



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Itapeva, 03 de abril de 2024.

CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA
Secretaria Administrativa

MENSAGEM N.º 29 / 2024

03 ABR. 2024

P. M. Pontes
RECEBIDO

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**; (...)

[Handwritten signature]



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

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,

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques
CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

PROJETO DE LEI N.º 48 / 2024

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

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI,
Prefeito Municipal de Itapeva, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,
FAZ SABER que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS ATRIBUIÇÕES PRELIMINARES

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;



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

- 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;
- 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



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

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.

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;



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

- 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;
 - 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;



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

- 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:
- Vias de circulação com guias, sarjetas e pavimentação asfáltica;
 - Demarcação dos lotes com marcos de concreto;
 - Identificação do lote e quadra na guia;
 - Placas com nomenclatura das ruas;
 - Obras de drenagem de águas pluviais;
 - Rede mestra de abastecimento de água potável e coletora de esgoto;
 - Postes, energia elétrica e iluminação pública em luminárias de acordo indicação da concessionária de energia elétrica;
 - Revegetação e paisagismo;
 - 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:

- 20% (vinte por cento) da gleba para área verde;
- 5% (cinco por cento) da gleba para área institucional;
- 1% (um por cento) para sistema de lazer;
- 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.

08
di



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

§ 3º. Os loteamentos destinados ao uso industrial exclusivo terão área mínima de 1.500 m² (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:

- 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. 10. 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;



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

- 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. 11. 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. 12. 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, 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. 13. 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.



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Art. 14. 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. 15. 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. 16. 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.

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

Art. 18. 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;



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

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

Art. 21. 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. 22. 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 dos bens públicos internos.

CAPÍTULO V DO TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS – TVO



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Art. 23. 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. 24. Nenhum lote poderá ser edificado antes do TVO e Decreto do Executivo Municipal.

Art. 25. 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. 26. 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;
- 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;



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

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

Art. 27. 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 EMPREENHIMENTO

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 INSTITUCIONAL



MUNICÍPIO DE ITA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marqu
CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Art. 29. Fica autorizado o Executivo Municipal a compensação da área institucional do empreendimento, por 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. 30. 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. 31. 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. 32. 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;



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

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

Art. 33. 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. 34. 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;



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

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

§ 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. 35. 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



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Art. 36. Excetuem-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 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. 37. 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



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, até a data da promulgação desta Lei;

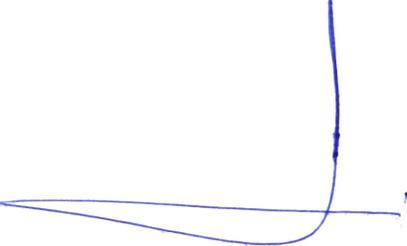
VI- Os terrenos que até 1979 tenham sido lançados individualmente o desdobro do lote, observado, contudo, os limites mínimos de 5 metros de testada e área de 125 metros quadrados para o Imposto Territorial.

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. 38. 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 Prefeito Cícero Marques, 03 de abril de 2024.


MÁRIO SÉRGIO TASSINARI
Prefeito Municipal



19
da



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

DEPARTAMENTO DE CADASTRO, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANO DIRETOR

CNPJ nº 46.634.358/0001-77

20
AN

FOLHA DE INFORMAÇÕES Nº 022/2024

Itapeva, 28 de fevereiro de 2024.

Processo Administrativo nº 3486/2024

Assunto: Ofício 133/2024-pab - Projeto de Lei - Legislação Urbanística - Lei sobre parcelamento do solo urbano (Lei Municipal 537/1991)

Para fins de comprovação de publicidade seguem os seguintes documentos: Print da tela do site da Prefeitura onde foram disponibilizados os arquivos referentes aos temas apresentados na audiência pública.

Documento assinado digitalmente
gov.br PATRÍCIA ALMEIDA BIAZZON
Data: 28/02/2024 09:21:10-0300
Verifique em <https://validar.itapeva.gov.br>

PATRÍCIA ALMEIDA BIAZZON

Departamento de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor
Secretaria de Obras e Serviços



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

DEPARTAMENTO DE CADASTRO, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANO DIRETOR

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

21
A

itapeva.sp.gov.br/pagina/66/alteracao-de-zoneamento-em-andamento/

ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO EM ANDAMENTO

Início **Página Atual**

Página Documentos

AUDIÊNCIA PÚBLICA DISCUTIU ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

No dia 10 de Outubro de 2023 foi realizada audiência pública no Plenário da Câmara Municipal para discussão de temas que dizem respeito ao ordenamento territorial. Um dos temas foi a alteração da definição de ZR-1, que na proposta apresentada passa a permitir o uso comunitário de baixo impacto desde que os estudos técnicos (geração de tráfego e impacto de vizinhança) sejam favoráveis.

Ainda foram apresentadas propostas para regulamentar a cobrança da taxa de excesso de ocupação, parcelamento do solo e coeficientes urbanísticos que fazem parte da lei de zoneamento, uso e ocupação do solo.

Também foi apresentada a proposta de criação de um programa de legalização simplificada de obras construídas sem os devidos alvarás e projeto ou em desacordo com o projeto aprovado.

As propostas apresentadas estarão disponíveis no link para consulta pública, manifestação ou envio de sugestões que deverão ser encaminhadas através do formulário ou envio de e-mail para patricia.almeida@itapeva.sp.gov.br

itapeva.sp.gov.br/pagina/66/alteracao-de-zoneamento-em-andamento/

ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO EM ANDAMENTO

Início **Página Atual**

Página Documentos

DOCUMENTOS

Zoneamento

- MINUTA - PL - Lei Programa Simplificado de Legalização de Obras
- MINUTA - PL - Lei de zoneamento
- MINUTA - PL - Lei de Zoneamento - TABELA ANEXO I
- MINUTA - PL - Lei de parcelamento do solo
- MINUTA - PL - Lei de outorga onerosa
- AUDIÊNCIA PÚBLICA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

DEPARTAMENTO DE CADASTRO, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANO DIRETOR

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

itapeva.sp.gov.br/public/admin/global/q/cna/documento-auxiliar/09efdb8cb6fc0c7109ee7817f29a7a83.pdf

09efdb8cb6fc0c7109ee7817f29a7a83.pdf 1 / 18 100%



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

PROJETO DE LEI Nº/.....

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

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI,
Prefeito Municipal de Itapeva,
Estado de São Paulo, no uso de
suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal
aprova e ele sanciona e promulga a
seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS ATRIBUIÇÕES PRELIMINARES

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

DEPARTAMENTO DE CADASTRO, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANO DIRETOR

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

23
A

FOLHA DE INFORMAÇÕES Nº 021/2024

Itapeva, 28 de fevereiro de 2024.

Processo Administrativo nº 3486/2024

Assunto: Ofício 133/2024-pab - Projeto de Lei - Legislação Urbanística - Lei sobre parcelamento do solo urbano (Lei Municipal 537/1991)

Para fins de comprovação de publicidade seguem os seguintes documentos:

- Imprensa Oficial do dia 29 de setembro de 2023, edição 2261A, páginas 4 e 5, com publicação do Edital de Convocação de Audiência Pública
- Slides utilizados para apresentação da proposta na audiência pública
- Ata da Audiência Pública do dia 29 de setembro de 2023
- Lista de Presença da Audiência Pública
- Print da tela do site da Prefeitura onde foram disponibilizados os arquivos referentes aos temas apresentados na audiência pública.

Documento assinado digitalmente
gov.br PATRICIA ALMEIDA BIAZZON
Data: 28/02/2024 09:14:58-0300
Verifique em <https://validar.itapeva.sp.gov.br>

PATRÍCIA ALMEIDA BIAZZON

Departamento de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor
Secretaria de Obras e Serviços



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



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. 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

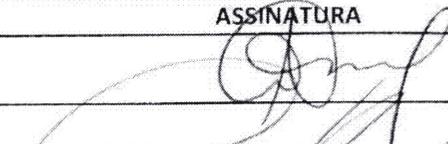
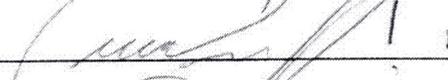
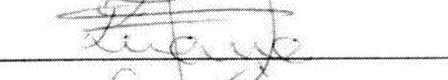
AUDIÊNCIA PÚBLICA - ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

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	CRIAS	15 99225-4077	
2	Ronaldo Pinheiro de Silva	Camara	1151 997886995	
3	Claudinei de Almeida		984817540	
4	João Paulo Netto de Almeida	CONTADORES	997949964	
5	Theriza Barros	SOS Protetores	997040556	
6	Julia Stephany	SOS Protetores		
7	Geni Santos	SOS Protetores		
8	Ofiane Cristiane de Lima Lourenço	Conselho PCO	997404435	
9	Dirceu Reichert	Dep. Emídio de Souza	115) 9884-8963	
10	Paulo ROBERTO TAMER DOS SANTOS	CÂMARA MUNICIPAL (CASSIANO)	(15) 9.9779 6645	
11	Suzelle Maria Oliva	-	-	
12	II	-	15 996755224	
13	Maurício M. Coelho		99633240	
14	RAPHEL LEONARDO MZ. MORAES	CAMPANHA	15 998 614346	
15	João Carlos Brizzo	-	15 996691867	
16	MARLOS ANTONIO KERM		15 997232070	
17	Isabel Regina de Lima	THOET	15 994567405	
18	Josiane J. Moura	advogada	15 981338592	
19	Aleni Bernardino	Susmeleca	11 973345307	
20	Rodrigo Tassinari	PMI	15 994253400	

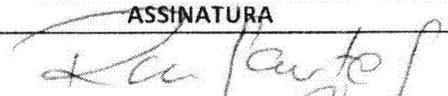
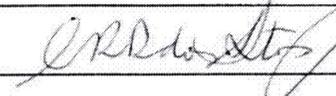
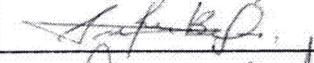
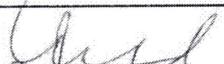
AUDIÊNCIA PÚBLICA - ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

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

ORD	NOME	REPRESENTAÇÃO	CONTATO/TELEFONE	ASSINATURA
1	Patricia Almeida Biazza	PMI-SMOS	99703 - 2894	
2	Diego Oliveira Corvelho	ARESPi	(11) 99216-7412	
3	Adriano Reis	APAE	15 9 9 7 7 0 1 8 1 7	
4	Marcete Nunes de Castro	SINCOMMUNICADOS	(15) 99783-6156	
5	William Marques		(15) 99622 0139	
6	Leandro Mendes dos Santos	Sind. Ferroviário	996118525	
7	Ronaldo M. dos Santos		99799-1439	Ronaldo M. dos Santos
8	Marcos Alberto Rodrigues	CLINICA CE.LI	15 99752-8.03	
9	Graine Rucina	Sec. Obras	(15) 996083829	Graine Rucina
10	Laura L. Comarço	Sec. Obras	(15) 997038630	Laura L. Comarço
11	Francine F.D. Marques	Sec. Obras	(15) 99266-4725	
12	ELIAS TRIBIO DE CAMARGO	DESAU MOVIS	(15) 99775-9567	
13	Luana Strefanny	SEC Obras	(15) 996524569	Luana
14	André de Jesus Gomes	CLINICA CE.LI	15- 996296040	
15	Paulo Victor Bueno	EXCLUSIVE AREA	15 997704508	
16	Marcia CPM LARA	ASS Contadores	997919908	
17	Roberto LARA	Parmolex	15 997919908	
18	Bruna M.C. da Silva		15 996926054	
19	Cláudio F. Silva		15 99713 8135	
20	Exemplo A. Silva		15 9990224	

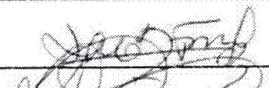
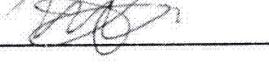
AUDIÊNCIA PÚBLICA - ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

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.R. dos Santos		(15) 996900114	
3	Francisco Faust		15 991455951	
4	Aluísio Ramos de Barros	Incinerário	997030480	
5	Quessé O. Sales	Vicariado	996114983	
6	Roberto C. S. de Barros	CÂMERA	(15) 997030480	
7	Márcio Antônio A. Pimenta		15 991794169	
8	Christian Pucelli Gomes	CRIAI	15 998277668	
9	Carolina Rodrigues de Lima		15 996610017	
10	Pâmela P. M. Rara	Prumelre	39222811	
11	Mário Sugito Nishiyama	Câmara Municipal	(15) 997562283	
12	Lidye Beatriz da S. Almeida		15 997874881	
13	Sheila Cardoso		15 996602271	
14	Edson por Almeida			
15	Ceylaine Hussine	Cruai	11 475456501	
16	Valdirilton 2 Maximiano	Cruai	15 996902976	
17	Guilherme Mendes da S.	FUNERARIA	(15) 997738846	
18	ROBERTO COMERON	CÂMERA	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 Proteções	997040556	
2	Valdirio Viana	Vereador	99446813	
3	Mutter K. Cudini	Sinistra	994395245	
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				



Edital de Convocação de Audiência Pública
 Imprensa Oficial do dia 29 de setembro de 2023
 Edição 2261A



ORDENAMENTO TERRITORIAL - O ordenamento territorial define a forma de ocupar o território e de organizar o seu funcionamento, delimitando o desenho da cidade, pela constituição de bairros, quarteirões, edifícios, espaços públicos 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.

ZONAMENTO - 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]

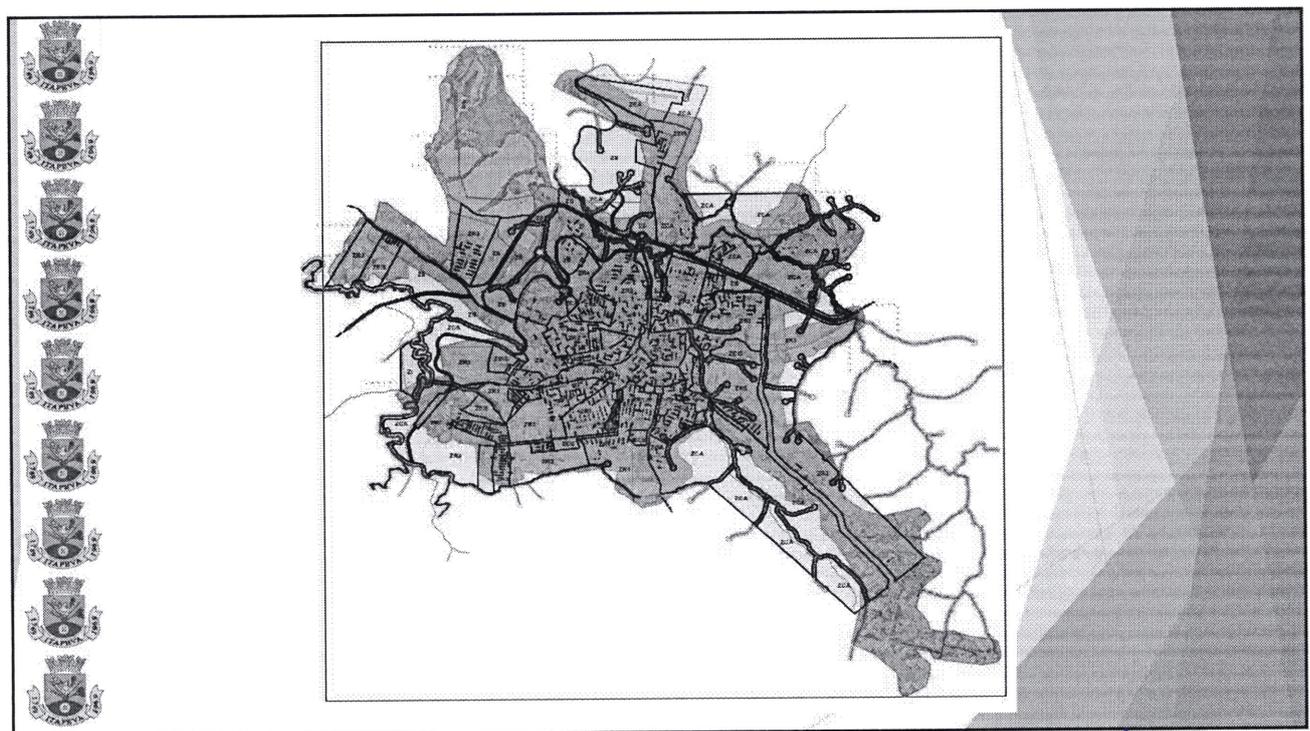
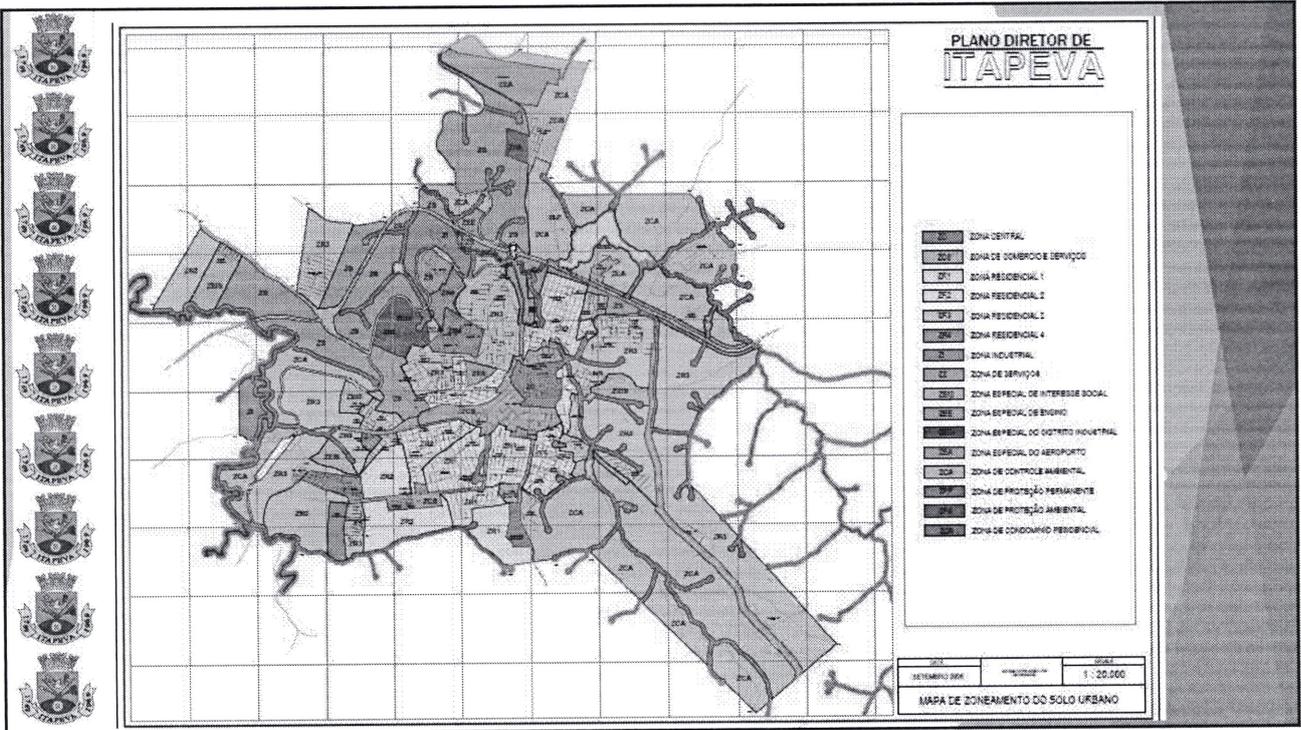


Audiência Pública

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 da 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



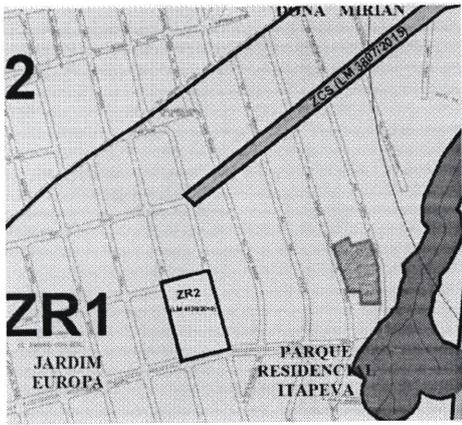
[Handwritten signature]



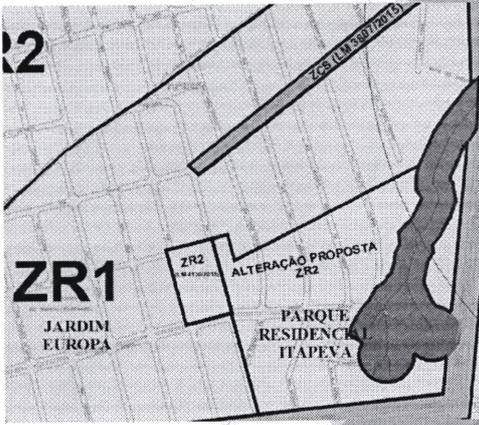
ALTERAÇÃO E ATRIBUIÇÃO DE ZONEAMENTO

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

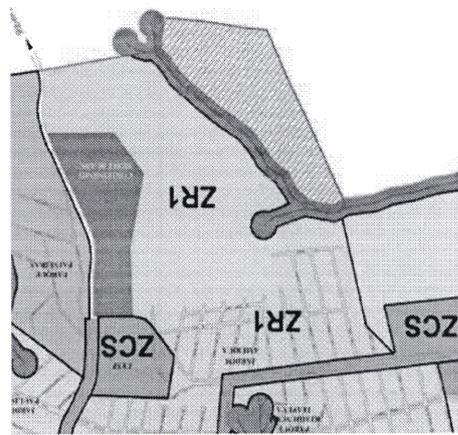


Situação Proposta

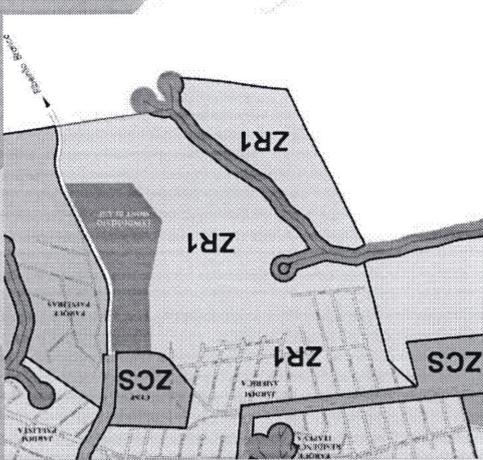


Handwritten signature at the bottom of the page.

LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA



Situação Atual



Situação Proposta

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 Ourville e Ourville II



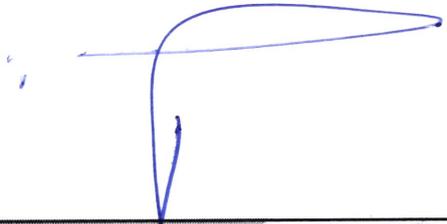


OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

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.



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%).

TAXA DE OCUPAÇÃO

Se tivermos um terreno de 20 x 30 e um C.A.=2, será permitido construir nele até 1200m².

A=600m²

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

4 Pav. de 300m²

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.

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 privadas e acesso restrito)
- Faixa de Preservação Permanente
- Permuta e Antecipação de Área Institucional



ALTERAÇÃO E ATUALIZAÇÃO

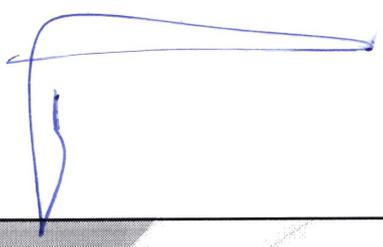
Lei 2520/2007 - Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo

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 ultrapassem o horário das 18 horas.

Parágrafo 1º. O uso comunitário de baixo impacto previsto neste artigo deverá estar acompanhado de Estudo de Impacto de Vizinhaça - 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.



REGULAMENTAÇÃO

Programa Simplificado de Legalização de Obras já Construídas

Possibilita a legalização de obras já finalizadas:

- OBRAS IRRREGULARES - 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



PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO COEFICIENTES URBANÍSTICOS

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

ANEXO 1



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 prope medidas mitigadoras e compensatórias para evitar possíveis riscos que podem ser apresentados para a vizinhança. É uma ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbano, 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.

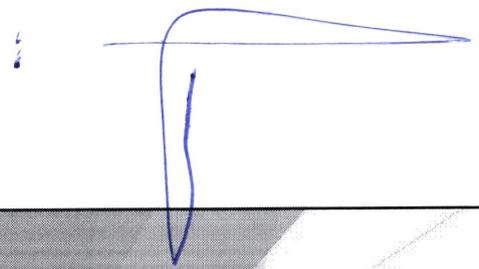


TABELA 1 – ZC – Zona Central

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 1ª 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 – 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 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 1ª 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 – 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 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.

41

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 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 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

TABELA 6 – ZCA – Zona de Controle Ambiental					
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.

TABELA 7 – ZPP – Zona de Proteção Permanente					
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.

TABELA 08 – ZEPa – Zona Especial de Proteção Ambiental					
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 09 – ZPA – Zona de Proteção Ambiental					
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.



OBS – Esse zoneamento não tinha nenhum parâmetro definido na Lei 2520/2007.
 3 – Deverá respeitar a lei de criação do Distrito Industrial e normas específicas.
 2 – Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor quanto ao seu licenciamento.
 1 – Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será analisado e aprovado pela comissão.

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%

TABELA 12 – ZEDI – Zona Especial do Distrito Industrial

1 – Legislação específica sobre o assunto.

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							

TABELA 11 – ZEA – Zona Especial de Aeroporto

1 – Independente do porte a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será analisado e aprovado.
 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.
 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.

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

TABELA 10 – ZEE – Zona Especial de Ensino





1 - Obedeço o disposto sobre o assunto no Código de Obras.

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

TABELA 14 - ZRI - Zona Residencial 1

DBS - Esse zoneamento não tinha nenhum parâmetro definido na Lei 2520/2007.

1 - Deverá obedecer a legislação específica.

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

TABELA 13 - ZEIS - Zona Especial de Interesse Social



27/02/2022
 44



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Projeto de Lei nº 047/2024: Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no território do Município de Itapeva e dá outras providências.

Autoria: Prefeito Municipal

Parecer nº 062/2024

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Trata-se de Projeto de Lei que revoga as disposições das 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, passando a dispor sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no território do Município de Itapeva num só instrumento.

De autoria do Chefe do Poder Executivo, o projeto é composto por 38 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.



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 Federal¹, 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 Municipal².

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

De acordo com a mensagem o projeto pretende promover alterações na lei de parcelamento do solo para fins urbanos, revogando as disposições então existentes.

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

² 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

Para tanto, trata de temas como:

- DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO
- DO PROJETO DE LOTEAMENTO URBANO
- DOS LOTEAMENTOS FECHADOS
- DO TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS – TVO
- DO PROJETO DE DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO
- ANTECIPAÇÃO DE ÁREAS INSTITUCIONAIS NA ÁREA DO EMPREENDIMENTO
- ACEITAÇÃO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS EM COMPENSAÇÃO DA ÁREA INSTITUCIONAL
- DOS CÁLCULOS PARA ACEITAÇÃO DA PERMUTA E COMPENSAÇÃO
- DAS EXCEÇÕES

Em que pese o Município possua 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 (art. 144) e Constituição Federal (art. 1º, 18, 29 e 31), que quanto ao tema exigem prévio planejamento e participação efetiva da população do Município na elaboração de normas concernentes ao desenvolvimento urbano, sendo estes indispensáveis à constitucionalidade da legislação urbanística³.

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

³ **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.



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

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 o **parcelamento do solo** (tema deste projeto de lei), conforme consta de trecho da ata e slides apresentados:

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 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**

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

48
Oli

OP



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

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 lei⁴ que tratava de outorga onerosa, sendo nesse sentido 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.

Aliás, 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

⁴ 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. Des. Tasso Duarte de Melo; j. 14/12/2022)

49

OPB
Página 5



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

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 ORIGEM AO ATO NORMATIVO E DE FORMA PURAMENTE VIRTUAL. OFENSA AOS PRINCÍPIOS DEMOCRÁTICO E CIDADANIA. DESRESPEITO AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA IGUALDADE. 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**



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

O Desembargador Tasso Duarte de Melo foi bastante rigoroso em seu voto⁵ afirmando que não basta a participação de servidores públicos ou pessoas profissionais do ramo imobiliário, economicamente interessados nas audiências públicas, devendo ser efetiva a demonstração da participação de entidades comunitárias. Para Décio Notarangeli⁶, *"leis dessa natureza e dessa envergadura devem atender às diretrizes de planejamento urbano, traçadas no Plano Diretor da cidade, e devem necessariamente ser precedidas de estudos e audiências públicas, garantida a ampla participação direta da população e de entidades comunitárias."*

À vista de tais precedentes, considerando que fora realizada apenas uma audiência pública antes de proposto o projeto, sugere-se aos adis que seja oportunizado à população e às entidades comunitárias a participação no decorrer do processo legislativo.

Além disto, rememoramos que está pendente de aprovação nessa Casa Legislativa o Projeto de Lei nº 17/2023 (revisão do plano diretor municipal)⁷, motivo pelo

⁵ "Mais grave, também não houve efetiva participação das respectivas entidades comunitárias nas audiências públicas. As informações destacam que "foram realizadas 3 (três) Audiências Públicas (sendo uma pelo Poder Executivo e duas pelo Poder Legislativo), bem como a realização de 2 (duas) reuniões em Assembleia Geral no CONCIDADE" (fl. 518), e que as audiências tiveram "ampla divulgação pelos meios institucionais da Prefeitura (site e redes sociais)" (fl. 517). Todavia, as duas únicas reuniões do Conselho Municipal da Cidade e de Política Urbana de Bragança Paulista - CONCIDADE foram realizadas em 21.06.21 (fls. 415/417) e 22.07.21 (fls. 418/419), com participação restrita de seus membros, cabendo destacar a existência de questionamento "sobre o motivo da não realização de reuniões desde 2020" (fl. 415), a despeito da possibilidade de reuniões virtuais em decorrência da prevenção e protocolos referentes ao Coronavírus (Covid-19). A única audiência pública realizada antes da apresentação do projeto de lei ocorreu em 14.10.21 (fls. 454/455) e contou basicamente com a presença de servidores públicos e profissionais do ramo imobiliário, economicamente interessados (fls. 487/459). Já as duas audiências públicas realizadas após a apresentação do projeto de lei foram realizadas em 07.02.22 (fls. 208/215) e 10.02.22 (fls. 224/232) e também contaram basicamente com a presença de servidores públicos e profissionais do ramo imobiliário, repita-se, economicamente interessados (fls. 216/223 e 233/235). Aliás, a despeito da aparente regularidade dessas duas audiências públicas, destaque-se que ambas foram realizadas em uma única semana, o que razoavelmente infirma o critério de "efetiva participação" (CE, arts. 180, inc. II e 191), pois não há tempo de amadurecimento das propostas, nem mesmo pelos edis. Mas não é só. A leitura da ata da última reunião registra, sem oposição, o testemunho de quem "acompanhava o processo da lei da outorga desde a primeira audiência realizada pelo Executivo, quando participaram vários técnicos, engenheiros e empresários com sugestões. Considerou que chegaram a um consenso ao final daquela audiência para que a lei fosse encaminhada pronta para esta Casa Legislativa, para que entrasse em vigor o mais rápido possível" (fl. 227, destacou-se). Ora, além da prova documental no sentido de que não houve a efetiva participação de entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução do tema em exame, há testemunho de que o consenso era encaminhar lei "pronta", cujo texto não deveria ser objeto de emendas ou substitutivos." (TJ/SP, Órgão especial, Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2164026-15.2022.8.26.0000, rel. Tasso Duarte de Melo, j. 14/12/2022)

⁶ TJ/SP, órgão Especial, DI nº 2172228-15.2021.8.26.0000, Rel. Des. Décio Notarangeli, j.03/04/2023.

⁷ 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
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

qual recomendamos que este projeto seja analisado em consonância com aquele.

3. CONCLUSÃO

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

Por fim, o projeto 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 durante o 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, 25 de abril de 2024.


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



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Estado de São Paulo



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.

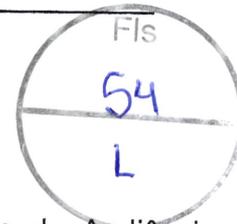
Conforme preconiza a Lei Federal nº 10257/2001 (Estatuto das Cidades) em seu artigo 2º item XIII, a Lei Federal 6766/1979 em seu artigo 28 (parcelamento do solo urbano) bem como a Lei Municipal 2499/2006 (Plano Diretor de Itapeva) em seu artigo 94, a Audiência Pública se realizará nos termos deste Edital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

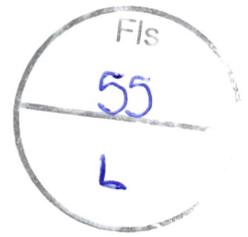
Estado de São Paulo



- 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



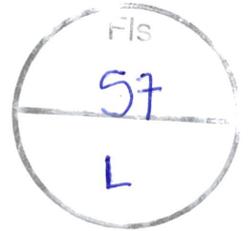
Câmara Municipal de Itapeva

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



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

PROJETO DE LEI 47/2024 - Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no território do Município de Itapeva e dá outras providências

EMENDA Nº 1/2024 - GABRIEL DE ARAÚJO MACIEL

Ementa: Altera artigos no Projeto de Lei 47/2024.

Art. 1º - Altera a redação da Art. 7, inciso VII, alínea g do projeto de lei nº 47/2024 que passa a ter a seguinte redação:

g) Postes, energia elétrica, iluminação pública em luminárias de Diodo Emisor de Luz (LED), de acordo as indicações da concessionária de energia elétrica;

Art. 2º - Altera a redação da Art. 7, inciso VII, alínea i do projeto de lei nº 47/2024 que passa a ter a seguinte redação:

i) Sinalização de trânsito horizontal e vertical;

Art. 3º - Altera a redação do parágrafo 2º do Art. 7, do projeto de lei nº 47/2024 que passa a ter a seguinte redação:

§ 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, e com a devida autorização por meio de lei específica;

Art. 4º - Altera a redação do caput art.14 do projeto de lei nº 47/2024 que passa a ter a seguinte redação:

Art. 14 - O loteador terá um prazo máximo de 36 meses para a implantação do loteamento, podendo, antes de vencido o prazo, mediante solicitação formal e justificada, obter a prorrogação por mais 12 meses.

Art. 5º - Altera a redação do parágrafo 1º art.14 do projeto de lei nº 47/2024 que passa a ter a seguinte redação:



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

§ 1º. Vencidos os prazos sem conclusão das obras, ficará sujeito à multa mensal ou por fração de mês, de 180 UFESP, sendo aplicada com acréscimo de 5% a cada mês ou fração.

Art. 6º - Altera a redação do parágrafo 1º do art. 29 do projeto de lei nº 47/2024 que passa a ter a seguinte redação:

§ 1º. A compensação prevista no caput deste artigo é de faculdade e iniciativa privativa do Executivo Municipal, e dependerá de autorização por lei específica para cada caso.

Art. 7º - Altera a redação do parágrafo 2º do art. 29 do projeto de lei nº 47/2024 que passa a ter a seguinte redação:

§ 2º. A compensação de área institucional por equipamentos públicos, que se trata no caput, deverá ser precedida de parecer da procuradoria geral do município, audiência pública com ampla convocação nos meios de comunicação, e autorização por lei específica, posteriormente regulamentada por decreto.

Art. 8º - Altera a redação do caput do art. 30 do projeto de lei nº 47/2024 que passa a ter a seguinte redação:

Art. 30 - 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, desde que disponha de autorização específica por lei.

Art. 9º - Altera a redação do caput do art. 31 do projeto de lei nº 47/2024 que passa a ter a seguinte redação:

Art. 31º - Fica autorizado o Executivo Municipal a aprovar por meio de decreto empreendimento habitacional sem área institucional computada no seu quadro, desde que indicado expressamente o número da lei específica que deferiu a compensação, contendo as informações das áreas.

Art. 10º - Altera a redação do caput do art. 32 do projeto de lei nº 47/2024 que passa a ter a seguinte redação:



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

Art. 32 - Tanto a doação antecipada quanto a permuta de áreas institucionais deverão ser precedidas de termo de compromisso entre as partes, lei específica para cada caso, e decreto que a regule;

Art. 11º - Altera a redação do parágrafo 1º do art. 32 do projeto de lei nº 47/2024 que passa a ter a seguinte redação:

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

Art. 12º - Altera a redação do caput do art. 33 do projeto de lei nº 47/2024 que passa a ter a seguinte redação:

Art. 33 - 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, mediante parecer da procuradoria geral do município, audiência pública com ampla convocação nos meios de comunicação, e autorização por lei específica;

Art. 13º - Altera a redação do parágrafo 2º do art. 34 do projeto de lei nº 47/2024 que passa a ter a seguinte redação:

§ 2º. Na lei específica de cada doação antecipada ou permutada deverá constar todas as informações acerca da proposta, tais como:

Art. 14º - Acrescenta o art. 35A no projeto de lei nº 47/2024 com a seguinte redação:

Art. 35A – Os projetos, cálculos, planilhas orçamentárias e memoriais descritivos de que tratam os art. 34 e 35, depois aceitos pelos órgãos do poder executivo municipal, deverão integrar o Projeto de Lei específico de autorização de permuta ou compensação.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 20 de maio de 2024.

GABRIEL MACIEL
VEREADOR - PODE