



## CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

---

### MENSAGEM

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Excelentíssimos Senhores Presidentes das Comissões Permanentes,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Vimos pelo presente encaminhar a Vossas Excelências, para apreciação dessa Colenda Edilidade, o Projeto de Lei ora anexo que: “DISPÕE sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no território do Município de Itapeva e dá outras providências.”

Através do presente Projeto de Lei pretende o Executivo Municipal instituir uma lei regulamentado o parcelamento do solo urbano no Município de Itapeva-SP.

Tal ação institucional está em harmonia com os incisos I c/c II e VIII, do art. 30, Constituição Federal, que se expõe a seguir:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber; (...)

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano; (...)

Dessa forma, o presente projeto cumprirá com uma determinação constitucional, além de trazer desenvolvimento urbanístico e estrutural ao Município de Itapeva-SP.

Ante o exposto, solicita-se as considerações de Vossas Excelências para que seja autorizado este novo projeto de lei pautado em estudos prévios de viabilidade, bem como de efetiva participação popular, conforme demandado pela CF.

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,

MARIO SERGIO TASSINARI

PREFEITO MUNICIPAL



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

### **PROJETO DE LEI 0047/2024**

Autoria: Mario Sergio Tassinari

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no território do Município de Itapeva e dá outras providências.

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

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

Art. 1º - O parcelamento do solo urbano de Itapeva será regido por esta lei e subsidiariamente pela Legislação Federal e Estadual no que couber.

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano será feito mediante loteamento, desdobro ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei.

Art. 3º - Para efeito desta Lei as seguintes expressões ficam assim definidas:

I-ALVARÁ DE PARCELAMENTO E ALVARÁ DE OBRAS – são documentos que autorizam a execução de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

II-ÁREA DE USO INSTITUCIONAL – é a reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, assistência social, cultura, esporte, administração, etc.;

III-ART – Anotação de Responsabilidade Técnica do responsável junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

IV-DECLIVIDADE – é a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

V-DESMEMBRAMENTO – é a divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

VI-DESDOBRO – é a divisão da área de um lote, ou da unificação e divisão de dois ou mais lotes, provenientes de loteamento devidamente aprovado e registrado;

VII-EMBARGO – é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou serviço por descumprimento de norma legal;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

Secretaria Administrativa

---

VIII-EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS – são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

IX-EQUIPAMENTOS URBANOS – são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação pública, coleta de águas pluviais, rede telefônica e similares;

X-FRENTE OU TESTADA DE LOTE – é a divisa do logradouro público que dá acesso ao lote;

XI-GLEBA – é a porção de terra com a localização e configuração definidas, dentro do perímetro urbano ou de expansão urbana, que não resultou de processo de parcelamento do solo para fins urbanos;

XII-GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo;

XIII-LOGRADOURO PÚBLICO – é a área de propriedade pública e de uso comum da população destinada prevalentemente à circulação;

XIV-LOTEAMENTO – é a divisão da gleba em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XV-REMEMBRAMENTO – Reagrupamento de lotes vizinhos para a formação de um lote maior.

XVI-RRT – Registro de Responsabilidade Técnica do responsável junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

XVII-TERMO DE COMPROMISSO – Termo de compromisso a que se obriga o empreendedor a realizar quando seja necessária, a execução de outras obras ou projetos, internos ou externos ao loteamento, em decorrência dele;

XVIII-TVO – Termo de Verificação de Obras é a vistoria final da implantação de um loteamento, feita por engenheiro civil da Secretaria de Obras e Serviços da Prefeitura Municipal de Itapeva, atestando que foram atendidos o projeto aprovado e a legislação em todas as suas disposições;

XIX-VISTORIA – é a diligência efetuada pela Prefeitura tendo por fim verificar as condições de uma edificação, lote ou gleba;

Art. 4º - Para aprovação de loteamentos no Município de Itapeva o interessado deverá solicitar a Certidão de Diretrizes Urbanísticas junto à Secretaria Municipal de Obras e Serviços, que terá um prazo máximo de 60 (sessenta) dias para análise e expedição da mesma.

Parágrafo Único. Havendo o “comunique-se” é reiniciada a contagem de prazo a partir da entrega das alterações ou complementos solicitados.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

Art. 5º - O requerimento de Certidão de Diretrizes Urbanísticas será acompanhado de:

- I-Certidão de ônus reais (matrícula atualizada) do Registro de Imóveis;
- II-Levantamento planialtimétrico da área em escala 1:1000 ou maior, com a identificação de nascentes os cursos d'água se houverem;
- III-Foto de satélite com a demarcação da área objeto do loteamento, abrangendo no mínimo 500 (quinhentos) metros do entorno;
- IV-Descrição sucinta do tipo de loteamento que se pretende realizar: residencial, comercial, chácara de recreio, misto ou industrial, se aberto ou fechado ou sob a forma de condomínio.

Art. 6º - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana ou de expansão urbana, assim definida por Lei Municipal.

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I-Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II-Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que seja previamente saneado;
- III-Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades municipais competentes;
- IV-Em terreno onde as condições geológicas não aconselhem a ocupação ou edificação;
- V-Em áreas de preservação permanente ou aquelas em que a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção a critério das autoridades competentes;

### **CAPÍTULO II**

#### **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO**

Art. 7º - Os loteamentos deverão atender pelo menos os seguintes requisitos:

- I-As áreas destinadas a sistemas de circulação, à implantação de equipamentos urbanos, comunitários e a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo;
- II-Testadas e áreas dos lotes, conforme a zona em que se enquadrem definida pela Lei nº 2520 de 13 de janeiro de 2007, deverão no mínimo, obedecer, respectivamente:
  - a)ZR1 - zona residencial 1: 10,00 metros e 250,00 metros quadrados;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

Secretaria Administrativa

- 
- b)ZR2 - zona residencial 2: 7,00 metros e 175,00 metros quadrados;
- c)ZR3 – zona residencial 3: 7,00 metros e 175,00 metros quadrados;
- d)ZR4 – zona residencial 4: 6,00 metros e 150,00 metros quadrados;
- e)ZCA – zona de controle ambiental: 20,00 metros e 1.000,00 metros quadrados;
- f)ZEIS – Zona Especial de Interesse Social: 5,00 metros e 125,00 metros quadrados;
- III-Nas faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, do eixo das torres de linhas de alta tensão, será obrigatória a reserva de faixa “non aedificandi” de 15,00 metros de cada lado, na zona urbana ou de expansão urbana;
- IV-Constitui-se área de preservação permanente as faixas marginais de qualquer curso d’água perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:
- a)30 (trinta) metros, para os cursos d’água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- b)50 (cinquenta) metros, para os cursos d’água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- c)100 (cem) metros, para os cursos d’água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- d)200 (duzentos) metros, para os cursos d’água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
- e)500 (quinhentos) metros, para os cursos d’água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros.
- V-As vias do loteamento deverão se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, caso não haja possibilidade de continuidade deverão terminar em praça de retorno com raio mínimo de 9 (nove) metros;
- VI-As ruas terão a largura mínima de 14 (quatorze) metros com leito carroçável de 9 (nove) metros, com raios de curvatura das esquinas de 9 (nove) metros, salvo em ZEIS – Zona Especial de Interesse Social quando a largura poderá ser reduzida a 11 (onze) metros, leito carroçável de 7 (sete) metros e raios de curvatura das esquinas de 7 (sete) metros;
- VII-Estar dotado de toda a infraestrutura, tal como:
- a)Vias de circulação com guias, sarjetas e pavimentação asfáltica;
- b)Demarcação dos lotes com marcos de concreto;
- c)Identificação do lote e quadra na guia;
- d)Placas com nomenclatura das ruas;
- e)Obras de drenagem de águas pluviais;
-



## CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

- f) Rede mestra de abastecimento de água potável e coletora de esgoto;
- g) Postes, energia elétrica e iluminação pública em luminárias de acordo indicação da concessionária de energia elétrica;
- h) Revegetação e paisagismo;
- i) Sinalização de trânsito.

§ 1º. A porcentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, dos quais obrigatoriamente o loteador deverá reservar no mínimo:

- a) 20% (vinte por cento) da gleba para área verde;
- b) 5% (cinco por cento) da gleba para área institucional;
- c) 1% (um por cento) para sistema de lazer;
- d) Porcentagem varável para o sistema viário.

§ 2º. Havendo interesse do Executivo Municipal, a área institucional do loteamento ou condomínio poderá ser permutada por outra externa, ou por obras de equipamento comunitário de valor equivalente, a critério da Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis e da Comissão Municipal de Urbanismo.

§ 3º. Os loteamentos destinados ao uso industrial exclusivo terão área mínima de 1.500 m<sup>2</sup> (um mil, quinhentos metros quadrados) e ficam dispensados da obrigatoriedade de área institucional e sistema de lazer, não sendo permitido uso diverso ou seu desdobro.

§ 4º. As áreas institucionais deverão ser reservadas em locais com declividade máxima de 10% (dez por cento) tendo a sua maior testada voltada para via pública oficial.

Art. 8º - Nos condomínios horizontais ou verticais com área de terreno igual ou superior a 12 (doze) mil metros quadrados, será igualmente exigida a área institucional de 5% (cinco por cento) da gleba.

### CAPÍTULO III

#### DO PROJETO DE LOTEAMENTO URBANO

Art. 9º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar, à Prefeitura Municipal, Certidão de Diretrizes contendo a legislação pertinente ao uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

I-As divisas da gleba a ser loteada;

II-As curvas de nível a uma distância adequada;

III-A localização dos cursos d'água, nascentes, lagoas ou represas, APP - Área de Preservação Permanente e construções existentes;

IV-A indicação dos arruamentos contíguos de todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e respectivas distâncias da área loteada;

V-O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI-As características, dimensões e localizações das zonas de uso contíguo;

VII-Foto de satélite da área a lotear demarcada com entorno mínimo de 500 (quinhentos) metros.

Art. 10º -A Prefeitura poderá indicar, nas plantas apresentadas, de acordo com as diretrizes do planejamento municipal, quando houver:

I-As ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II-O traçado básico do sistema viário principal;

III-A distância aproximada dos equipamentos urbanos e comunitários e das áreas verdes e de sistema de lazer de uso público;

IV-As faixas sanitárias do terreno necessário ao escoamento das águas pluviais e servidas e as faixas “non aedificandi”, se houver necessidade;

V-A zona ou zonas de uso predominantes da área com indicação do uso compatível.

Art. 11º - Orientado pelas diretrizes municipais o projeto urbanístico acompanhado do projeto preliminar de drenagem, contendo desenhos e memoriais descritivos, será apresentado ao departamento competente da Prefeitura Municipal para pré-aprovação.

§ 1º. Na fase de pré-aprovação já deverá estar perfeitamente definida a área da gleba que será loteamento aberto ou fechado, não sendo possível sua alteração posterior.

§ 2º. O(s) profissional(ais) participante(s) de qualquer fase do projeto definitivo ou implantação do loteamento, deverá(ão) comprovar sua inscrição no CCM – Cadastro de Contribuintes Mobiliários da Prefeitura Municipal de Itapeva.

Art. 12º - Após a aprovação definitiva do loteamento o interessado terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para promover o registro imobiliário, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo Único. Vencido o prazo e não tendo sido efetuado o registro imobiliário,





## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

poderá ser requerida a atualização da aprovação juntando, além da cópia do projeto anteriormente aprovado, novas plantas do projeto urbanístico, o que implicará em novo pagamento da taxa de aprovação definitiva.

Art. 13º - Antes do registro imobiliário nenhum lote poderá ser comercializado.

Parágrafo Único. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação definitiva do projeto urbanístico, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, devendo, neste caso, ser observadas as exigências do artigo 23 da Lei nº 6766 de 19 de dezembro de 1979.

Art. 14º - O loteador terá um prazo máximo de 24 meses para a implantação do loteamento, podendo, antes de vencido o prazo, mediante solicitação formal e justificada, obter a prorrogação por mais 12 meses.

§ 1º. Vencidos os prazos sem conclusão das obras, ficará sujeito à multa mensal ou por fração de mês, de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo aplicada em dobro a cada mês ou fração.

§ 2º. Como garantia da perfeita e completa implantação do loteamento, o proprietário oferecerá caução à Prefeitura Municipal de Itapeva da forma como for estabelecida com o Executivo Municipal.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DOS LOTEAMENTOS FECHADOS**

Art. 15º - Os loteamentos fechados são caracterizados pela separação da área utilizada para lotes e para o sistema viário interno, para área verde ou para sistema de lazer, independente do sistema viário urbano e público, por meio de muros ou outro sistema de vedação.

Parágrafo Único. Os condomínios poderão ser horizontais ou com blocos verticais ficando sujeitos às mesmas regras.

Art. 16º - As edificações e disposições urbanísticas internas obedecerão à legislação vigente e a normas específicas do loteamento fechado com lotes unifamiliares, não sendo necessária a apresentação de selo de aprovação ou similar emitido pelo condomínio ou associação de moradores.

Parágrafo Único. Caberá ao condomínio ou associação de moradores o acompanhamento e fiscalização das obras, caso previsto em suas normas internas.





## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

Art. 17º - Somente poderão ser implantados loteamentos fechados caso não impeçam ou dificultem o acesso a outros loteamentos ou bairros adjacentes.

Art. 18º - Além de dever observar as disposições constantes na Lei Federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979 e alterações posteriores, e em legislação complementar relativa aos loteamentos, o loteador deverá instituir pessoa jurídica para a administração do loteamento fechado, cabendo-lhe:

- I-Manter portaria no acesso e serviços de portaria e vigilância 24 horas, quando houver 50 (cinquenta) ou mais unidades residenciais;
- II-Conservar a malha viária interna pavimentada;
- III-Urbanizar e conservar os sistemas de lazer, com ajardinamento e arborização paisagística;
- IV-Constituir associação de moradores, com personalidade jurídica, para administração do loteamento;
- V-Desempenhar os serviços de coleta interna do loteamento, separando o lixo reciclável do não reciclável, colocando-os em local adequado para posterior recolhimento pelo serviço municipal ou terceiros expressamente autorizados;

Art. 19º - As áreas de uso institucional deverão estar situadas em área externa ao loteamento fechado com acesso público por via oficial.

Parágrafo Único. As áreas destinadas aos sistemas de lazer e às áreas verdes, em nenhuma hipótese, poderão ser descaracterizadas como bens de uso comum.

Art. 20º - Para efeitos tributários, cada lote será tratado como unidade imobiliária autônoma, cadastrada no Cadastro Imobiliário Municipal.

Art. 21º - A tributação individualizada por lotes somente ocorrerá a partir de 1º de janeiro do primeiro ano fiscal, após terminado o prazo de implantação fixado no artigo 14, desta lei.

§ 1º. Enquanto não ocorrer a carência fixada no caput deste artigo para a tributação individualizada por lotes, a área será lançada como gleba para efeitos tributários.

§ 2º. A partir da data de aprovação do projeto de loteamento fechado pela Prefeitura Municipal de Itapeva, por este ato, independentemente de sua condição anterior, a área passará a ser considerada como urbana, para fins tributários, classificada como ZCR – Zona de Condomínio Residencial nos termos da Lei nº 2520 de 13 de janeiro de 2007.

Art. 22º - Verificada a implantação do loteamento fechado, nos termos do artigo 12 e seu parágrafo único, fica o Poder Executivo autorizado a permitir, por Decreto, o direito real de uso



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

dos bens públicos internos.

### **CAPÍTULO V**

#### **DO TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS – TVO**

Art. 23º - Terminadas as obras de implantação do loteamento conforme dispõe o inciso VII do art. 7º o interessado encaminhará requerimento para obtenção do TVO e respectivo Decreto do Executivo Municipal, contendo:

- I-Cópia xerox do projeto urbanístico aprovado em definitivo;
- II-Declaração das concessionárias de água/esgoto e energia elétrica quanto a conclusão e aceitação das obras respectivas;
- III-Cópia xerox do projeto de revegetação e paisagismo aprovado;
- IV-Cópia xerox do projeto de drenagem aprovado;
- V-Cópia do registro imobiliário;
- VI-Prova de quitação do ISS sobre as obras de construção civil;
- VII-Termo de Compromisso, quando for o caso.

Art. 24º - Nenhum lote poderá ser edificado antes do TVO e Decreto do Executivo Municipal.

Art. 25º - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação definitiva do projeto urbanístico, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do artigo 23 da Lei federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

### **CAPÍTULO VI**

#### **DO PROJETO DE DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO**

Art. 26º - Para aprovação do projeto de desdobro de lote ou desmembramento de gleba, observado o disposto no inciso II e §2º do art. 7º, o interessado apresentará requerimento assinado pelo(s) proprietário(s) e com firma reconhecida à Prefeitura Municipal, acompanhado de:

- I-Certidão de ônus reais (matrícula atualizada) do imóvel expedida pelo Registro de Imóveis;
- II-Certidão negativa de tributos municipais sobre o imóvel;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

III-03 (três) vias do projeto de desdobro ou desmembramento com todas as divisas e confrontações assinadas pelo(s) proprietário(s) e responsável técnico;

IV-03 (três) vias de memorial descritivo com todas as divisas e confrontações assinadas pelo(s) proprietário(s) e responsável técnico;

V-ART ou RRT do responsável técnico devidamente quitado, sem tarja de validade.

Art. 27º - A gleba a desmembrar pode ser parcelada no mínimo em 2 (dois) e no máximo em 10 (dez) lotes edificáveis, desde que observadas as disposições desta Lei com o aproveitamento do sistema viário oficial, e que não impliquem na abertura de novas vias, modificação ou prolongamento das existentes.

### **CAPÍTULO VII**

#### **ANTECIPAÇÃO DE ÁREAS INSTITUCIONAIS NA ÁREA DO EMPREENDIMENTO**

Art. 28/ - Fica autorizado o Executivo Municipal a aceitar a transferência de parcela de imóvel, destinada a parcelamento de solo, nos termos da legislação em vigor, a qual passará a ser de domínio público municipal e será descontada das obrigações do empreendedor quanto ao atendimento do percentual mínimo de área institucional e de áreas públicas.

§ 1º. A área institucional de que trata este artigo corresponde a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da gleba total a ser loteada.

§ 2º. A critério da Comissão Municipal de Urbanismo, excepcionalmente, mesmo em se tratando de área institucional com área quadrada inferior a 5% (cinco por cento), poderá haver o abatimento, proporcionalmente, das obrigações do loteador.

§ 3º. As áreas institucionais transferidas antecipadamente ao município deverão, obrigatoriamente, ser destinadas a equipamentos públicos, sendo que eventuais doações para equipamentos públicos urbanos poderão ser transferidas mesmo se a área for aquém da percentagem prevista nos parágrafos anteriores.

§ 4º. Não poderão ser aceitas antecipação de áreas institucionais sem que tenham uma destinação de uso previamente definida.

§ 5º. Após análise e aprovação técnica da proposta de antecipação de área institucional, que se trata no caput, a mesma deverá ser encaminhada para formalização através de decreto específico, o qual deverá conter o memorial descritivo, croqui e destinação da área.

### **CAPÍTULO VIII**

#### **ACEITAÇÃO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS EM COMPENSAÇÃO DA ÁREA**



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

Secretaria Administrativa

---

### **INSTITUCIONAL**

Art. 29º - Fica autorizado o Executivo Municipal a aceitar a compensação da área institucional do empreendimento, por construção de equipamento público comunitário em outra localidade, de interesse municipal.

§ 1º. A medida prevista neste artigo é faculdade do Executivo Municipal.

§ 2º. A compensação de área institucional por equipamentos públicos, que se trata no caput, deverá ser regulamentada por decreto específico.

Art. 30º - Caso seja conveniente ao Município, poderá ser autorizada a permuta de uma fração, de percentual mínimo de 5% (cinco por cento), da área institucional do imóvel a ser loteada.

Parágrafo único. Fica resguardada a necessidade de se manter a fração não antecipada de área institucional no empreendimento, para atendimento das demandas do próprio empreendimento.

Art. 31º - Por força desta lei, fica autorizado o Executivo Municipal a aprovar empreendimento habitacional sem área institucional computada no seu quadro, desde que indicado expressamente o número desta lei e do decreto específico contendo as informações das áreas que deferiu a compensação.

Art. 32º - Tanto a doação antecipada quanto a permuta de áreas institucionais deverão ser precedidas de termo de compromisso entre as partes e decreto específico para cada caso.

§ 1º. O termo de compromisso a que se refere este artigo, assegurará ao empreendedor o direito de aprovar o seu empreendimento, descontando-se, no seu quadro de áreas, a área institucional doada ou permutada.

§ 2º. O decreto específico de cada doação antecipada ou permutada deverá constar todas as informações acerca da proposta, tais como:

I-Matrícula do imóvel e sua localização aproximada;

II-Valor auferido para o metro quadrado de empreendimento com características similares ao apresentado pelo requerente;

III-Características dos objetos da doação ou permuta, tais como área, valor, localização e demais informações pertinentes;

IV-Outras informações que evidenciem a permuta e assegurem o não prejuízo ao erário.



## CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Art. 33º - Poderá o Executivo Municipal aceitar a compensação de fração da área institucional do empreendimento por construção de equipamento público no próprio empreendimento a ser implantado.

Parágrafo único. Para os cálculos dessa compensação o valor do equipamento deverá corresponder ao valor da área institucional a ser compensada, valendo-se da base de cálculo prevista no artigo 34 desta lei.

### CAPÍTULO IX

#### DOS CÁLCULOS PARA ACEITAÇÃO DA PERMUTA E COMPENSAÇÃO

Art. 34º - Os cálculos do valor da terra correspondente à área institucional para eventual permuta ou compensação ocorrerão da seguinte forma:

I – Avaliação do valor de mercado para o metro quadrado dos imóveis próximos com características similares aos lotes propostos no loteamento a aprovar (x);

II – Cálculo da metragem quadrada da área institucional (y) a ser permutada;

III – Multiplicação do inciso I pelo inciso II, resultando no valor total do equipamento a construir.

§ 1º. O equipamento público a construir e o local de sua implantação serão definidos pelo Executivo Municipal, de forma fundamentada, em decreto específico, que tratará da compensação.

§ 2º. O equipamento público a construir será apresentado pelo empreendedor ou loteador com anuência expressa do proprietário por meio de projeto, planilha orçamentária, memorial descritivo e cronograma físico-financeiro, devidamente assinados pelo empreendedor ou loteador ou proprietário junto de seu responsável técnico devidamente habilitado e com a devida anotação de responsabilidade técnica, registro de responsabilidade técnica ou termo de responsabilidade técnica, sendo que:

I – A Secretaria de Obras e Serviços, por meio do Departamento de Engenharia, irá solicitar todos os projetos pertinentes e necessários para a construção do respectivo equipamento público;

II – Todos os projetos elaborados deverão conter sua respectiva anotação de responsabilidade técnica;

III – O orçamento elaborado deverá conter a respectiva anotação de responsabilidade técnica.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

§ 3º. O equipamento público a construir será calculado por meio de índices oficiais de cada composição de serviços, por meio do cômputo de material, mão de obra e equipamentos necessários, com a inclusão do BDI – Benefícios e Despesas Indiretas.

§ 4º. O BDI – Benefícios e Despesas Indiretas seguirão os acórdãos vigentes e não poderão conter a variável “lucro” em sua composição, uma vez que se trata de uma permuta.

§ 5º. Em sendo conveniente ao poder público, poderá ser solicitado ao empreendedor, loteador ou proprietário, a aquisição de uma área com posterior construção de equipamento sobre esta, devendo neste caso:

I – O valor da área ser precedido de laudo de engenharia para aferição do valor desta;

II – O laudo conter a respectiva anotação de responsabilidade técnica;

III – O valor do imóvel a ser adquirido ser abatido do montante financeiro correspondente às responsabilidades do empreendedor ou loteador.

§6º O laudo, referido no parágrafo 5º, deste artigo, poderá ser contestado pela prefeitura municipal, por intermédio da Comissão Municipal de Urbanismo e da Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis, caso em que será contratado pela Prefeitura outro laudo comparativo.

§ 7º. Os projetos, memoriais descritivos, cronograma físico-financeiro, relacionados a construção do equipamento público de que trata este caput deverá ser analisado e aprovado, dentro da legislação e normas pertinentes, pela Secretaria de Obras e Serviços, através de seu Departamento de Engenharia.

Art. 35º - A composição do BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, da construção do equipamento público deverá ser analisado e aprovado, dentro da legislação e normas pertinentes, pela Secretaria de Obras e Serviços, através de seu Departamento de Engenharia.

### **CAPÍTULO X**

#### **DAS EXCEÇÕES**

Art. 36º - Excetua-se da necessidade de aprovação nos moldes desta Lei:

I-As divisões consequentes de partilhas judiciais, qualquer que seja a época de sua homologação ou celebração;

II-As cartas de arrematação, de adjudicação ou mandados expedidos em ações de usucapião, bem como quaisquer outros títulos judiciais expedidos em cumprimento de decisões definitivas transitadas em julgado;

III-As alienações ou promessas de alienação de parte de glebas, desde que, no próprio



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

Secretaria Administrativa

---

título ou requerimento do adquirente ou compromissário que o acompanhe, seja requerida unificação do imóvel desmembrado com outro, de sua propriedade, nos termos do artigo 235 da Lei de Registros Públicos, caso em que não é exigível a testada mínima de 5 (cinco) metros nem a área mínima de 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados para o imóvel desmembrado, mas o remanescente do imóvel deve permanecer com área igual ou superior a 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados.

### **CAPÍTULO XI**

#### **DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

Art. 37º - Fica o Poder Executivo autorizado a regularizar as situações de fato existentes, até a data da promulgação desta Lei, nos casos abaixo relacionados:

- I-As divisões intervivos celebradas anteriormente à promulgação da Lei Federal 6766 de 19 de dezembro de 1979;
- II-As divisões para extinção de condomínios intervivos formados antes da vigência da Lei Federal 6766 de 19 de dezembro de 1979;
- III-As escrituras que cumprirem compromissos formalizados até a promulgação da Lei Federal 6766 de 19 de dezembro de 1979;
- IV-A cessão e promessa de cessão integral, de compromisso de compra e venda, formalizados anteriormente a vigência desta Lei;
- V-Os terrenos em que houver construção comprovada por auto de conclusão ou vistoria (habite-se), ou alvará de conservação, ainda quando haja expressa referência à edificação no aviso recebido do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, até a data da promulgação desta Lei;
- VI-Os terrenos que até 1979 tenham sido lançados individualmente o desdobro do lote, observado, contudo, os limites mínimos de 5 metros de testada e área de 125 metros quadrados para o Imposto Territorial.

Parágrafo único. Consideram-se formalizados, para fins dos incisos III e IV, os instrumentos que tenham sido averbados, inscritos ou registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou ainda aqueles que tenham, ao menos, a firma reconhecida de um dos contratantes por órgão oficial ou que tiverem feito o recolhimento antecipado do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

Art. 38º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, sendo revogadas as disposições em contrário, especialmente as leis de números 537/1991, 718/1994, 821/1995, 867/1996, 1309/1998, 1638/2001, 2020/03, 3381/2012, 3495/2013, 3520/2013, 3942/2016, 4106/2018 e 4115/2018, 4553/2021

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 10 de abril de 2024.





## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

Secretaria Administrativa

---

**MARIO SERGIO TASSINARI**

**PREFEITO MUNICIPAL**