artigo 23.** A Zona Residencial 1 – ZR1 – corresponde à área de uso residencial com permissibilidade de uso comunitário de baixo impacto (atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial), tendo o padrão de ocupação unifamiliar de baixa densidade, com padrões de uso e ocupação definidos na aprovação do loteamento e cujas atividades de uso comunitário não ultrapasse o horário das 18 horas. **Parágrafo 1º.** O uso comunitário de baixo impacto previsto neste artigo deverá estar acompanhado de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – e outros se assim forem definidos pela Comissão Municipal de Urbanismo que irá avaliar e validar a proposta de uso apresentada pelo requerente, bem como os relatórios técnicos apresentados, podendo, inclusive, solicitar informações complementares. **Parágrafo 2º.** Os custos advindos da realização dos estudos técnicos previstos que embasarão a análise técnica serão custeados pelo requerente e/ou interessado.” Para esclarecimentos adicionais foram apresentadas as definições dos estudos técnicos, a saber: **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** – É um relatório no qual se faz um levantamento dos impactos negativos e positivos causados por empreendimentos e atividades urbanas, bem como propõe medidas mitigadoras e compensatórias para evitar possíveis riscos que podem ser apresentados para a vizinhança. É uma ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico, que oferece subsídios ao poder público municipal para decidir quais as condições para a concessão de licenças de construção, ampliação ou funcionamento das empresas. **ESTUDO TÉCNICO SOBRE POLO GERADOR DE TRÁFEGO** – É um estudo/avaliação para obter a relação entre todos os componentes que compõem o tráfego com o ambiente onde ele está inserido. É uma ferramenta importante que auxilia a Engenharia de Tráfego para atender as necessidades das vias de trânsito e realizar um bom planejamento da rede viária. **ESTUDO HIDROLÓGICO** - Tem por objetivo a obtenção de elementos e o estabelecimento de critérios para a determinação das vazões para o dimensionamento das obras de drenagem novas e verificação de suficiência das obras de drenagem existentes. E) **ALTERAÇÃO DA TABELA DO ANEXO 1 DA LEI 2520/2007.** Tabelas com critérios de uso e ocupação do solo nas diversas zonas constantes da Lei 2520/2007

Departamento de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor

Avenida Angelino Fascetti, 58 – Central Park – Itapeva/SP – CEP 18406-030 – Fone: (15) 3522 0310

E-mail: patricia.almeida@itapeva.sp.gov.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

DEPARTAMENTO DE CADASTRO, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANO DIRETOR

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

**Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo – Coeficientes Urbanísticos.** Atualização e adequação: 1. Uso permitido e uso permitido com apresentação de estudos técnicos. 2. Coeficiente de aproveitamento. 3. Aquisição de potencial construtivo máximo. 4. Taxa de ocupação máxima. 5. Taxa de permeabilidade mínima. Observação as tabelas acompanham esta ata. Nada mais tendo a ser apresentado foi informado que os arquivos desta audiência bem como as minutas dos projetos de lei serão disponibilizados no site da Prefeitura Municipal de Itapeva para consulta, encaminhamento de sugestão. A audiência foi transmitida ao vivo e também poderá ser acessada através da página da Câmara Municipal de Itapeva. As sugestões poderão ser encaminhadas via formulário disponível no site da Prefeitura Municipal de Itapeva ou através do e-mail [patricia.almeida@itapeva.sp.gov.br](mailto:patricia.almeida@itapeva.sp.gov.br). Nada mais tendo a ser discutido, a audiência foi encerrada às vinte e uma horas e trinta minutos. Itapeva, 10 de outubro de 2023.

**FRANCINE RODRIGUES DOS SANTOS MARQUES**

Secretária Municipal de Obras e Serviços

**PATRÍCIA ALMEIDA BIAZZON**

Diretora Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor

Departamento de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor

Avenida Angelino Fascetti, 58 – Central Park – Itapeva/SP – CEP 18406-030 – Fone: (15) 3522 0310

E-mail: [patricia.almeida@itapeva.sp.gov.br](mailto:patricia.almeida@itapeva.sp.gov.br)

# AUDIÊNCIA PÚBLICA - ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

Local: CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA - Data: 10 DE OUTUBRO DE 2023 - Horário: 19 HORAS

ORD	NOME	REPRESENTAÇÃO	CONTATO/TELEFONE	ASSINATURA
1	Carla Roberta Rodrigues Santos	CRSAS	15 99225 4077	
2	Ronaldo Pinheiro de Silva	Camara	151 991886975	
3	Claudineide de Aguiar		984817540	
4	Acácio Pinheiro de Almeida	condomínios	997949964	
5	Theriza Barros	SOS Problemas	997040556	
6	Juliana Stephens	SOS Problemas		
7	Geni Santos	SOS Problemas		
8	Oliver Cristiano de Lima Junior	Partido PEO	997404435	
9	Diego Richart	Dep. Emidio de Sousa	161 9884-8963	
10	Paulo Roberto Torres dos Santos	Câmara Municipal (Assessor)	1519 9779 6695	
11	Genelle Maria Nican	-	-	
12	11	-	15996758224	
13	Marcelo de Castro		99633240	
14	RAFEL LEMARD MZ MORAES	OPINIONADO	15 998 414346	
15	João Carlos Buzza	-	15996641867	
16	MARLOS RIBOLLO KERRI		15 997232620	
17	Maíral Regiane da Rosa	THSEI	15995567405	
18	Josiane de Moraes	advogada	15 991338592	
19	Alini Bernardoni	Suasmolanga	11 973345307	
20	Rodney Johnson	PM	15 997253900	

# AUDIÊNCIA PÚBLICA - ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

Local: CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA - Data: 10 DE OUTUBRO DE 2023 - Horário: 19 HORAS

ORD	NOME	REPRESENTAÇÃO	CONTATO/TELEFONE	ASSINATURA
1	Patricia Almeida Biazzon	PMI-SMOS	99703-2894	
2	Diego Oliveira Casavolho	ARESPI	(11)99816-7412	
3	Adriano Reis	ARAE	15 997702817	
4	Marcete Naves de Costa	Sincomleilões	(15) 99383-6156	
5	William Marques		(15) 99622 0139	
6	Leandro Mendes dos Santos	Sind. Ferrovian	996118525	
7	Ronaldo M. dos Santos		99739-1439	Ronaldo M. dos Santos
8	Márcio Alberto Rodrigues	Clínica CEI	15 99752-8003	
9	Graine Lucia	Sec. Obras	(15)996083829	
10	Laura L. Comarço	Sec. Obras	(15)997038630	Laura L. Comarço
11	Francine F.D. Marques	Jc. Obm	(15) 99266-4725	
12	ELIAS TURIBIO DE CAMARGO	DECAW MOVIS	(15) 99775-1567	
13	Luana Stefanny	Sec Obras	(15)546524569	
14	Andréia de Fátima Gomes	Clínica CEI	15-996296040	
15	Dr. Victor Bueno	Exclusive Area	15 997704508	
16	Marcia CPMLARA	Ass Contadores	997919908	
17	Roberto LARA	Permolex	15 997919908	
18	Bruna M. C. da Silva		15 9969-26054	
19	Eliziane Fuchs		15 99713 8135	
20	Exemplo J. P. S.		15 999022	

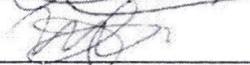
# AUDIÊNCIA PÚBLICA - ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

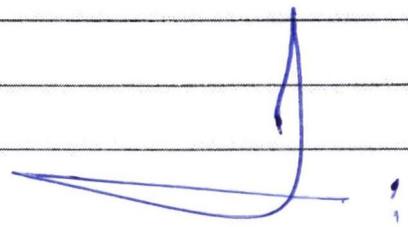
Local: CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA - Data: 10 DE OUTUBRO DE 2023 - Horário: 19 HORAS

ORD	NOME	REPRESENTAÇÃO	CONTATO/TELEFONE	ASSINATURA
1	RUBENS M. DOS S. JUNIOR		(15) 996739117	
2	Claudia R. Z. dos Santos		(15) 996900114	
3	Francisco Fustel		15 991455951	
4	Elie Lamos de Barros	Sincronismo	997030480	
5	Guisele O. Alves	Unicados	996117983	
6	Roberto C. S. de Barros	SINONERON	(15) 997030480	
7	Márcia Antônia A. Pimenta		15 981799169	
8	Cristian Bueno Jones	CRIAI	15 998277668	
9	Carolei Rodrigues de Lima		15 996610017	
10	Pâmela P. M. Rara	Prumelre	39222811	
11	Mario Sugito Nishiyama	Câmara Municipal	(15) 997567283	
12	Lidex Beatriz da S. Almeida		15 997814881	
13	Sheila Cláudia		15 916602211	
14	Edson José da Silva			
15	Cystrane Hussine	Cruai	11 975456501	
16	Valdiléia R. Maximiano	Cruai	15 996902976	
17	Luiz Antonio Bezerra de A.	FUNERARIO	(15) 997739846	
18	ROBERTO COMERON	CAMARA	997751656	
19	Maria Eduarda da Santos	-	-	-
20	11	-	-	

# AUDIÊNCIA PÚBLICA - ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

Local: CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA - Data: 10 DE OUTUBRO DE 2023 - Horário: 19 HORAS

ORD	NOME	REPRESENTAÇÃO	CONTATO/TELEFONE	ASSINATURA
1	Theriza Barros	SOS Proteção	997040556	
2	Valdeir Veiros	Veredas	99716813	
3	Matheus R. Coelho	Greenhole	994395245	
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				





## Audiência Pública

É um instrumento de participação popular no Estado Democrático de Direito. É uma reunião que visa ampla discussão dos mais variados temas entre sociedade, especialistas e autoridades públicas.

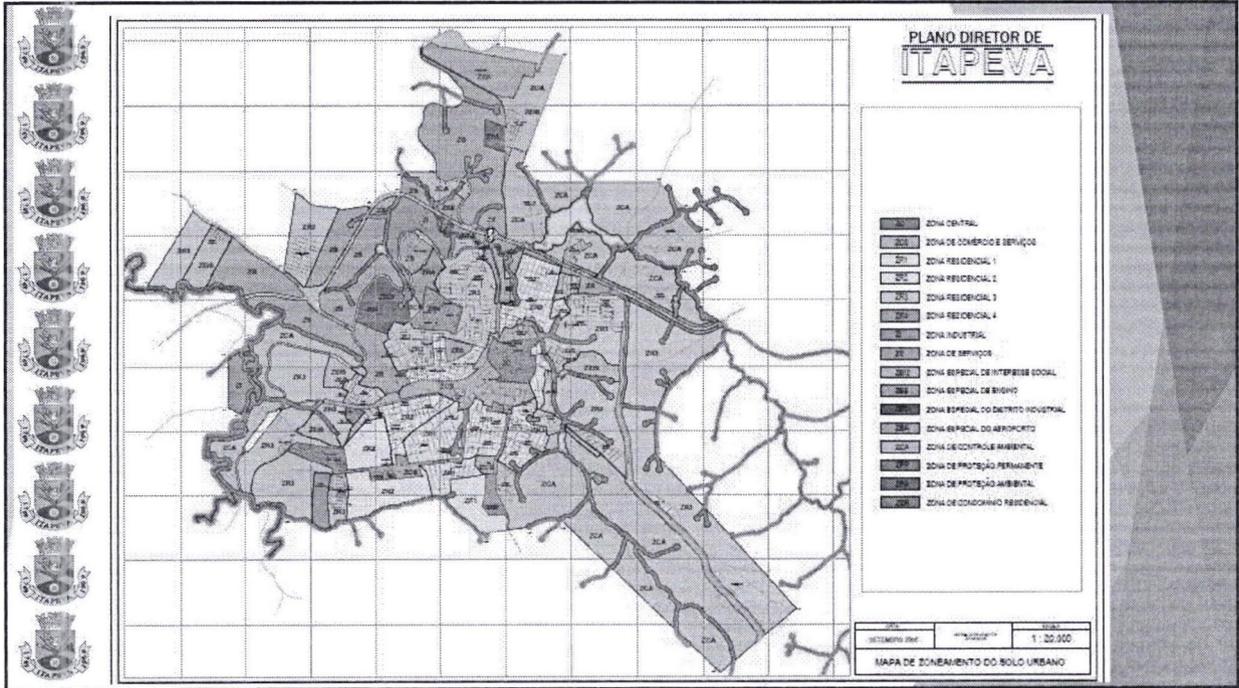
Temas afetos ao **PLANEJAMENTO E ORDENAMENTO TERRITORIAL** deverão ter comprovação da participação popular no processo de elaboração e discussão (**AUDIÊNCIA PÚBLICA**)

### Fundamentação Legal:

- Artigo 29, XII da Constituição Federal
- Artigo 43 do Estatuto das Cidades – Lei Federal nº 10.257/2001
- Artigo 180, II da Constituição do Estado de São Paulo
- Artigo 109 do Plano Diretor de Itapeva – Lei Municipal 2499/2006

**ORDENAMENTO TERRITORIAL** - O ordenamento territorial define a forma de ocupar o território e de organizar o seu funcionamento, delineando o desenho da cidade, pela constituição de bairros, quarteirões, edifícios, espaços públicos de vivência de lazer e vias de circulação. Deve obedecer regras estabelecidas no Plano Diretor Municipal e em leis municipais, como por exemplo as leis de parcelamento e de uso e ocupação do solo, e garantir a distribuição equilibrada da população e das atividades que ocorrem na cidade, evitando distorções do crescimento urbano desordenado e seus efeitos negativos.

**ZONEAMENTO** - É a divisão da área do Perímetro Urbano do Município em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, conforme tipologia e grau de urbanização atual da zona, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal.

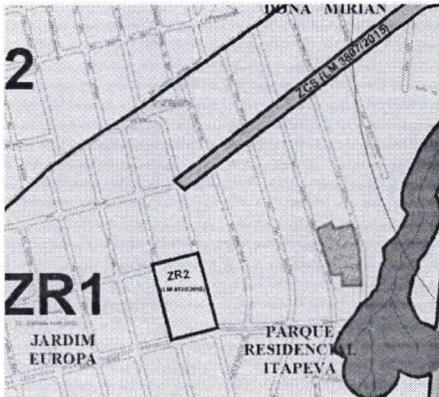


*[Handwritten signature]*

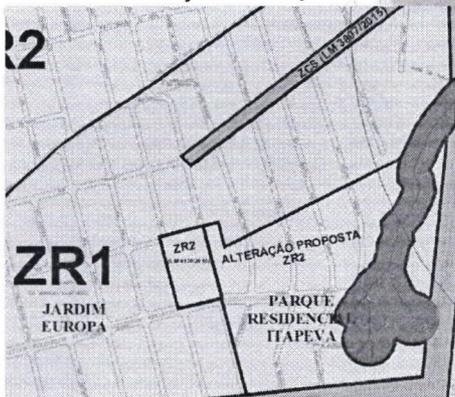
# ALTERAÇÃO E ATRIBUIÇÃO DE ZONEAMENTO

**Processo Administrativo 18549/2023**  
Requerente: Água Clara Agrícola de Cereais Exp e Imp Ltda  
Proposta de Alteração: Alteração de zoneamento ZR-1 (Zona Residencial 1) para ZR-2 (Zona Residencial 2) do Parque Residencial Itapeva.

**Situação Atual**



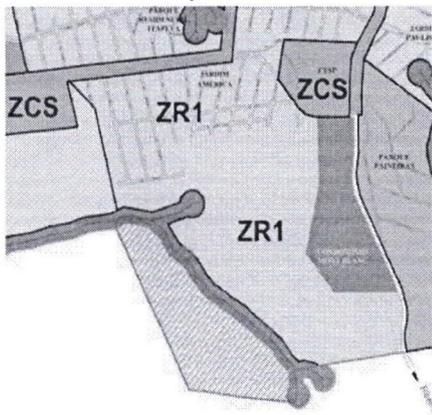
**Situação Proposta**



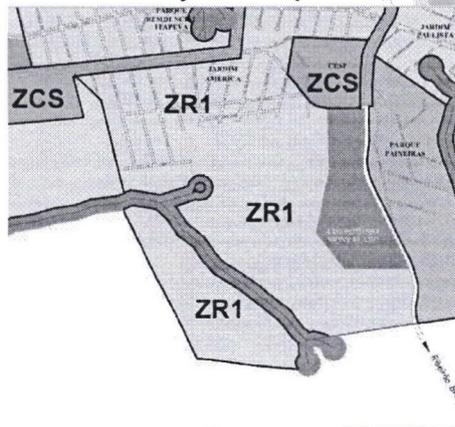
Handwritten signature in blue ink at the bottom center of the page.

Processo Administrativo 7058/2022  
Requerente: Irmãos Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda  
Proposta de Alteração: Atribuição de zoneamento ZR-1 (Zona Residencial 1) para implantação de loteamento em área localizada nas adjacências dos loteamentos denominados Ouroville e Ouroville II

Situação Atual



Situação Proposta



# LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA



ALTERAÇÃO E ATUALIZAÇÃO  
Lei 4069/2017 - Outorga Onerosa do Direito de Construir

**Principais pontos:**

- Utilização do valor venal para cálculo do valor da outorga onerosa.
- Definição dos elementos arquitetônicos que não computam no cálculo do excesso de ocupação.
- Solicitação do uso da outorga onerosa do direito de construir (aquisição de potencial construtivo e taxa de ocupação) na fase de aprovação de projeto. No caso da taxa de ocupação define-se um limite que deverá ser respeitado inclusive nas legalizações (TO máxima 80%).

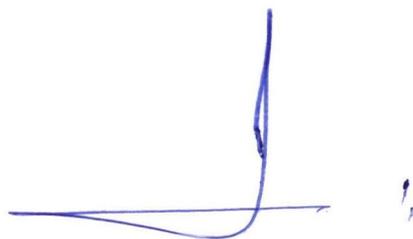


**OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

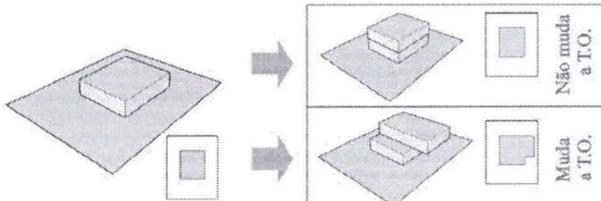
A **Outorga Onerosa do Direito de Construir** é uma concessão emitida pelo poder público para que o proprietário do imóvel construa acima do coeficiente básico estabelecido mediante o pagamento de uma contrapartida financeira.

**Taxa de Ocupação (TO):** é o percentual da área ocupada por uma obra dentro de um terreno e não leva em conta a projeção vertical, somente a horizontal.

**Coefficiente de aproveitamento (CA):** o coeficiente de aproveitamento indica a área total, em metros quadrados, que pode ser construída dentro de um terreno, somando as áreas de todos os seus pavimentos.



## TAXA DE OCUPAÇÃO



	Não muda a T.O.
	Muda a T.O.

### COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (C.A.)

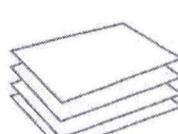
É um número que, multiplicado pela área do lote, vem nos indicar quantos metros quadrados podem ser construídos sobre aquele terreno, somando-se a área de **todos** os pavimentos.

Nesse caso, o número de pavimentos é levado em consideração.

Se tivermos um terreno de 20 x 30 e um C.A.=2, será permitido construir nele até 1200m<sup>2</sup>.

 A=600m<sup>2</sup>

Se a T.O.=50%, assim podemos construir até 4 pavimentos nesse terreno.

 4 Pav. de 300m<sup>2</sup>

## ALTERAÇÃO E ATUALIZAÇÃO

Lei 537/1991 - Parcelamento do Solo Urbano no Município de Itapeva

### PRINCIPAIS PONTOS:

- Distinção entre desdobro, desmembramento e loteamento
- Requisitos para Loteamento com definição de área mínima e testada por tipo de zoneamento, infraestrutura e percentagem de áreas públicas
- Regramento para Loteamento Fechado (fechado de muros com acesso controlado) e Condomínio Fechado (espaços comuns são áreas privativas e acesso restrito)
- Faixa de Preservação Permanente
- Permuta e Antecipação de Área Institucional

**REGULAMENTAÇÃO**  
Programa Simplificado de Legalização de Obras já Construídas

Possibilita a legalização de obras já finalizadas:

- OBRAS IRREGULARES - Realizadas em desacordo com o projeto aprovado
- OBRAS CLANDESTINAS - Realizadas sem projeto e os competentes alvarás

Possibilita flexibilização dos seguintes critérios:

- Taxa de ocupação
- Recuos
- Afastamentos
- Número de pavimentos

**ALTERAÇÃO E ATUALIZAÇÃO**  
Lei 2520/2007 - Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo

Artigo 23. A Zona Residencial 1 - ZR1 corresponde à área exclusivamente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de baixa densidade, com padrões de uso e ocupação definidos na aprovação do loteamento

Artigo 23. A Zona Residencial 1 – ZR1 – corresponde à área de uso residencial com permissibilidade de uso comunitário de baixo impacto (atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial), tendo o padrão de ocupação unifamiliar de baixa densidade, com padrões de uso e ocupação definidos na aprovação do loteamento e cujas atividades de uso comunitário não ultrapasse o horário das 18 horas.

Parágrafo 1º. O uso comunitário de baixo impacto previsto neste artigo deverá estar acompanhado de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – e outros se assim forem definidos pela Comissão Municipal de Urbanismo que irá avaliar e validar a proposta de uso apresentada pelo requerente, bem como os relatórios técnicos apresentados, podendo, inclusive, solicitar informações complementares.

Parágrafo 2º. Os custos advindos da realização dos estudos técnicos previstos que embasarão a análise técnica serão custeados pelo requerente e interessado.



### ESTUDOS TÉCNICOS

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** - É um relatório no qual se faz um levantamento dos impactos negativos e positivos causados por empreendimentos e atividades urbanas, bem como propõe medidas mitigadoras e compensatórias para evitar possíveis riscos que podem ser apresentados para a vizinhança. É uma ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico, que oferece subsídios ao poder público municipal para decidir quais as condições para a concessão de licenças de construção, ampliação ou funcionamento das empresas.

**ESTUDO TÉCNICO SOBRE POLO GERADOR DE TRÁFEGO** - É um estudo/avaliação para obter a relação entre todos os componentes que compõem o tráfego com o ambiente onde ele está inserido. É uma ferramenta importante que auxilia a Engenharia de Tráfego para atender as necessidades das vias de trânsito e realizar um bom planejamento da rede viária.

**ESTUDO HIDROLÓGICO** - Tem por objetivo a obtenção de elementos e o estabelecimento de critérios para a determinação das vazões para o dimensionamento das obras de drenagem novas e verificação de suficiência das obras de drenagem existentes.

### ANEXO 1

**Tabelas com critérios de uso e ocupação do solo nas diversas zonas constantes desta Lei.**

**PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO  
COEFICIENTES URBANÍSTICOS**



**TABELA 1 – ZC – Zona Central**

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional - Coletiva		3	4	80% Térreo e 1º 75% e demais 50%	10%
Habitacional - Unifamiliar					
Habitacional - Uso Institucional					
Habitacional - Residências em Série					
Habitacional - Transitória - Tipo 1					
Habitacional - Transitória - Tipo 2					
Habitacional - Transitória - Tipo 4					
Comunitário - Uso Comunitário 1					
Comunitário - Uso Comunitário 2 - Saúde	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário - Uso Comunitário 2 - Educação	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário - Uso Comunitário 2 - Lazer e Cultura	Estudo Técnico Complementar				
Comercial - Comércio Local					
Comercial - Comércio de Bairro					
Comercial - Comércio Setorial	Estudo Técnico Complementar				
Serviço - Serviço Local					
Serviço - Serviço de Bairro					
Serviço - Serviço Setorial					

1 - Obedeço o disposto sobre o assunto no Código de Obras e demais legislações complementares.  
 2 - Além dos usos que obrigatoriamente deverão ser acompanhados dos estudos técnicos, dependendo do porte e a critério da Comissão Municipal de Urbanismo outras ocupações também poderão ter solicitação de estudos técnicos que deverão ser analisados e aprovados pela Comissão Municipal de Urbanismo.  
 3 - As propriedades urbanas que forem consideradas subutilizadas ou vazios urbanos nesta zona poderão ser aplicados os instrumentos tributários de indução ao desenvolvimento urbano tais como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo e direito de preempção.  
 4 - Nos pavimentos localizados no subsolo serão utilizados os mesmos parâmetros do pavimento térreo.

**TABELA 2 – ZCS – Zona de Comércio e Serviços**

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional - Unifamiliar		3	4	75% Térreo e 1º 75% demais 50%	10%
Habitacional - Coletiva					
Habitacional - Residências em Condomínio Horizontal					
Habitacional - Transitória - Tipo 1					
Habitacional - Transitória - Tipo 2					
Habitacional - Transitória - Tipo 4					
Habitacional - Uso Institucional					
Comunitário - Uso Comunitário 1					
Comunitário - Uso Comunitário 2 - Saúde					
Comunitário - Uso Comunitário 2 - Educação					
Comunitário - Uso Comunitário 2 - Culto Religioso					
Comunitário - Uso Comunitário 2 - Lazer e Cultura					
Comercial - Comércio Local					
Comercial - Comércio de Bairro					
Comercial - Comércio Setorial	Estudo Técnico Complementar				
Comercial - Comércio Geral	Estudo Técnico Complementar				
Comercial - Comércio Específico	Estudo Técnico Complementar				
Serviço - Serviço Local					
Serviço - Serviço de Bairro					
Serviço - Serviço Setorial					
Serviço - Serviço Específico - Tipo 2	Estudo Técnico Complementar				

1 - Obedeço o disposto sobre o assunto no Código de Obras e demais legislações complementares.  
 2 - Além dos usos que obrigatoriamente deverão ser acompanhados dos estudos técnicos, dependendo do porte e a critério da Comissão Municipal de Urbanismo outras ocupações também poderão ter solicitação de estudos técnicos que deverão ser analisados e aprovados pela Comissão Municipal de Urbanismo.  
 3 - As propriedades urbanas que forem consideradas subutilizadas ou vazios urbanos nesta zona poderão ser aplicados os instrumentos tributários de indução ao desenvolvimento urbano tais como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo e direito de preempção.  
 4 - Nos pavimentos localizados no subsolo serão utilizados os mesmos parâmetros do pavimento térreo.

**TABELA 03 – ZS – Zona de Serviços**

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional - Coletiva		1	2	75% Térreo e 1º 75% e demais 50%	10%
Habitacional - Unifamiliar					
Habitacional - Uso Institucional					
Habitacional - Transitória - Tipo 1					
Habitacional - Transitória - Tipo 2					
Habitacional - Transitória - Tipo 3					
Habitacional - Transitória - Tipo 4					
Comunitário - Uso Comunitário 2 - Saúde					
Comunitário - Uso Comunitário 2 - Lazer e Cultura					
Comercial - Comércio Local					
Comercial - Comércio de Bairro					
Comercial - Comércio Setorial	Estudo Técnico Complementar				
Comercial - Comércio Geral	Estudo Técnico Complementar				
Serviço - Serviço Local					
Comercial - Comércio Específico	Estudo Técnico Complementar				
Serviço - Serviço de Bairro					
Serviço - Serviço Setorial					
Serviço - Serviço Específico - Tipo 2	Estudo Técnico Complementar				
Industrial - Uso Industrial Tipo 1					
Industrial - Uso Industrial Tipo 2					

1 - Obedecido o disposto sobre o assunto no Código de Obras e demais legislações complementares.  
 2 - Além dos usos que obrigatoriamente deverão ser acompanhados dos estudos técnicos, dependendo do porte e a critério da Comissão Municipal de Urbanismo outras ocupações também poderão ter solicitação de estudos técnicos que deverão ser analisados e aprovados pela Comissão Municipal de Urbanismo.  
 3 - As propriedades urbanas que forem consideradas subutilizadas ou vazias urbanas nesta zona poderão ser aplicados os instrumentos tributários de indução ao desenvolvimento urbano tais como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo e direito de preempção.  
 4 - Nos pavimentos localizados no subsolo serão utilizados os mesmos parâmetros do pavimento térreo.

**TABELA 4 – ZI – Zona Industrial**

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Comercial - Comércio de Bairro		1,2		80% 60%	15% 20%
Serviço - Serviço de Bairro					
Habitacional - Unifamiliar					
Habitacional - Coletivas					
Comercial - Comércio Geral	Estudo Técnico Complementar				
Comercial - Comércio Específico	Estudo Técnico Complementar				
Serviço - Serviço Geral	Estudos Técnico Complementar				
Serviço - Serviço Específico - Tipo 1					
Industrial - Uso Industrial Tipo 1					
Industrial - Uso Industrial Tipo 2					
Industrial - Uso Industrial Tipo 3	Estudo Técnico Complementar				

1 - Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será analisado e aprovado pela comissão.  
 2 - Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor quanto ao seu licenciamento.

**TABELA 5 – ZE – Zona de Eventos**

USOS PERMITIDO	TOLERADO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Uso Comunitário 3	Estudo Técnico Complementar				

1 - De acordo com a legislação em vigor sobre o assunto

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		0,6		30%	40%
Habitacional – Uso Institucional					
Uso - Agropecuário	Estudo Técnico Complementar				
Uso - Extrativista	Estudo Técnico Complementar				
Uso - Chácara de Lazer	Estudo Técnico Complementar				
Uso – Condomínio Residencial	Estudo Técnico Complementar				
Uso – Loteamento Fechado	Estudo Técnico Complementar				
Uso – Atividade de Pesquisa, Lazer e recreação	Estudo Técnico Complementar				

1 – De acordo com a legislação em vigor sobre o assunto.  
2 – Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor.

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

1 – De acordo com a legislação em vigor sobre o assunto.  
2 – Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor.

USOS PERMITIDO	TOLERADO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

1 – De acordo com a legislação em vigor sobre o assunto.  
2 – Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor.

USOS PERMITIDO	TOLERADO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

1 – De acordo com a legislação em vigor sobre o assunto.  
2 – Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor.

**TABELA 10 – ZEE – Zona Especial de Ensino**

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Uso Institucional		1	2	50%	25%
Comunitário – Uso Comunitário 1					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Educação					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura					
Comunitário – Uso Comunitário 3 – Ensino	Estudo Técnico Complementar				
Comercial – Comércio Local					
Serviço – Serviço Local					

1 – Independente do porte a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será submetido a análise e aprovação  
 2 – Coeficiente de aproveitamento máximo 2, com aquisição do potencial construtivo  
 3 – Taxa de ocupação de 50% para edificações com 2 pavimentos.  
 4 – Deverá apresentar Projeto de Estacionamento que será submetido a análise e aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo e serem previstas áreas de estacionamento de acordo com a legislação específica sobre o assunto.  
 5 – Obedecido ao disposto sobre o assunto no Código de Obras.  
 6 – Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será submetido a análise e aprovação.

**TABELA 11 – ZEA – Zona Especial de Aeroporto**

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Comercial – Comércio Local					
Serviço – Serviço Local					
Serviço – Serviço Específico – Tipo 1					

1 – Legislação específica sobre o assunto.

**TABELA 12 – ZEDI – Zona Especial do Distrito Industrial**

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Uso industrial		1,2		80%	10%

1 – Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será analisado e aprovado pela comissão.  
 2 – Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor quanto ao seu licenciamento.  
 3 – Deverá respeitar a lei de criação do Distrito Industrial e normas específicas.

OBS – Esse zoneamento não tinha nenhum parâmetro definido na Lei 2520/2007

**TABELA 13 – ZEIS – Zona Especial de Interesse Social**

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO			
		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		1,5		80%	10%
Habitacional – Coletiva					
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Culto Religioso	ESTUDOS TÉCNICOS				
Comercial – Comércio Local					
Serviço – Serviço Local					

1 – Deverá obedecer a legislação específica.

OBS – Esse zoneamento não tinha nenhum parâmetro definido na Lei 2520/2007

**TABELA 14 – ZR1 – Zona Residencial 1**

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO			
		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		1,2		60%	20%
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal					
Uso Comunitário 1	Estudo Técnico Complementar				

1 – Obedecido o disposto sobre o assunto no Código de Obras.

**TABELA 15 – ZR2 – Zona Residencial 2**

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		1,5	2	70%	15%
Habitacional – Coletiva					
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal					
Habitacional – Residências em Série					
Habitacional – Uso Institucional					
Comunitário – Uso Comunitário 1					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Saúde					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Educação					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Culto Religioso	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário – Uso Comunitário 3 – Ensino	Estudo Técnico Complementar				
Comercial – Comércio Local					
Comercial – Comércio de Bairro					
Serviço – Serviço Local					
Serviço – Serviço de Bairro					
Serviço – Serviço Setorial					

1 – Em terrenos com testada para as vias coletoras e estruturais até a profundidade de 60m, será permitido coeficiente de aproveitamento 2, com aquisição de potencial construtivo.

2 – Obedecido o disposto sobre o assunto no Código de Obras.

3 – Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será analisado e aprovado pela comissão.

4 – As propriedades urbanas que forem consideradas subutilizadas ou vazios urbanos nesta zona poderão ser aplicados os instrumentos tributários de indução ao desenvolvimento urbano tais como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo e direito de preempção.

**TABELA 16 – ZR3 – Zona Residencial 3**

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		2	3	75%	10%
Habitacional – Coletiva					
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal					
Habitacional – Residências em Série					
Habitacional – Uso Institucional					
Comunitário – Uso Comunitário 1	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Educação	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Culto Religioso	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Saúde	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário – Uso Comunitário 3 – Ensino	Estudo Técnico Complementar				
Comercial – Comércio de Bairro					
Comercial – Comércio Local					
Serviço – Serviço Local					
Serviço – Serviço de Bairro					
Serviço – Serviço Setorial					
Industrial – Uso Industrial Tipo 1	Estudo Técnico Complementar				

1 – Em terrenos com testada para as vias coletoras e estruturais até a profundidade de 60m, será permitido coeficiente de aproveitamento 3, com aquisição de potencial construtivo.

2 – Obedecido o disposto sobre o assunto no Código de Obras.

3 – Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será analisado e aprovado pela comissão.

4 – As propriedades urbanas que forem consideradas subutilizadas ou vazios urbanos nesta zona poderão ser aplicados os instrumentos tributários de indução ao desenvolvimento urbano tais como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo e direito de preempção.

**TABELA 17 – ZR4 – Zona Residencial 4**

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional - Unifamiliar		1,2		75% Térreo e 1º 75% demais 50%	10%
Habitacional – Uso Institucional					
Habitacional – Coletiva					
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal					
Habitacional – Residências em Série					
Comunitário – Uso Comunitário 1	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Educação	Estudo Técnico Complementar				
Comercial – Comércio Local					
Serviço – Serviço Local					

1 – Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será analisado e aprovado pela comissão.  
2 – Depende de legislação específica para Programas Habitacionais.

**TABELA 18 – ZCR – Zona de Condomínio Residencial**

USOS PERMITIDO	TOLERADO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional - Unifamiliar		1,5		70%	15%
Habitacional – Coletivas					
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal					
Habitacional – Residências em Série					

1 – Dependente de legislação do condomínio.  
2 – Deve obedecer ao disposto sobre o assunto no Código de Obras

OBS: Não possui parâmetros urbanísticos definidos



**MAIORES INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS:**

Secretaria de Obras e Serviços  
Secretaria de Coordenação e Planejamento

Departamento de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor

E-mail: [patricia.almeida@itapeva.sp.gov.br](mailto:patricia.almeida@itapeva.sp.gov.br)

*[Handwritten signature]*



**Câmara Municipal de Itapeva**  
**Palácio Vereador Euclides Modenezi**  
Departamento Jurídico

**Projeto de Lei nº 028/2024:** DISPÕE sobre a legalização de construção irregular e dá outras providências.

**Autoria:** Prefeito Municipal

**Parecer nº 060/2024**

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Trata-se de Projeto de Lei que pretende legalizar construções irregulares realizadas no Município de Itapeva, flexibilizando as normas urbanísticas locais, utilizando-se da outorga onerosa do direito de construir, instrumento de política urbana instituído pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) e pelo Plano Diretor Municipal (Lei Municipal nº 2.499/16).

De autoria do Chefe do Poder Executivo, o projeto é composto por 17 artigos e vem acompanhado do edital de convocação de audiência pública; ata de audiência pública realizada em 10 de outubro de 2023 e documentos a ela pertinentes.

Após a leitura em plenário, o projeto foi encaminhado às Comissões Permanentes na forma regimental, e em sequência, submetido à análise deste Departamento para a emissão de parecer que possa orientá-las quanto aos aspectos constitucionais, legais, regimentais e de técnica legislativa.

Em que pese não vinculativo, o parecer deste Departamento confere aos edis instrumentos para se evitar a inconstitucionalidade formal, possibilitando aos membros da Comissão Permanente de Legislação, Justiça, Redação e Legislação Participativa o exercício do controle preventivo de constitucionalidade.

Eis o breve relato.

35  
M

OP  
Página 1



**Câmara Municipal de Itapeva**  
**Palácio Vereador Euclides Modenezi**  
Departamento Jurídico

**1. DA REGULARIDADE FORMAL. COMPETÊNCIA EM RAZÃO DA MATÉRIA E INICIATIVA LEGISLATIVA.**

Não há no projeto vício em razão da matéria, já que por força do inciso I do artigo 30 da Constituição Federal<sup>1</sup>, os Municípios são dotados de autonomia legislativa, que vem consubstanciada na capacidade de legislar sobre assuntos de interesse local, tomando toda e qualquer providência em assuntos de seu peculiar interesse, legislando, administrando, tributando, fiscalizando, sempre nos limites ou parâmetros fixados pela Constituição da República e pela Constituição Estadual.

Ainda de acordo com a Constituição compete ao Poder Público Municipal, de acordo com as diretrizes gerais fixadas em lei, implementar políticas de desenvolvimento urbano com o objetivo de ordenar as funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes (artigo 182, caput, da CF/88 e artigo 116 da LOM), promovendo o adequado ordenamento territorial, por meio de planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (artigo 30, inciso VIII, da CF/88 e artigo 6º, inciso VIII da LOM).

Para esse fim, por se tratar de ações voltadas ao uso e ocupação do solo, os processos legislativos devem ser deflagrados pelo Chefe do Executivo, a quem compete a organização administrativa, de acordo com o artigo 40 da Lei Orgânica Municipal<sup>2</sup>.

Nota-se, assim, que não há no projeto vícios de iniciativa ou de competência que possam macular a tramitação do projeto, pelo que passamos à análise do conteúdo material.

**2. QUANTO AO CONTEÚDO MATERIAL**

Conforme sobredito, o projeto pretende legalizar construções irregulares e clandestinas, dispondo sobre a outorga onerosa, que já é disciplinada em âmbito municipal pela lei nº 4.069/2017.

<sup>1</sup> Art. 30. Compete aos Municípios: I - legislar sobre assuntos de interesse local;

<sup>2</sup> Art. 40 - Compete privativamente ao Prefeito a iniciativa dos Projetos de Lei que disponham sobre:  
(...)IV - organização administrativa, matéria orçamentária, serviços públicos e pessoal da administração;



**Câmara Municipal de Itapeva**  
**Palácio Vereador Euclides Modenezi**  
Departamento Jurídico

A outorga onerosa do direito de construir consiste na autorização concedida pelo município para que o proprietário de um imóvel edifique acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante uma contrapartida financeira por ele prestada, sendo regulamentada pelos artigos 28 a 30 da Lei Federal 10.257/01 – Estatuto da Cidade<sup>3</sup>.

Muito embora a lei federal tenha regulamentado a possibilidade da outorga onerosa do direito de construir, as especificações devem ser estipuladas por lei municipal<sup>4</sup>, o que já é disciplinado em Itapeva/SP por meio da lei nº 4.069/17, que dispõe sobre a outorga onerosa do direito de construir.

Deste modo, o presente projeto não visa instituir a outorga onerosa, já que a lei anterior já a instituiu, mas sim utilizar esse instrumento legal para cobrar uma contrapartida pelo exercício do direito de construir que foi realizado em desconformidade com a lei em construções irregulares<sup>5</sup> ou construções clandestinas<sup>6</sup>, nos termos e condições previstos no projeto, sendo passíveis de legalização as edificações que tenham infringido recuos, afastamentos, taxa de ocupação, número de pavimentos.

Ocorre que, apesar de o Município possuir competência para suplementar a legislação federal sobre o assunto, deve observar outras normas de superior hierarquia para fazê-lo, estando subordinado à Constituição do Estado de São Paulo, ante a previsão dos art. 1º, 18, 29 e 31, da Constituição Federal, e da própria Constituição Paulista (art. 144), que quanto ao tema traz as seguintes previsões:

<sup>3</sup> Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

<sup>4</sup> Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário.

<sup>5</sup> aquelas cuja licença/alvará foi expedida pelo Poder Executivo Local, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado.

<sup>6</sup> aquelas executada sem licença ou alvará do Poder Executivo Municipal.

37  
R

Página 3  
R



**Câmara Municipal de Itapeva**  
**Palácio Vereador Euclides Modenezi**  
Departamento Jurídico

---

Artigo 111. A administração pública direta, indireta ou fundacional, de qualquer dos Poderes do Estado, obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, razoabilidade, finalidade, motivação, interesse público e eficiência

.....

Artigo 180. No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão: I - o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes; II - a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, plano, programas e projetos que lhes sejam concernentes;

.....

Artigo 181. Lei municipal estabelecerá em conformidade com as diretrizes do plano diretor, normas sobre zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes.

§ 1º - Os planos diretores, obrigatórios a todos os Municípios, deverão considerar a totalidade de seu território municipal

.....

Artigo 191. O Estado e os Municípios providenciarão, coma participação da coletividade, a preservação, conservação, defesa, recuperação e melhoria do meio ambiente natural, artificial e do trabalho, atendidas as peculiaridades regionais e locais e em harmonia com o desenvolvimento social e econômico.

Desses dispositivos extrai-se a exigência de prévio planejamento e participação efetiva da população do Município na elaboração das diretrizes e normas concernentes ao desenvolvimento urbano, sendo estes indispensáveis à constitucionalidade da legislação urbanística.

A fim de dar cumprimento a tal exigência legal, o projeto de lei veio acompanhando de documentos.

Depreende-se desta documentação que a audiência pública foi convocada através de edital veiculado na Edição nº 2261A Diário Oficial Eletrônico do Município, de 29 de setembro de 2023, informando que seria realizada no dia 10 de outubro de 2023, no Plenário da Câmara Municipal de Itapeva, onde dentre os diversos temas abordados constava a legalização de obras irregulares e clandestinas (tema deste projeto de lei), conforme consta de trecho da ata e slide apresentado:



Câmara Municipal de Itapeva  
Palácio Vereador Euclides Modenezi  
Departamento Jurídico



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS**  
DEPARTAMENTO DE CADASTRO, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANO DIRETOR  
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

**ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA REALIZADA NO DIA 10 DE OUTUBRO DE 2023.**

Aos dez dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três, às dezenove horas, no plenário da Câmara Municipal de Itapeva, sita na Avenida Vaticano, 1055, Jardim Europa, foi realizada audiência pública visando a alteração e atribuição de zoneamento em área urbana, conforme dispõe a Lei Municipal nº 2520/2007 e apresentação de propostas de regulamentação de parâmetros urbanísticos e demais temas pertinentes ao ordenamento territorial, conforme edital de chamamento público publicado na Imprensa Oficial do Município edição 2261-A do dia 29 de setembro de 2023. Os presentes assinaram lista de presença que segue anexa a esta ata. O início dos trabalhos foi realizado pela Secretária Municipal de Obras e Serviços, Engenheira Francine Rodrigues dos Santos Marques, que explanou sobre a importância e relevância do tema para o ordenamento territorial. Ato contínuo, a Sra. Patrícia Almeida Biazon, Diretora do Departamento de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor da Secretaria Municipal de Obras e Serviços, apresentou os temas da audiência: **ALTERAÇÃO E ATRIBUIÇÃO DE ZONEAMENTO: A)**

(...)

zoneamento, infraestrutura e percentagem de áreas públicas; 3. Regramento para Loteamento Fechado (fechado de muros com acesso controlado) e Condomínio Fechado (espaços comuns são áreas privativas e acesso restrito); 4. Faixa de Preservação Permanente; 5. Permuta e Antecipação de Área Institucional. C) **Regulamentação do Programa Simplificado de Legalização de Obras já construídas.** Possibilita a legalização de obras já finalizadas: Principais pontos: 1. Obras irregulares – Obras realizadas em desacordo com o projeto aprovado; 2. Obras clandestinas – Obras realizadas sem projeto e os competentes alvarás. 3. Possibilita flexibilização dos seguintes critérios: Taxa de ocupação; Recuos; Afastamentos; Número de pavimentos. D) **Alteração e atualização da Lei 2520/2007 – Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.** Principais pontos: O artigo 23 da lei 2520/2007 passa a ter a seguinte redação: "**Artigo 23. A Zona Residencial 1 – ZR1 – corresponde à área de uso residencial com permissibilidade de uso comunitário de baixo**



Câmara Municipal de Itapeva  
Palácio Vereador Euclides Modenezi  
Departamento Jurídico

REGULAMENTAÇÃO  
Programa Simplificado de Legalização de Obras já Construídas

Possibilita a legalização de obras já finalizadas:

- OBRAS IRREGULARES - Realizadas em desacordo com o projeto aprovado
- OBRAS CLANDESTINAS - Realizadas sem projeto e os competentes alvarás

Possibilita flexibilização dos seguintes critérios:

- Taxa de ocupação
- Recuos
- Afastamentos
- Número de pavimentos

Desta forma, poder-se-ia dizer que restam cumpridos os requisitos legais indispensáveis à regular tramitação do projeto, não fossem as recentes decisões do **Tribunal de Justiça de São Paulo** quanto ao tema, no sentido de que deve existir a **participação popular efetiva, inclusive durante a tramitação do processo legislativo.**

No julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2164026-15.2022.8.26.0000, em face da lei n.º 938/22, do município de Bragança Paulista, o desembargador relator Tasso Duarte de Melo entendeu que apesar de terem sido realizadas 3 audiências públicas, o processo legislativo não assegurou a participação de entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos, programas e projetos, motivo pelo qual, entendendo haver nulidade insanável, declarou inconstitucional a lei<sup>7</sup> que tratava de outorga onerosa.

<sup>7</sup> EMENTA: **AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE.** Lei Complementar Municipal de Bragança Paulista n.º 938/22, que **dispõe sobre a outorga onerosa do direito de construir** e a outorga onerosa de alteração do uso do solo, cria o fundo de desenvolvimento urbano e dá outras providências. **Texto que estabelece diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano. Processo legislativo. Inexistência de participação de entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução da matéria. Inconstitucionalidade. Ocorrência.** Inteligência dos arts. 180, inc. II, e 191 da CE. Modulação. Inadmissibilidade. Inexistência de razões de segurança jurídica ou de excepcional interesse social. Precedentes deste C. Órgão Especial. Pedido procedente. (TJ/SP; ADI 2164026-15.2022.8.26.0000; rel.



**Câmara Municipal de Itapeva**  
**Palácio Vereador Euclides Modenezi**  
Departamento Jurídico

No mesmo sentido são os inúmeros precedentes do Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo:

- ADI 2036117-24.2021.8.26.0000, Rel. Des. Jarbas Gomes, unânime, j. 21.09.22;
- ADI 2098300-94.2022.8.26.0000, Rel. Des. Moacir Peres, unânime, j. 06.09.22,
- ADI 2023217-72.2022.8.26.0000, Rel. Des. Jacob Valente, unânime, j. 27.07.22;
- ADI 2122588-09.2022.8.26.0000, Rel. Des. Marcia Dalla Déa Barone, unânime, j. 09.11.22;
- ADI 2272531-37.2021.8.26.0000, Rel. Des. Luciana Bresciani, unânime, j. 27.07.22;
- ADI 2022043-28.2022.8.26.0000, Rel. Des. Aroldo Viotti, unânime, j. 22.06.22;
- ADI 2028374-60.2021.8.26.0000, Rel. Des. James Siano, unânime, j. 18.05.22;
- ADI 2001053-16.2022.8.26.0000, Rel. Des. Décio Notarangeli, unânime, j. 11.05.22;
- ADI 2197881-19.2021.8.26.0000, Rel. Des. Ademir Benedito, unânime, j. 23.03.22;
- ADI 2024621-32.2020.8.26.0000, Rel. Des. Xavier de Aquino, unânime, j.31.03.22;
- ADI 2062049-48.2020.8.26.0000, Rel. Des. Evaristo dos Santos, unânime, j. 17.03.21;
- ADI 2060943-51.2020.8.26.0000, Rel. Des. Ferreira Rodrigues, unânime, j. 28.10.20;
- ADI 2284627-55.2019.8.26.0000, Rel. Des. Cristina Zucchi, unânime, j. 01.07.20.

Dentre as inúmeras ações direta de inconstitucionalidade figura a **ADI n. 2293754-75.2023.8.26.0000**, propostas pela Procuradoria Geral do Estado de São Paulo em face da **Lei Municipal nº 4.454/2020 de Itapeva**, que *"ALTERA o anexo 2 – Mapa com zoneamento do solo urbano, da Lei Municipal n.º 2.520, de 4 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o Zoneamento, Uso do Solo e Ocupação do Solo do Município de Itapeva e dá outras providências."*

Em que pese pendente de julgamento (que se realizará no dia 08/05/2024), teve o parecer da Procuradoria Geral assim ementado:

Ementa: CONSTITUCIONAL. URBANÍSTICO. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEI Nº 4.454, DE 4 DE DEZEMBRO DE 2020, DOMUNICÍPIO DE ITAPEVA. ALTERAÇÃO DA LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LEI Nº 2.520, DE 4 DE JANEIRO DE 2007), DA MESMA LOCALIDADE. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA PARTICIPAÇÃO POPULAR. AUDIÊNCIA PÚBLICA REALIZADA ANTES DO PROCESSO LEGISLATIVO QUE DEU

Des. Tasso Duarte de Melo; j. 14/12/2022)



**Câmara Municipal de Itapeva**  
**Palácio Vereador Euclides Modenezi**  
Departamento Jurídico

ORIGEM AO ATO NORMATIVO E DE FORMA PURAMENTE VIRTUAL. OFENSA AOS PRINCÍPIOS DEMOCRÁTICO E DACIDADANIA. DESRESPEITO AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DAIGUALDADE. AUSÊNCIA DE PLANEJAMENTO TÉCNICO. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 144, 180, INCS. I, II E V, 181, CAPUT E § 1º, E 191 DA CONSTITUIÇÃO ESTADUAL, E AOS ARTS. 1º, CAPUT, INC. II E PARÁGRAFO ÚNICO, 5º, CAPUT E INC. LIV, 29, CAPUT E INC. XII, 30, INC. VIII, E 182, CAPUT E § 1º, DA CF/88.

1. **Lei nº 4.454, de 4 de dezembro de 2020, que promoveu alterações na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Itapeva** (Lei nº 2.520, de 4 de janeiro de 2007).

2. **Norma urbanística que não assegurou a participação comunitária em seu processo legislativo, tampouco foi precedida de planejamento técnico específico.**

3. **Audiência pública realizada antes da apresentação do projeto de lei e de forma puramente virtual. Esvaziamento do direito à participação popular que acarreta violação ao princípio democrático e ao da cidadania** (art. 1º, caput, inc. II e parágrafo único, da CF/88; c.c. o art. 144 da CE/89 e o art. 29 da CF/88).

4. **A realização de audiência pública virtual revela-se desarrazoada e discriminatória, pois, ao invés de promover a participação popular, a esmoece** (violação aos princípios da razoabilidade e da igualdade previstos no art. 111 da CE/89 e nos arts. 5º, caput e inc. LIV, da CF/88; c.c. o art. 144 da CE/89 e o art. 29 da CF/88).

5. Norma urbanística que, ademais, não foi precedida de planejamento técnico adequado, específico e consistente, em sua produção (arts. 180, incs. I, II e V, 181, caput e § 1º, da CE/89 e arts. 30, inc. VIII, e 182, caput e § 1º, da CF/88; c.c. o art. 144 da CE/89 e o art. 29 da CF/88).

6. **Inconstitucionalidade por violação aos arts. 111, 144, 180, inc. I, II e V, 181, caput e § 1º, e 191, da CE/89, e aos arts. 1º, caput, inc. II e parágrafo único, 5º, caput e inc. LIV, 29, caput e inc. XII, 30, inc. VIII, e 182, caput e § 1º, da CF/88**

À vista de tais precedentes, considerando que fora realizada apenas uma audiência pública antes de proposto o projeto, e que está pendente de aprovação nessa

42  
Ari

WDS  
Página 8



**Câmara Municipal de Itapeva**  
**Palácio Vereador Euclides Modenezi**  
Departamento Jurídico

Casa Legislativa o Projeto de Lei nº 17/2023 (revisão do plano diretor municipal)<sup>8</sup>, sugere-se aos edis que o objeto deste projeto seja analisado em consonância com aquele, a fim de se evitar contradições; bem como seja oportunizado à população e às entidades comunitárias a participação no decorrer do processo legislativo.

### **3. CONCLUSÃO**

Pelas razões expendidas, verifica-se que o Projeto de Lei analisado não possui vício de iniciativa ou competência.

Contudo, deve estar em consonância com o projeto de lei de revisão do plano diretor ainda em trâmite e, considerando-se especialmente os precedentes específicos aqui citados, revela-se prudente que haja de fato participação popular no processo legislativo por meio de audiências públicas, levando à população conhecimento prévio das propostas para que esta tenha oportunidade de opinar segundo o interesse local, em confronto com os dados técnicos levantados previamente, sob pena de, em não o fazendo, a lei eventualmente aprovada ser objeto de uma ação declaratória de inconstitucionalidade por infringência dos arts. 180, inc. II e 191 da Constituição do Estado de São Paulo.

É o parecer.

Itapeva, 22 de abril de 2024.

  
**Danielle de Cássia L.B. Branco de Almeida**  
Procuradora Jurídica

<sup>8</sup> O Plano Diretor do município de Itapeva foi instituído pela Lei nº 2499/2006, e deveria ser revisto, pelo menos, a cada dez anos, para garantir o desenvolvimento e expansão urbana; Para tanto, foi apresentado em 10/02/2023 o Projeto de Lei nº17/2023, ainda em tramitação nessa Casa Legislativa, aguardando informações do Poder Executivo.



# CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

44  
L

## COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA, REDAÇÃO E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA AUDIÊNCIA PÚBLICA

A Câmara Municipal de Itapeva, através da Comissão de Legislação, Justiça, Redação e Legislação Participativa, visando a alteração e atribuição de zoneamento em área urbana, conforme dispõe a Lei Municipal nº 2520/2007 e apresentação de propostas de regulamentação de parâmetros urbanísticos e demais temas pertinentes ao ordenamento territorial, convoca **AUDIÊNCIA PÚBLICA** onde serão debatidos os seguintes temas:

- **Projeto de Lei 17/2023** - Mario Sergio Tassinari - DISPÕE sobre a atualização, revisão e ampliação do Plano Diretor Participativo de Itapeva, de acordo com o disposto no Art. 40, §3º, do Estatuto da Cidade, para orientação e controle do desenvolvimento integrado do município.
- **Projeto de Lei 28/2024** - Mario Sergio Tassinari - DISPÕE sobre a legalização de construção irregular e dá outras providências.
- **Projeto de Lei 46/2024** - Mario Sergio Tassinari - Dispõe sobre a alteração da Lei 2.520 de 13 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o zoneamento, uso do solo e ocupação do solo do Município de Itapeva e dá outras providências; acrescenta e reordena dispositivos em seus arts. 4º, 20º, 23º, 29º, 39º, 42º; suprime e reordena dispositivos em seu arts. 48º e 61º e dá outras providências.
- **Projeto de Lei 47/2024** - Mario Sergio Tassinari - Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no território do Município de Itapeva e dá outras providências.
- **Projeto de Lei 59/2024** - Mario Sergio Tassinari - ALTERA o Anexo 2 – Mapa com o Zoneamento do Solo Urbano - da Lei Municipal n.º 2.520, de 4 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o Zoneamento, Uso do Solo e Ocupação do Solo do Município de Itapeva e dá outras providências.
- **Projeto de Lei 66/2024** - Mario Sergio Tassinari - Altera o anexo 2 - Mapa com o Zoneamento do Solo Urbano - da Lei n.º 2.520, de 4 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o Zoneamento, Uso do Solo e Ocupação do Solo do Município de Itapeva e dá outras providências.

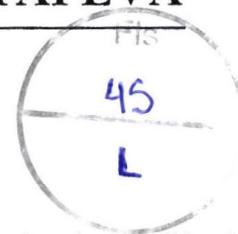
Conforme preconiza a Lei Federal nº 10257/2001 (Estatuto das Cidades) em seu artigo 2º item XIII, a Lei Federal 6766/1979 em seu artigo 28 (parcelamento do solo urbano) bem como a Lei Municipal 2499/2006 (Plano Diretor de Itapeva) em seu artigo 94, a Audiência Pública se realizará nos termos deste Edital de Convocação:

1) A Audiência Pública será realizada no dia **14 de maio de 2024**, terça-feira, com sua instalação marcada para às **19h30** no Plenário da Câmara Municipal de Itapeva, localizado na Avenida Vaticano, 1135, Jardim Europa, município de Itapeva, SP.



# CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Estado de São Paulo



- 2) Os ritos da audiência seguirão a seguinte ordem:
- EXPLANAÇÃO INICIAL - breve explanação sobre o funcionamento da Audiência Pública, com interação do público para esclarecimentos adicionais.
  - APRESENTAÇÃO DOS TÓPICOS A SEREM DISCUTIDOS NA AUDIÊNCIA:
    - Apresentação das propostas de alteração e atribuição de zoneamento
    - Apresentação das propostas de regulamentação de parâmetros urbanísticos e demais temas pertinentes ao ordenamento territorial.
  - PARTICIPAÇÃO POPULAR - Palavra livre.
- 3) A participação popular na Audiência Pública obedecerá às seguintes regras:
- Audiências públicas são eventos públicos que permitem a participação de qualquer pessoa ou entidade interessada no assunto objeto da discussão.
  - As manifestações populares obedecerão a ordem de solicitação de participação.
  - As apresentações das manifestações populares deverão ater-se, exclusivamente, ao tema da audiência e deverão ser breves relatos.
- 4) Havendo quantidade de inscritos que torne impossível a apresentação de todos no mesmo dia, a Audiência Pública poderá ser interrompida para continuidade em data a ser posteriormente divulgada.
- 5) A Audiência Pública terá duração máxima de 2 horas e 30 minutos e o horário de encerramento não poderá ultrapassar as 22 horas, preferencialmente.
- 6) Após a apresentação de todos os inscritos, os trabalhos serão encerrados.

E, para conhecimento público, é expedido o presente Edital de Convocação.

Palácio Ver. Euclides Modenezi, 02 de maio de 2024.

  
**PAULO ROBERTO TARZA DOS SANTOS**  
Presidente da Comissão



## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

### ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA – COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA, REDAÇÃO E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

Aos quatorze dias do mês de maio de 2024, às 19h30, no Plenário da Câmara Municipal de Itapeva, foi realizada Audiência Pública, através da Comissão de Legislação, Justiça, Redação e Legislação Participativa, visando debater sobre alteração e atribuição de zoneamento em área urbana, conforme dispõe a Lei Municipal n.º 2520/2007, e apresentação de propostas de regulamentação de parâmetros urbanísticos e demais temas pertinentes ao ordenamento territorial. Os presentes assinaram lista de presença, cuja cópia segue anexa a esta Ata. A convocação desta audiência pública foi publicada no Diário Oficial do dia 03 de maio, edição 2401-A. Participaram os Vereadores: Paulo Roberto Tarzan dos Santos, Célio Engue e Tião do Táxi. Participaram ainda a Secretária Municipal de Recursos Hídricos e Meio Ambiente, Sra. Ariane, representante da Secretaria de Obras, Sra. Patrícia Almeida, Sra. Déborah, presidente do Conselho de Habitação do município, Sr. Renê, presidente do Lar Vicentino e diversos outros representantes da sociedade civil organizada. A Audiência Pública foi presidida pelo Presidente da Comissão de Legislação, ver. **Tarzã**, que efetuou a leitura dos itens que constam de pauta: **Projeto de Lei 17/20** – Mário Sérgio Tassinari – Dispõe sobre a atualização, revisão e ampliação do Plano Diretor Participativo de Itapeva, de acordo com o disposto no Art. 40, §3º, do Estatuto da Cidade, para orientação e controle do desenvolvimento integrado do município; **Projeto de Lei 28/24** – Mário Sérgio Tassinari – Dispõe sobre a legalização de construção irregular e dá outras providências; **Projeto de Lei 46/24** – Mário Sérgio Tassinari – Dispõe sobre a alteração da Lei 2520 de 4 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o zoneamento, uso de solo e ocupação do solo do Município de Itapeva e dá outras providências; acrescenta e reordena dispositivos em seus arts. 4º, 20, 23, 29, 39, 42, suprime e reordena dispositivos em seus arts. 48 e 61 e dá outras providências; **Projeto de Lei 47/24** – Mário Sérgio Tassinari – Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no território do Município de Itapeva e dá outras providências; **Projeto de Lei 59/24** – Mário Sérgio Tassinari – Altera o anexo 2 – Mapa com o Zoneamento do Solo Urbano – da Lei Municipal n.º 2.520, de 4 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o Zoneamento, Uso do Solo e Ocupação do Solo do Município de



## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

Itapeva e dá outras providência; **Projeto de Lei 66/24** – Mário Sérgio Tassinari – Altera o Anexo 2 – Mapa com o Zoneamento do Solo Urbano – da Lei n.º 2.520, de 4 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o Zoneamento, Uso de Solo e Ocupação do Solo do Município de Itapeva e dá outras providências; **Projeto de Lei 72/24** – Mário Sérgio Tassinari – Que autoriza a desafetação de duas áreas de propriedade da Prefeitura Municipal de Itapeva e dá outras providências. Explica que o Executivo já promoveu audiências públicas sobre a maioria dos Projetos, temas dessa audiência, tendo feito a sua parte. Ressalta que todos os presentes terão oportunidade de opinar. Na sequência o Presidente passa a palavra à Sra. Patrícia, representante da Secretaria de Obras. A sra. **Patrícia** frisa que tais temas já foram objeto de audiência pública, mas, o zelo em abundância, neste caso, tão-somente há de contribuir para o debate. Tece comentários técnicos sobre o ordenamento territorial e sua importância. Tece comentários, ainda, sobre apresentação de slides (cópia em anexo), que contêm informações sobre o plano diretor do município e comenta a respeito da necessidade de atualizações em tal plano, de tempos em tempos. Explica que, a partir da análise das necessidades de atualização do plano diretor, diante das demandas criadas pelas mudanças sócio-cultural-ambientais, criou-se a necessidade de efetuar novo mapeamento do município, a fim de atualizar e aprimorar as informações territoriais do município. Destaca que uma das principais vantagens que vê é regulamentar um sistema de gestão de longo prazo e eficiente, para possibilitar que as Leis aprovadas se tornem realidade. Explica que os conteúdos dos Projetos, tópicos dessa audiência, estão disponíveis no site da Câmara para apreciação e análise por parte de qualquer interessado, motivo pelo qual não fará exposição mais detalhada de cada um deles. Comenta que já houve, na Casa, discussão acalorada sobre a possibilidade de alteração das ZR1 nesta Câmara. A proposta que defende é tornar a ZR1 em área com permissão para uso comunitário de baixo impacto, atividades comerciais e serviços que não tenham impacto significativo na qualidade de vida dos moradores do entorno, mediante apontamento nesse sentido obtido através de estudo técnico de impacto. Outra alteração significativa diz respeito às tabelas que fazem parte da Lei 2520/07, com atualização de critérios para taxa de ocupação, área efetiva construída, ajustes de coeficientes urbanísticos, etc. Observa que, para se ter o zoneamento urbano, é preciso antes efetuar um parcelamento do solo, e tece explicações detalhadas sobre os critérios que regem o tema. Comenta que há a proposta de substituir a Legislação vigente sobre o tema, com



## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 - Jardim Pilar - Itapeva - São Paulo - 18406-380

Secretaria Administrativa

critérios ultrapassados, devido à dinâmica do tempo e das inter-relações sociais, por outra mais atual e moderna. Em seguida, o **Presidente** refere que já foi realizada reunião anterior, pela Comissão de Legislação, sobre o mesmo tema. Pontua quais as regiões do município que seriam impactadas diretamente, em um primeiro momento pela flexibilização da ZR1. Explica quais foram os fatos que deram ensejo à presente discussão. Sra. **Patrícia** oferece, aos presentes, explicações sobre o tema em debate. Ato contínuo o **Presidente** abre a palavra aos presentes, para que possam tecer suas ponderações e considerações, que possam contribuir para o debate. Dra. **Déborah** faz uso da palavra, comentando sobre os trabalhos do Conselho Municipal de Urbanização. Na sequência, a Sra. **Patrícia** sana dúvidas de diversos cidadãos, que participavam desta Audiência e fizeram uso da palavra, acerca de tópicos anteriormente relacionados. Ver. **Celinho** pergunta por estimativas sobre a taxa de ocupação em áreas de ocupação, bem como se há medidas previstas para retirada de famílias que habitem áreas de risco, em nosso município. Sec. **Ariane** explica quais são as estimativas de ocupação em áreas de risco, os percalços e empecilhos para a retirada dos moradores, e as medidas que se pretende implementar para efetuar o deslocamento destas famílias para locais seguros, que serão cadastrados em programas de ajuda do poder público, como aluguel social, dentre outras medidas de amparo. Comenta sobre casos de assoreamento, crescentes em certas regiões do município. Sra. **Isabel** registra a importância da participação popular em audiências, como esta, para debater sobre temas importantes, como os ora debatidos. Sr. **Renê** comenta sobre as vias de acesso do município e suas conexões entre loteamentos, condomínios e demais áreas do município. A íntegra da gravação do conteúdo desta Audiência Pública segue, em mídia física, anexada a esta Ata, bem como cópia da apresentação de slides, utilizada pela sra. Patrícia durante sua explanação. Nada mais havendo a tratar, deu-se por encerrada a presente audiência. Palácio Vereador Euclides Modenezi, 14 de maio de 2024.

  
**PAULO ROBERTO TARZAN DOS SANTOS**  
Presidente



49  
A

## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi  
Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380  
Gabinete da Presidência

### COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA, REDAÇÃO E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA OFÍCIO 026/2024

Itapeva, 28 de maio de 2024.

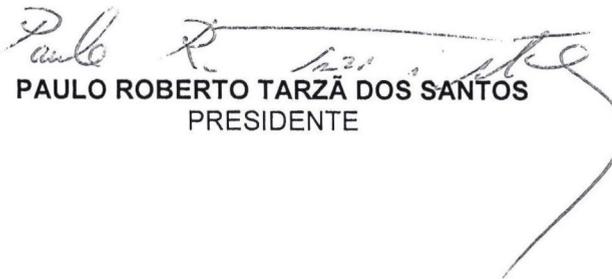
Prezado Senhor:

Em reunião realizada por esta Comissão, foi deliberado solicitar a Vossa Senhoria, um parecer técnico nos seguintes Projetos de Lei que seguem em anexo, sendo que os mesmos estão à disposição nesta Secretaria Administrativa.

- **Projeto de Lei 17/2023** - Mario Sergio Tassinari - DISPÕE sobre a atualização, revisão e ampliação do Plano Diretor Participativo de Itapeva, de acordo com o disposto no Art. 40, §3º, do Estatuto da Cidade, para orientação e controle do desenvolvimento integrado do município.
- **Projeto de Lei 28/2024** - Mario Sergio Tassinari - DISPÕE sobre a legalização de construção irregular e dá outras providências.
- **Projeto de Lei 46/2024** - Mario Sergio Tassinari - Dispõe sobre a alteração da Lei 2.520 de 13 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o zoneamento, uso do solo e ocupação do solo do Município de Itapeva e dá outras providências.
- **Projeto de Lei 47/2024** - Mario Sergio Tassinari - Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no território do Município de Itapeva e dá outras providências.
- **Projeto de Lei 59/2024** - Mario Sergio Tassinari - ALTERA o Anexo 2 – Mapa com o Zoneamento do Solo Urbano - da Lei Municipal n.º 2.520, de 4 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o Zoneamento, Uso do Solo e Ocupação do Solo do Município de Itapeva e dá outras providências.

Sem outro particular para o momento, subscrevo-me, renovando protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

  
PAULO ROBERTO TARZÃ DOS SANTOS  
PRESIDENTE

anexo  
per aplicativo  
de whatsapp  
dia 05/06/24

Ilmo. Senhor:

**Eng. Luiz Waldemar Mattos Gehring**

DD. Presidente da ARESPI - Associação Regional dos Engenheiros de Itapeva



50  
R

## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

**PROJETO DE LEI 28/2024 - DISPÕE** sobre a legalização de construção irregular e dá outras providências.

**EMENDA Nº 1/2024 - LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA, REDAÇÃO E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA**

**Art.1º** Fica substituído o artigo 6º do Projeto de Lei 0028/2024, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 6º** São passíveis de legalização as edificações, mesmo que tenham infringido os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I- Recuos;
- II- Afastamentos;
- III- Taxa de ocupação;
- IV- Número de pavimentos.

Parágrafo Único. Caso o imóvel esteja infringindo outro parâmetro não citado no caput deste artigo, deverá o proprietário realizar adequações na construção quando for o caso. ”

**Art. 2º** Fica substituído o artigo 7º do Projeto de Lei 0028/2024, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 7º** A legalização das construções de que trata esta lei dependerá da abertura de processo digital e inserção dos documentos através do Sistema Planta Online da Secretaria de Obras e Serviços deste município, pelo proprietário, possuidor com *animus domini* ou responsável técnico, com os seguintes documentos:



91  
R

## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

I- Cópia simples do documento de propriedade do terreno - escritura/matrícula do imóvel ou contrato de compra e venda, com termo de compromisso para apresentação do título de propriedade;

II- Cópia simples do espelho do IPTU onde consta a área do terreno;

III- ART (CREA) ou RRT (CAU) devidamente quitada;

IV- Planta de cada pavimento e cobertura, com dois cortes passando por áreas molhadas e um corte do terreno longitudinal mostrando seus níveis e elevação frontal;

V- Memorial de atividades, se for comercial ou industrial;

VI- Memorial descritivo.

Parágrafo Único. Lotes localizados em esquinas deverão conter informações de ambas as vias públicas, com as quais fazem divisa, e de respectivos chanfros ou curvaturas. ”

**Art. 3º** Fica inserido o seguinte parágrafo único ao artigo 8º do Projeto de Lei 0028/2024, vigorando com a seguinte redação:

“**Art. 8º** .....

Parágrafo Único. Poderá o requerente solicitar prorrogação do prazo para atendimento das exigências conforme a necessidade, por até 180 dias”

**Art. 4º** Fica substituído o artigo 12 do Projeto de Lei 0028/2024, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“ **Art. 12.** Sempre que a legalização tratar de afastamento lateral ou de fundos, quando estes possuírem aberturas, tais como janelas, sacadas,



52  
A

## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

terraços ou goteiras, em distância inferior à 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) deverão ser observadas as disposições do art. 1.301 e 1.302 do Código Civil (Lei Federal 10.406/2002), ou o proprietário ou possuidor com *animus domini* deverá apresentar acordo por escrito firmado com vizinhos lindeiros titulares do imóvel, no qual manifestem expressa concordância com a regularização da edificação.”

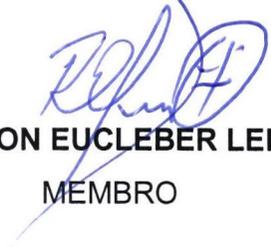
Palácio Vereador Euclides Modenezi, 4 de dezembro de 2024.

  
**PAULO ROBERTO TARZÃ DOS SANTOS**

PRESIDENTE

  
**ÁUREA APARECIDA ROSA**

MEMBRO

  
**ROBSON EUCLEBER LEITE**

MEMBRO

  
**CÉLIO CESAR ROSA ENGUE**

MEMBRO

**LAERCIO LOPES**

MEMBRO



53  
K

## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

### PARECER COMISSÃO LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA, REDAÇÃO E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA Nº 00194/2024

**Propositura:** PROJETO DE LEI Nº 28/2024

**Ementa:** DISPÕE sobre a legalização de construção irregular e dá outras providências.

**Autor:** Mario Sergio Tassinari

**Relator:** Paulo Roberto Tarzã dos Santos

#### PARECER

1. Vistos;
2. Nada temos a opor quanto ao prosseguimento da propositura em questão;
3. Encaminhe-se para a Comissão de Economia, Fiscalização e Execução Orçamentária para apreciação.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, Sala de Reuniões, 3 de dezembro de 2024.

  
**PAULO ROBERTO TARZÃ DOS SANTOS**  
PRESIDENTE

AUSENTE  
**ÁUREA APARECIDA ROSA**  
MEMBRO

  
**ROBSON EUCLEBER LEITE**  
MEMBRO

  
**CÉLIO CESAR ROSA ENGUE**  
MEMBRO

  
**LAERCIO LOPES**  
MEMBRO



54  
A

## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

### PARECER COMISSÃO ECONOMIA, FISCALIZAÇÃO E EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA Nº 00087/2024

**Propositura:** PROJETO DE LEI Nº 28/2024

**Ementa:** DISPÕE sobre a legalização de construção irregular e dá outras providências.

**Autor:** Mario Sergio Tassinari

**Relator:** Paulo Roberto Tarzã dos Santos

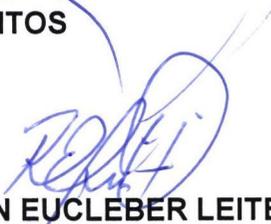
#### PARECER

1. Vistos;
2. Nada temos a opor quanto ao prosseguimento da propositura em questão;
3. Encaminhe-se para a Comissão de Obras, Serviços Públicos, Atividades Privadas e Desenvolvimento Urbano para apreciação.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, Sala de Reuniões, 3 de dezembro de 2024.

  
**PAULO ROBERTO TARZÃ DOS SANTOS**  
PRESIDENTE

**AUSENTE**  
**ÁUREA APARECIDA ROSA**  
MEMBRO

  
**ROBSON EUCLEBER LEITE**  
MEMBRO

  
**CÉLIO CÉSAR ROSA ENGUE**  
MEMBRO

  
**LAERCIO LOPES**  
MEMBRO



55  
A

## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

### PARECER COMISSÃO OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS, ATIVIDADES PRIVADAS E DESENVOLVIMENTO URBANO Nº 00017/2024

**Propositura:** PROJETO DE LEI Nº 28/2024

**Ementa:** DISPÕE sobre a legalização de construção irregular e dá outras providências.

**Autor:** Mario Sergio Tassinari

**Relator:** Paulo Roberto Tarzã dos Santos

#### PARECER

1. Vistos;
2. Nada temos a opor quanto ao prosseguimento da propositura em questão;
3. Encaminhe-se ao Plenário para apreciação.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, Sala de Reuniões, 3 de dezembro de 2024.

  
**PAULO ROBERTO TARZÃ DOS SANTOS**  
VICE-PRESIDENTE

AUSENTE  
**SAULO ALMEIDA GOLOB**  
MEMBRO

  
**ROBSON EUCLEBER LEITE**  
MEMBRO

AUSENTE  
**ÁUREA APARECIDA ROSA**  
MEMBRO

  
**CÉLIO CESAR ROSA ENGUE**  
MEMBRO



56  
A

## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 - Jardim Pilar - Itapeva - São Paulo - 18406-380

Secretaria Administrativa

### REDAÇÃO FINAL DO PROJETO DE LEI 0028/2024 COMISSÃO LJRLP

DISPÕE sobre a legalização de construção irregular e dá outras providências.

**Art. 1º.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar, de forma onerosa, o direito de construir, para legalização de construções edificadas em desconformidade com os parâmetros urbanísticos, conforme Tabela I, da Lei 2520 de 13 de janeiro de 2007.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, a outorga onerosa do direito de construir permite a ampliação do Coeficiente de Aproveitamento Básico sobre as limitações administrativas urbanísticas, desde que sejam preservadas as condições de higiene, segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e habitabilidade, obedecidas as disposições desta lei.

**Art. 2º.** Para a legalização das construções o Executivo dispensará ou reduzirá as limitações administrativas previstas em Lei, sem prejuízo de exigir medidas mitigatórias, quando necessárias, além de contraprestação por eventual outorga de direito.

**Art. 3º.** Para efeitos desta lei, considera-se:

I - Construção irregular – aquela cuja licença/alvará foi expedida pelo Poder Executivo Local, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado.

II - Construção clandestina – aquela executada sem licença ou alvará do Poder Executivo Municipal.

**Art. 4º.** Não são passíveis de legalização as edificações que:

I - Estejam construídas sobre logradouros ou terrenos públicos e faixas destinadas a alargamento de vias públicas;

II - Constituam-se de edificações com tipo de ocupação incompatíveis com o zoneamento urbano;

III - Estejam localizadas em faixas não edificáveis ao longo das represas, lagos, rios, córregos, fundos de vale, faixas de drenagem de águas pluviais, galerias, canalizações nas faixas de domínio das linhas de transmissão de alta tensão e nas faixas de domínio de rodovias e ferrovias;

IV - Estejam situadas nas áreas de preservação ambiental, salvo com autorização do órgão competente;



57  
LR

## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

V - Estejam situadas em área de risco;

VI - Estejam em desconformidade com o zoneamento urbano;

VII - Estejam fora da zona urbana ou de expansão urbana ou que não tenha acesso a logradouro público.

**Art. 5º.** A legalização de que trata a presente lei somente será concedida se a construção apresentar condições de habitabilidade.

Parágrafo único. O requerente deverá constar, no mesmo processo de legalização da construção, a solicitação da emissão do CCO e “Habite-se” para a edificação.

**Art. 6º** São passíveis de legalização as edificações, mesmo que tenham infringido os seguintes parâmetros urbanísticos:

I- Recuos;

II- Afastamentos;

III- Taxa de ocupação;

IV- Número de pavimentos.

Parágrafo Único. Caso o imóvel esteja infringindo outro parâmetro não citado no caput deste artigo, deverá o proprietário realizar adequações na construção quando for o caso.

**Art. 7º** A legalização das construções de que trata esta lei dependerá da abertura de processo digital e inserção dos documentos através do Sistema Planta Online da Secretaria de Obras e Serviços deste município, pelo proprietário, possuidor com *animus domini* ou responsável técnico, com os seguintes documentos:

I- Cópia simples do documento de propriedade do terreno - escritura/matrícula do imóvel ou contrato de compra e venda, com termo de compromisso para apresentação do título de propriedade;

II- Cópia simples do espelho do IPTU onde consta a área do terreno;

III- ART (CREA) ou RRT (CAU) devidamente quitada;

IV- Planta de cada pavimento e cobertura, com dois cortes passando por áreas molhadas e um corte do terreno longitudinal mostrando seus níveis e elevação frontal;

V- Memorial de atividades, se for comercial ou industrial;

VI- Memorial descritivo.

Parágrafo Único. Lotes localizados em esquinas deverão conter informações de ambas as vias públicas, com as quais fazem divisa, e de respectivos chanfros ou curvaturas.



58  
A

## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 - Jardim Pilar - Itapeva - São Paulo - 18406-380

Secretaria Administrativa

**Art. 8º.** O Poder Executivo, através do Departamento de Engenharia da Secretaria de Obras e Serviços, solicitará as alterações no projeto de legalização, como também exigirá as medidas mitigatórias que se fizerem necessárias, devendo o interessado promover as alterações no prazo de 30 (trinta) dias, ou firmar, no mesmo prazo, Termo de Compromisso, sob pena de indeferimento do pedido.

Parágrafo Único. Poderá o requerente solicitar prorrogação do prazo para atendimento das exigências conforme a necessidade, por até 180 dias.

**Art. 9º.** A expedição do CCO e "Habite-se" ficará condicionada à apresentação do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros e/ou de Licenciamento Ambiental, expedidos pelos órgãos competentes, quando exigidos.

**Art. 10.** Poderão ser legalizadas, exclusivamente, as construções irregulares ou clandestinas concluídas cuja abertura do processo de legalização seja iniciada até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados a partir da publicação desta lei, sem a aplicação da multa prevista na Lei 4.069 de 2017 e sem considerar o coeficiente de ocupação máximo conforme Tabela I da Lei Municipal 2520/2007.

§ 1º. Vencido o prazo previsto, neste artigo, as legalizações deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei Municipal nº 2.520 de 13 de janeiro de 2007, em que, se for apurada o excesso da taxa de ocupação, deverá ser pago multa, conforme Lei Municipal nº 4.069 de 29 de novembro de 2017.

§ 2º. Na legalização de obras construídas cujo processo de regularização tenha sido iniciado após 366 (trezentos e sessenta e seis) dias a contar da publicação, desta lei, deverão ser obedecidos os parâmetros urbanísticos de aquisição por meio da outorga onerosa do índice de taxa de ocupação até o máximo definido na Tabela I da Lei 2520/2007, sob pena de demolição do excesso, além de aplicação da multa prevista na Lei Municipal nº 4.069 de 29 de novembro de 2017.

**Art. 11.** A aprovação dos projetos de legalização de construção ficará condicionada ao pagamento da contribuição financeira prevista nesta lei e recolhimento de todas as taxas, impostos e multas eventualmente aplicadas.

**Art. 12.** Sempre que a legalização tratar de afastamento lateral ou de fundos, quando estes possuírem aberturas, tais como janelas, sacadas, terraços ou goteiras, em distância inferior à 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) deverão ser observadas as disposições do art. 1.301 e 1.302 do Código Civil (Lei Federal 10.406/2002), ou o proprietário ou possuidor com *animus domini* deverá apresentar acordo por escrito firmado com vizinhos lindeiros titulares do imóvel, no qual manifestem expressa concordância com a regularização da edificação.

**Art. 13.** As ações judiciais promovidas pelo Poder Executivo visando à demolição, paralisação ou interdição de construção irregular ou clandestina, que tenham sido regularizadas com base nesta lei, serão extintas, devendo o proprietário ou possuidor, com *animus domini*, efetuar o pagamento das despesas e honorários advocatícios.



59  
A

## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

**Art. 14.** A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas em lei para a utilização do imóvel para fins comerciais e industriais.

**Art. 15.** O Poder Executivo Municipal poderá indeferir a legalização de qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, estética, acessibilidade, condições de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos.

**Art. 16.** Os processos de legalização/ampliação que se encontram em trâmite na Secretaria de Obras seguirão as diretrizes constantes desta lei.

**Art. 17.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 5 de dezembro de 2024.

**PAULO ROBERTO TARZÃ DOS SANTOS**

PRESIDENTE

**ÁUREA APARECIDA ROSA**

MEMBRO

**ROBSON EUCLEBER LEITE**

MEMBRO

**CÉLIO CESAR ROSA ENGUE**

MEMBRO

**LAERCIO LOPES**

MEMBRO



60  
A

## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

### AUTÓGRAFO 155/2024

### REDAÇÃO FINAL DO PROJETO DE LEI 0028/2024

DISPÕE sobre a legalização de construção irregular e dá outras providências.

**Art. 1º.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar, de forma onerosa, o direito de construir, para legalização de construções edificadas em desconformidade com os parâmetros urbanísticos, conforme Tabela I, da Lei 2520 de 13 de janeiro de 2007.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, a outorga onerosa do direito de construir permite a ampliação do Coeficiente de Aproveitamento Básico sobre as limitações administrativas urbanísticas, desde que sejam preservadas as condições de higiene, segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e habitabilidade, obedecidas as disposições desta lei.

**Art. 2º.** Para a legalização das construções o Executivo dispensará ou reduzirá as limitações administrativas previstas em Lei, sem prejuízo de exigir medidas mitigatórias, quando necessárias, além de contraprestação por eventual outorga de direito.

**Art. 3º.** Para efeitos desta lei, considera-se:

I - Construção irregular – aquela cuja licença/alvará foi expedida pelo Poder Executivo Local, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado.

II - Construção clandestina – aquela executada sem licença ou alvará do Poder Executivo Municipal.

**Art. 4º.** Não são passíveis de legalização as edificações que:

I - Estejam construídas sobre logradouros ou terrenos públicos e faixas destinadas a alargamento de vias públicas;

II - Constituam-se de edificações com tipo de ocupação incompatíveis com o zoneamento urbano;

III - Estejam localizadas em faixas não edificáveis ao longo das represas, lagos, rios, córregos, fundos de vale, faixas de drenagem de águas pluviais, galerias, canalizações nas faixas de domínio das linhas de transmissão de alta tensão e nas faixas de domínio de rodovias e ferrovias;

IV - Estejam situadas nas áreas de preservação ambiental, salvo com autorização do órgão competente;



61  
R

## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

V - Estejam situadas em área de risco;

VI - Estejam em desconformidade com o zoneamento urbano;

VII - Estejam fora da zona urbana ou de expansão urbana ou que não tenha acesso a logradouro público.

**Art. 5º.** A legalização de que trata a presente lei somente será concedida se a construção apresentar condições de habitabilidade.

Parágrafo único. O requerente deverá constar, no mesmo processo de legalização da construção, a solicitação da emissão do CCO e “Habite-se” para a edificação.

**Art. 6º** São passíveis de legalização as edificações, mesmo que tenham infringido os seguintes parâmetros urbanísticos:

I- Recuos;

II- Afastamentos;

III- Taxa de ocupação;

IV- Número de pavimentos.

Parágrafo Único. Caso o imóvel esteja infringindo outro parâmetro não citado no caput deste artigo, deverá o proprietário realizar adequações na construção quando for o caso.

**Art. 7º** A legalização das construções de que trata esta lei dependerá da abertura de processo digital e inserção dos documentos através do Sistema Planta Online da Secretaria de Obras e Serviços deste município, pelo proprietário, possuidor com *animus domini* ou responsável técnico, com os seguintes documentos:

I- Cópia simples do documento de propriedade do terreno - escritura/matricula do imóvel ou contrato de compra e venda, com termo de compromisso para apresentação do título de propriedade;

II- Cópia simples do espelho do IPTU onde consta a área do terreno;

III- ART (CREA) ou RRT (CAU) devidamente quitada;

IV- Planta de cada pavimento e cobertura, com dois cortes passando por áreas molhadas e um corte do terreno longitudinal mostrando seus níveis e elevação frontal;

V- Memorial de atividades, se for comercial ou industrial;

VI- Memorial descritivo.

Parágrafo Único. Lotes localizados em esquinas deverão conter informações de ambas as vias públicas, com as quais fazem divisa, e de respectivos chanfros ou curvaturas.



62  
A

## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

**Art. 8º.** O Poder Executivo, através do Departamento de Engenharia da Secretaria de Obras e Serviços, solicitará as alterações no projeto de legalização, como também exigirá as medidas mitigatórias que se fizerem necessárias, devendo o interessado promover as alterações no prazo de 30 (trinta) dias, ou firmar, no mesmo prazo, Termo de Compromisso, sob pena de indeferimento do pedido.

Parágrafo Único. Poderá o requerente solicitar prorrogação do prazo para atendimento das exigências conforme a necessidade, por até 180 dias.

**Art. 9º.** A expedição do CCO e “Habite-se” ficará condicionada à apresentação do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros e/ou de Licenciamento Ambiental, expedidos pelos órgãos competentes, quando exigidos.

**Art. 10.** Poderão ser legalizadas, exclusivamente, as construções irregulares ou clandestinas concluídas cuja abertura do processo de legalização seja iniciada até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados a partir da publicação desta lei, sem a aplicação da multa prevista na Lei 4.069 de 2017 e sem considerar o coeficiente de ocupação máximo conforme Tabela I da Lei Municipal 2520/2007.

§ 1º. Vencido o prazo previsto, neste artigo, as legalizações deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei Municipal nº 2.520 de 13 de janeiro de 2007, em que, se for apurada o excesso da taxa de ocupação, deverá ser pago multa, conforme Lei Municipal nº 4.069 de 29 de novembro de 2017.

§ 2º. Na legalização de obras construídas cujo processo de regularização tenha sido iniciado após 366 (trezentos e sessenta e seis) dias a contar da publicação, desta lei, deverão ser obedecidos os parâmetros urbanísticos de aquisição por meio da outorga onerosa do índice de taxa de ocupação até o máximo definido na Tabela I da Lei 2520/2007, sob pena de demolição do excesso, além de aplicação da multa prevista na Lei Municipal nº 4.069 de 29 de novembro de 2017.

**Art. 11.** A aprovação dos projetos de legalização de construção ficará condicionada ao pagamento da contribuição financeira prevista nesta lei e recolhimento de todas as taxas, impostos e multas eventualmente aplicadas.

**Art. 12.** Sempre que a legalização tratar de afastamento lateral ou de fundos, quando estes possuírem aberturas, tais como janelas, sacadas, terraços ou goteiras, em distância inferior à 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) deverão ser observadas as disposições do art. 1.301 e 1.302 do Código Civil (Lei Federal 10.406/2002), ou o proprietário ou possuidor com *animus domini* deverá apresentar acordo por escrito firmado com vizinhos lindeiros titulares do imóvel, no qual manifestem expressa concordância com a regularização da edificação.

**Art. 13.** As ações judiciais promovidas pelo Poder Executivo visando à demolição, paralisação ou interdição de construção irregular ou clandestina, que tenham sido regularizadas com base nesta lei, serão extintas, devendo o proprietário ou possuidor, com *animus domini*, efetuar o pagamento das despesas e honorários advocatícios.



63  
A

## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

**Art. 14.** A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas em lei para a utilização do imóvel para fins comerciais e industriais.

**Art. 15.** O Poder Executivo Municipal poderá indeferir a legalização de qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, estética, acessibilidade, condições de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos.

**Art. 16.** Os processos de legalização/ampliação que se encontram em trâmite na Secretaria de Obras seguirão as diretrizes constantes desta lei.

**Art. 17.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 06 de dezembro de 2024.

**JOSE ROBERTO COMERON**  
PRESIDENTE



64  
R

## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 - Jardim Pilar - Itapeva - São Paulo - 18406-380

Secretaria Administrativa

### OFÍCIO 442/2024

Itapeva, 6 de dezembro de 2024.

Prezado Senhor:

Sirvo-me do presente para encaminhar a Vossa Senhoria os autógrafos **155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166 e 167/24**, referentes aos projetos de lei 28, 96, 155, 160, 162, 168, 170, 171, 174, 176, 179, 184 e 185/2024, respectivamente, aprovados na 19ª Sessão Extraordinária desta Casa de Leis.

Sem outro particular para o momento, subscrevo-me, renovando protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

**JOSÉ ROBERTO COMERON**  
PRESIDENTE

Ilmo. Senhor  
Mário Sérgio Tassinari  
DD. Prefeito  
Prefeitura Municipal de Itapeva

69  
A

colaboração, e seu descumprimento ensejará abertura de processo administrativo a ser regulamentado pelo Poder Executivo, garantido o direito ao contraditório e ampla defesa.

**Art. 13.** Para os fins do disposto nesta Lei todos os prazos nela previstos ou que dela decorram serão contados em dias corridos.

**Art. 14.** Aplicam-se as disposições desta Lei subsidiariamente a Lei n.º 12.527, de 18 de novembro de 2011.

**Art. 15.** Esta Lei entra em vigor após decorridos 90 (noventa) dias de sua publicação oficial.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 9 de dezembro de 2024.

**MÁRIO SÉRGIO TASSINARI**  
Prefeito Municipal  
**RODRIGO TASSINARI**  
Procurador-Geral do Município

**LEI N.º 5.159, DE 10 DE DEZEMBRO DE 2024**

DISPÕE sobre a legalização de construção irregular e dá outras providências.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE ITAPEVA**, Estado de São Paulo, faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono, com base no art. 66, VI, da Lei Orgânica do Município, a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar, de forma onerosa, o direito de construir, para legalização de construções edificadas em desconformidade com os parâmetros urbanísticos, conforme Tabela I, da Lei n.º 2.520, de 13 de janeiro de 2007.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, a outorga onerosa do direito de construir permite a ampliação do Coeficiente de Aproveitamento Básico sobre as limitações administrativas urbanísticas, desde que sejam preservadas as condições de higiene, segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e habitabilidade, obedecidas as disposições desta lei.

**Art. 2º.** Para a legalização das construções o Executivo dispensará ou reduzirá as limitações administrativas previstas em Lei, sem prejuízo de exigir medidas mitigatórias, quando necessárias, além de contraprestação por eventual outorga de direito.

**Art. 3º.** Para efeitos desta lei, considera-se:

- I - Construção irregular – aquela cuja licença/alvará foi expedida pelo Poder Executivo Local, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado.
- II - Construção clandestina – aquela executada sem licença ou alvará do Poder Executivo Municipal.

**Art. 4º.** Não são passíveis de legalização as edificações que:

- I - Estejam construídas sobre logradouros ou terrenos públicos e faixas destinadas a alargamento de vias públicas;
- II - Constituam-se de edificações com tipo de ocupação incompatíveis com o zoneamento urbano;
- III - Estejam localizadas em faixas não edificáveis ao longo das represas, lagos, rios, córregos, fundos de vale, faixas de drenagem de águas pluviais, galerias, canalizações nas faixas de domínio das linhas de transmissão de alta tensão e nas faixas de domínio de rodovias e ferrovias;
- IV - Estejam situadas nas áreas de preservação ambiental, salvo com autorização do órgão competente;
- V - Estejam situadas em área de risco;
- VI - Estejam em desconformidade com o zoneamento urbano;
- VII - Estejam fora da zona urbana ou de expansão urbana ou que não tenha acesso a logradouro público.

**Art. 5º.** A legalização de que trata a presente lei somente será concedida se a construção apresentar condições de habitabilidade.

Parágrafo único. O requerente deverá constar, no mesmo processo de legalização da construção, a solicitação da emissão do CCO e "Habite-se" para a edificação.

**Art. 6º** São passíveis de legalização as edificações, mesmo que tenham infringido os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I- Recuos;
- II- Afastamentos;
- III- Taxa de ocupação;
- IV- Número de pavimentos.

Parágrafo Único. Caso o imóvel esteja infringindo outro parâmetro não citado no caput deste artigo, deverá o proprietário realizar adequações na construção quando for o caso.

**Art. 7º** A legalização das construções de que trata esta lei dependerá da abertura de processo digital e inserção dos documentos através do Sistema Planta Online da Secretaria de Obras e Serviços deste município, pelo proprietário, possuidor com *animus domini* ou responsável técnico, com os seguintes documentos:

I- Cópia simples do documento de propriedade do terreno - escritura/matricula do imóvel ou contrato de compra e venda, com termo de compromisso para apresentação do título de propriedade;

II- Cópia simples do espelho do IPTU onde consta a área do terreno;

III- ART (CREA) ou RRT (CAU) devidamente quitada;

IV- Planta de cada pavimento e cobertura, com dois cortes passando por áreas molhadas e um corte do terreno longitudinal mostrando seus níveis e elevação frontal;

V- Memorial de atividades, se for comercial ou industrial;

VI- Memorial descritivo.

Parágrafo Único. Lotes localizados em esquinas deverão conter informações de ambas as vias públicas, com as quais fazem divisa, e de respectivos chanfros ou curvaturas.

**Art. 8º.** O Poder Executivo, através do Departamento de Engenharia da Secretaria de Obras e Serviços, solicitará as alterações no projeto de legalização, como também exigirá as medidas mitigatórias que se fizerem necessárias, devendo o interessado promover as alterações no prazo de 30 (trinta) dias, ou firmar, no mesmo prazo, Termo de Compromisso, sob pena de indeferimento do pedido.

Parágrafo Único. Poderá o requerente solicitar prorrogação do prazo para atendimento das exigências conforme a necessidade, por até 180 (cento e oitenta) dias.

**Art. 9º.** A expedição do CCO e "Habite-se" ficará condicionada à apresentação do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros e/ou de Licenciamento Ambiental, expedidos pelos órgãos competentes, quando exigidos.

**Art. 10.** Poderão ser legalizadas, exclusivamente, as construções irregulares ou clandestinas concluídas cuja abertura do processo de legalização seja iniciada até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados a partir da publicação desta lei, sem a aplicação da multa prevista na Lei n.º 4.069 de 2017 e sem considerar o coeficiente de ocupação máximo conforme Tabela I, da Lei Municipal n.º 2.520/2007.

§ 1º. Vencido o prazo previsto, neste artigo, as legalizações deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei Municipal n.º 2.520, de 13 de janeiro de 2007, em que, se for apurada o excesso da taxa de ocupação, deverá ser pago multa, conforme Lei Municipal n.º 4.069, de 29 de novembro de 2017.

§ 2º. Na legalização de obras construídas cujo processo de regularização tenha sido iniciado após 366 (trezentos e sessenta e seis) dias a contar da publicação, desta lei, deverão ser obedecidos os parâmetros urbanísticos de aquisição por meio da outorga onerosa do índice de taxa de ocupação até o máximo definido na Tabela I da Lei n.º 2.520/2007, sob pena de demolição do excesso, além de aplicação da multa prevista na Lei Municipal n.º 4.069, de 29 de novembro de 2017.

66  
A

**Art. 11.** A aprovação dos projetos de legalização de construção ficará condicionada ao pagamento da contribuição financeira prevista nesta lei e recolhimento de todas as taxas, impostos e multas eventualmente aplicadas.

**Art. 12.** Sempre que a legalização tratar de afastamento lateral ou de fundos, quando estes possuírem aberturas, tais como janelas, sacadas, terraços ou goteiras, em distância inferior à 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) deverão ser observadas as disposições do art. 1.301 e 1.302 do Código Civil (Lei Federal n.º 10.406/2002), ou o proprietário ou possuidor com *animus domini* deverá apresentar acordo por escrito firmado com vizinhos lindeiros titulares do imóvel, no qual manifestem expressa concordância com a regularização da edificação.

**Art. 13.** As ações judiciais promovidas pelo Poder Executivo visando à demolição, paralisação ou interdição de construção irregular ou clandestina, que tenham sido regularizadas com base nesta lei, serão extintas, devendo o proprietário ou possuidor, com *animus domini*, efetuar o pagamento das despesas e honorários advocatícios.

**Art. 14.** A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas em lei para a utilização do imóvel para fins comerciais e industriais.

**Art. 15.** O Poder Executivo Municipal poderá indeferir a legalização de qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, estética, acessibilidade, condições de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos.

**Art. 16.** Os processos de legalização/ampliação que se encontram em trâmite na Secretaria de Obras seguirão as diretrizes constantes desta lei.

**Art. 17.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 10 de dezembro de 2024.

**MÁRIO SÉRGIO TASSINARI**  
Prefeito Municipal  
**RODRIGO TASSINARI**  
Procurador-Geral do Município

#### LEI N.º 5.160, DE 10 DE DEZEMBRO DE 2024

INSTITUI o Calendário Oficial de Eventos e Datas Comemorativas, de interesse cultural e turístico, do Município de Itapeva e consolida a legislação existente sobre o assunto.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITAPEVA, Estado de São Paulo, faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono, com base no art. 66, VI, da Lei Orgânica do Município, a seguinte Lei:

#### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

**Art. 1º** Fica instituído o Calendário Oficial de Eventos e Datas Comemorativas, de interesse cultural e turístico, no Município de Itapeva, bem como consolidada a legislação existente sobre o tema.

#### CAPÍTULO II DO CALENDÁRIO OFICIAL DE EVENTOS E DATAS COMEMORATIVAS

**Art. 2º** Constará no Calendário Oficial de Eventos e Datas Comemorativas, de interesse cultural e turístico, do Município, todos os acontecimentos e eventos culturais, artísticos, além daqueles já tradicionalmente realizados no Município, e os que lhe vierem a crescer.



67  
R

## Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

### CERTIDÃO DE PROCESSO LEGISLATIVO

**ROGERIO APARECIDO DE ALMEIDA**, Oficial Administrativo da Câmara Municipal de Itapeva, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições,

CERTIFICA, para os devidos fins, que o **Projeto de Lei nº 28/2024**, que "*DISPÕE sobre a legalização de construção irregular e dá outras providências.*", foi aprovado em 1ª votação na 18ª Sessão Extraordinária, realizada no dia 5 de dezembro de 2024, e, em 2ª votação na 19ª Sessão Extraordinária, realizada no dia 5 de dezembro de 2024.

Por ser verdade, firma a presente.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 12 de dezembro de 2024.

**ROGERIO APARECIDO DE ALMEIDA**  
Oficial Administrativo