



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

PALÁCIO VEREADOR EUCLIDES MODENEZI

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



Projeto de lei 135/2025 - Prefeita Adriana Duch Machado - DISPÕE sobre a
legalização de construção irregular e dá outras providências..

APRESENTADO EM PLENÁRIO. : 19/08/25

RETIRADO DE PAUTA EM : / /

COMISSÕES

1º PLD

RELATOR:

Adriana

DATA:

19/08/25

2º PLD

RELATOR:

DATA:

 / /

RELATOR:

DATA:

 / /

Discussão e Votação Única: / /

Em 1.ª Disc. e Vot.: / /

Em 2.ª Disc. e Vot. : 09/09/25

Rejeitado em . : / /

Autógrafo N.º 100 : / /

Lei n.º : 5307 / 135

Ofício N.º : 296 em / /

Sancionada pelo Prefeito em: / /

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

Promulgada pelo Pres. Câmara em: / /

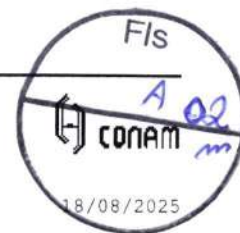
Publicada em: 09/09/25

OBSERVAÇÕES

Adriana
19/08/25



Prefeitura Municipal de Itapeva
MPA - Módulo de Protocolo e Arquivo
Capa de Processo



Processo : I - 15041 / 2025 **Data/Hora:** 18/08/2025 - 16:46:13
Assunto : MENSAGEM
Dep. Origem : SUBPROCURADORIA DE CONTRATOS E ATOS NORM - SCAN
Departamento : CAMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA
Endereço Ação :
Requerente : GABINETE DO PREFEITO
Endereço : . Duque De Caxias, 22 - Centro - 18400-970 - Itapeva
- Sp
Telefone : 3526 8045 **Celular:**
C.N.P.J / C.P.F. : 3496 **Inscr. / R.G:**
E-mail :
Operador : LUCAS DE OLIVEIRA LOPES
Histórico : Mensagem nº 53/2025: Encaminha Projeto de Lei que "DISPÕE sobre a
legalização de construção irregular e dá outras providências".

Prefeitura Municipal de Itapeva
Praça Duque de Caxias, 22 Itapeva SP 18400-490

CAMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA
Secretaria Administrativa

18 AGO. 2025

RECEBIDO



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Itapeva, 18 de agosto de 2025.

MENSAGEM N.º 53 / 2025

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Excelentíssimos Senhores Presidentes das Comissões Permanentes,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

É atribuição municipal promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo. Diante disso se faz necessário disciplinar a legalização de edificações construídas sem atender à legislação ou sem o competente alvará de construção.

O alvará de construção é o documento emitido pela Secretaria de Obras e Serviços, após aprovação do projeto de construção que certifica o atendimento aos preceitos mínimos de segurança e habitabilidade sem contar o atendimento às legislações que tratam sobre os coeficientes e índices urbanísticos.

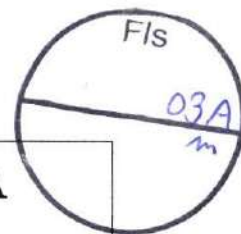
Com tal introdução, encaminho minuta de projeto de lei que versa sobre legalização de construção irregular para o qual solicito vossa análise e os devidos encaminhamentos visto que a lei anterior (Lei Municipal



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77



5159/2024) teve seus efeitos suspensos atendendo a recomendação do Ministério Público.

Infelizmente a construção ou ampliação sem o competente projeto aprovado junto à Prefeitura ou outros órgãos é uma prática recorrente em Itapeva e em outros municípios brasileiros. No caso de Itapeva estamos diante de um quadro com número reduzido de fiscais de obras além de operarmos com escassez de infraestrutura técnica para que se realizem diligências e fiscalizações sem a qual essa situação tende a crescer a cada dia.

Além disso, a realização de uma construção sem projeto representa um risco a sociedade, visto que pode ter sido feita sem os devidos critérios técnicos ou sem observância de Normas Técnicas e a legislação pertinente seja no âmbito municipal, estadual e federal.

Durante a realização de georreferenciamento mais de 3.000 imóveis levantados não possuíam qualquer tipo de informação ou cadastro na Prefeitura de Itapeva.

Sem contar que aproximadamente 80% dos imóveis cadastrados apresentaram divergência na área construída ou constava apenas o terreno sem qualquer construção. Nesses casos, especificamente, vislumbra-se uma situação que necessita de providências quanto a legalização dessas áreas construídas.

Diante desse cenário, observa-se a necessidade de uma ação a fim de proceder a legalização desses imóveis, sendo imprescindível uma regulamentação específica com regramentos e condicionantes para que a construção tenha condições de higiene, segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e habitabilidade.



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Realmente o que se espera é que a legalização de construções tenha uma grande procura de forma que a cidade cumpra sua função social e de forma a termos uma cidade legal com o correto ordenamento territorial.

Voltando a análise técnica da minuta da Lei destaca-se que foi apresentada e discutida na 4ª reunião ordinária da Comissão de Planejamento Urbano de Itapeva da Associação Regional dos Engenheiros de Itapeva – ARESPI, realizada no dia 17 de julho de 2025, conforme ata anexa.

Ante o exposto, requer-se a este Legislativo a aprovação do presente projeto de lei.

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

Atenciosamente,

ADRIANA DUCH MACHADO:17593973859
ADRIANA DUCH MACHADO
Prefeita Municipal

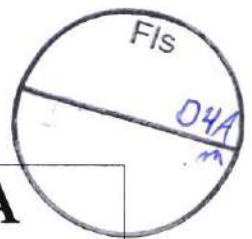
Assinado digitalmente por ADRIANA DUCH MACHADO:17593973859
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=VideoConferencia, OU=1083293600132, OU=Secretaria da Receita Federal de Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=(em branco), CN=ADRIANA DUCH MACHADO:17593973859
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.08.18 16:40:13-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77



PROJETO DE LEI N.º 105/2025

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

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

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar, de forma onerosa, o direito de construir, para legalização de construções.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, a outorga onerosa do direito de construir permite a ampliação do Coeficiente de Aproveitamento Básico desde que sejam preservadas as condições de higiene, segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e habitabilidade, acompanhadas de Laudo de Habitabilidade e as devidas anuências.

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

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



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

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

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

Art. 4º O proprietário de edificação concluída, residencial ou não residencial, e as respectivas ampliações em desacordo com as posturas Municipais, poderão requerer sua legalização perante o Poder Público Municipal, observando o disposto nesta Lei.

§1º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de legalização esteja com as paredes erguidas, com laje e/ou cobertura concluídas.

§2º Somente será admitida a legalização de edificações que abriguem usos permitidos na respectiva zona, pela legislação de uso e ocupação de solo e do Plano Diretor vigente.

§3º Fica desconsiderada a precariedade das edificações, já licenciadas pelas leis de legalizações anteriores.

§4º Somente será admitida a legalização de edificações que não causem prejuízos aos confrontantes na forma do disposto no Código Civil Brasileiro:

I- As aberturas de ventilação e iluminação que estejam distantes 1,50 metros do terreno do confrontante;

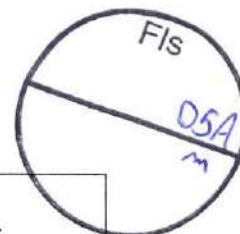
II- As aberturas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, que estejam a mais de 75 cm (setenta e cinco centímetros) da divisa;



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77



III- As paredes de tijolo de vidro translúcido sem aeração.

§5º Para os casos que não atendam ao disposto no § 4º deste artigo, deverá ser apresentada anuência expressa do confrontante (anexo I), este devidamente qualificado, ou a declaração de lapso temporal (anexo II), sendo que a necessidade de apresentação de anuência (anexo I) ou declaração (anexo II) deverá ser detectada pelo técnico responsável.

Art. 5º Os processos de legalização de construção irregular ou clandestina deverão ser acompanhados de Laudo de Habitabilidade (anexo III), que é um documento emitido por engenheiros ou arquitetos habilitados que atesta se um imóvel possui as condições adequadas para ser habitado. Para emissão desse laudo é necessário que o imóvel passe por uma inspeção técnica que analisa os seguintes aspectos:

I- Ventilação e Iluminação: Deve ser verificado e avaliado se o imóvel tem uma ventilação adequada e luz natural suficiente;

II- Instalações Elétricas e Hidráulicas: Deve ser verificado e avaliado o funcionamento e a segurança das instalações elétricas e hidráulicas;

III- Acessibilidade: Dependendo do uso do imóvel, é necessário que ele esteja adequado às normas de acessibilidade, especialmente em edifícios comerciais e públicos;

IV- Estrutura e Estabilidade: Deve ser verificado e avaliado se a estrutura do imóvel apresenta sinais de comprometimento que possam oferecer riscos aos moradores.

Parágrafo único. O Laudo de Habitabilidade (anexo III) deverá possuir fotos de todos os ambientes da construção a ser legalizada, com destaque para as patologias, se houver, e as medidas mitigatórias necessárias para seu controle e/ou eliminação.



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Art. 6º Não são passíveis de legalização as edificações que:

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

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

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

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

V- Estejam situadas em área de risco;

VI- Estejam em desconformidade com o zoneamento urbano;

VII- Não tenha acesso a logradouro público.

Art. 7º A legalização de que trata a presente lei somente será concedida se a construção apresentar condições de habitabilidade, conforme Laudo de Habitabilidade (anexo III) apresentado.

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

Art. 8º São passíveis de legalização as edificações que tenham infringido os seguintes parâmetros urbanísticos:

I- Recuos;

II- Afastamentos;

III- Taxa de ocupação;

IV- Número de pavimentos;

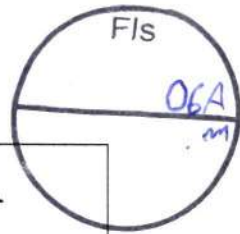
V- Permeabilidade.



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77



§1º Caso o imóvel esteja infringindo outro parâmetro não citado no caput deste artigo, deverá o proprietário realizar adequações na construção quando for o caso.

§2º Se o Laudo de Habitabilidade apontar que os parâmetros urbanísticos relacionados no caput forem infringidos e não apresentem condições de habitabilidade para o imóvel, a construção deverá passar por adequação prévia antes de ser legalizada, sendo que os custos dessa adequação serão de inteira responsabilidade do requerente.

§3º O requerente é o responsável por quaisquer danos em propriedades lindeiras.

§4º Caso o imóvel em questão não atenda aos coeficientes de permeabilidade exigidos e que seu cumprimento demande demolição de piso, poderá providenciar a instalação de cisterna de águas pluviais compatível com a demanda da construção.

§ 5º No caso em que o imóvel exceda os limites de ocupação ou aproveitamento e que impossibilita tecnicamente a instalação de cisterna, o pagamento da outorga onerosa suprirá o dano causado pela impermeabilidade.

Art. 9º A legalização das construções de que trata esta lei dependerá da abertura de processo digital e inserção dos documentos através do Sistema Planta Online da Secretaria Municipal de Obras e Serviços deste município, pelo proprietário, possuidor com *animus domini* ou responsável técnico, com os seguintes documentos:



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

- I- Cópia simples do documento de propriedade do terreno – escritura/matrícula do imóvel ou contrato de compra e venda, com termo de compromisso para apresentação do título de propriedade;
- II- Cópia simples do espelho do IPTU onde consta a área do terreno;
- III- ART (CREA) ou RRT (CAU) devidamente quitada;
- IV- Planta de cada pavimento e cobertura, com dois cortes passando por áreas molhadas e um corte do terreno longitudinal mostrando seus níveis e elevação frontal;
- V-Memorial de atividades, se for comercial ou industrial;
- VI- Memorial descritivo;
- VII- Laudo de Habitabilidade (anexo III).

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

Art. 10. O Poder Executivo, através do Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços, solicitará as alterações no projeto de legalização, como também exigirá as medidas mitigatórias que se fizerem necessárias, devendo o interessado promover as alterações no prazo de 30 (trinta) dias, ou firmar, no mesmo prazo, Termo de Compromisso, sob pena de indeferimento do pedido.

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

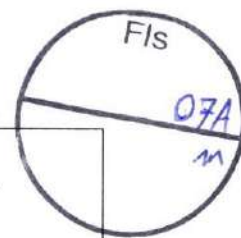
Art. 11. A expedição do CCO e "Habite-se" ficará condicionada à apresentação do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros e/ou de



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77



Licenciamento Ambiental, expedidos pelos órgãos competentes, quando exigidos.

Art. 12. Os processos de legalização que tenham sido protocolados via Planta Online em até 180 (cento e oitenta dias) contados a partir da publicação desta lei e que tenham infringido o parâmetro urbanístico de Taxa de Ocupação, a título de incentivo para a legalização, terão desconto de 80% no pagamento da multa conforme previsto na Lei Municipal nº 4.069, de 29 de novembro de 2017, bem como flexibilização do coeficiente de ocupação.

§1º Todas as obras a serem legalizadas que incorrerem no excesso da taxa de ocupação e potencial construtivo, no âmbito desta lei, deverão proceder a aquisição desses parâmetros por meio da outorga onerosa do direito de construir até o total de construção identificado no imóvel.

§2º Vencido o prazo previsto neste artigo, as legalizações deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei Municipal nº 2.520, de 13 de janeiro de 2007, em que, se for apurada o excesso da taxa de ocupação, além de pagar a multa devida conforme Lei Municipal n.º 4.069, de 2017, sob pena de demolição do excesso da taxa de ocupação, conforme Tabela I da Lei Municipal nº 2.520, de 2007.

§ 3º As construções que não possuírem área permeável e nas quais não seja possível a instalação de cisternas não farão jus ao incentivo de 80% (oitenta por cento) previsto no caput deste artigo.

Art. 13. Poderão ser legalizadas, exclusivamente, as construções irregulares ou clandestinas concluídas cuja abertura do processo de



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

legalização seja iniciada até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da publicação desta lei, sem a aplicação da multa prevista na Lei nº 4.069, de 2017 e sem considerar o coeficiente de ocupação máximo conforme Tabela I, da Lei Municipal n.º 2.520, de 2007.

§1º Vencido o prazo previsto neste artigo as legalizações deverão obedecer às legislações pertinentes ao tema, sejam elas de âmbito federal, estadual e municipal.

§2º Na legalização de obras construídas cujo processo de regularização tenha sido iniciado após 181 (cento e oitenta e um) dias a contar da publicação, desta lei, deverão ser obedecidos todos os parâmetros urbanísticos existentes no município.

§3º Construções executadas à revelia das legislações urbanísticas, inclusive uso e ocupação do solo, permeabilidade, etc., poderão ser objeto de ação demolitória promovida pelo poder público, de modo a regularizar a situação do imóvel frente a legislação aplicável.

Art. 14. A aprovação dos projetos de legalização de construção ficará condicionada ao pagamento da contribuição financeira prevista nesta lei e recolhimento de todas as taxas, impostos e multas eventualmente aplicadas.

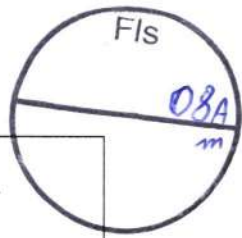
Art. 15. As ações judiciais promovidas pelo Poder Executivo visando à demolição, paralisação ou interdição de construção irregular ou clandestina seguirão o processo até trânsito em julgado.



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77



Art. 16. A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas em lei para a utilização do imóvel para fins comerciais e industriais.

Art. 17. O Poder Executivo Municipal poderá indeferir a legalização de qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, estética, acessibilidade, condições de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos.

Art. 18. Os processos de legalização que se encontram em trâmite na Secretaria Municipal de Obras e Serviços seguirão as diretrizes constantes desta lei, sendo obrigatória a apresentação do Laudo de Habitabilidade com anotação de responsabilidade técnica.

Art. 19. Esta lei deverá ser aplicada para todos os processos em tramitação na Secretaria Municipal de Obras e Serviços que ainda não foram aprovados.

Art. 20. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Lei 5.159, de 10 de dezembro de 2024.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 18 de agosto de 2025.

Assinado digitalmente por ADRIANA DUCH MACHADO:17593973859
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=VideoConferencia, OU=10832936000132, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=(em branco), CN=ADRIANA DUCH MACHADO:17593973859
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.08.18 16:40:38-03'00"
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

ADRIANA DUCH MACHADO
Prefeita Municipal



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Anexo I

CARTA DE ANUÊNCIA DE INCIDENCIA DE ABERTURAS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

Eu, _____, portador do
RG. _____ e do CPF _____, residente na
Rua _____ nº _____, Bairro
_____, proprietário, vizinho e confrontante, do lote _____,
quadra _____ e nº _____, a Rua
_____, declaro estar ciente de que este imóvel
tem incidência de aberturas para ventilação e iluminação, que não
respeitam o disposto no Código Civil Brasileiro, no seu artigo 1.301,
declarando que não me oponho quanto a legalização deste imóvel nestas
condições.

Itapeva, _____ de _____ de 20____.

Anuente proprietário

Testemunha: Responsável Técnico



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Anexo II

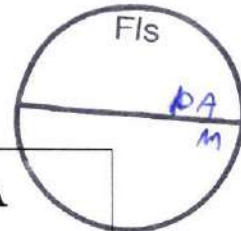
DECLARAÇÃO DE LAPSO DE TEMPO DE INCIDÊNCIA DE ABERTURAS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO.

Eu, _____, portador do RG. _____ e do CPF _____, residente na Rua _____ nº _____, Bairro _____, proprietário, vizinho e confrontante, do lote _____, quadra _____ e nº _____, da Rua _____, declaro estar ciente de que este imóvel tem incidência de aberturas para ventilação e iluminação, a mais de um ano e dia, após a conclusão da obra, atendendo assim o disposto no Código Civil Brasileiro, no seu artigo 1.302, tendo em vista existirem a mais de um ano e um dia sem oposição de terceiros. Ainda, declaro estar ciente que mesmo ultrapassado o tempo previsto em lei para questionamento sobre a janela pelo vizinho prejudicado, este poderá a qualquer tempo edificar contramuro, ainda que me vede a claridade. Dessa forma, solicito prosseguimento quanto a análise da legalização solicitada.

Itapeva, _____ de _____ de 20____.

Anuente proprietário

Testemunha: Responsável Técnico



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

Anexo III

LAUDO DE HABITABILIDADE

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO			
NOME			
RG		CPF	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
	RESIDENCIAL	COMERCIAL	USO MISTO
ENDEREÇO			
BAIRRO			
ZONEAMENTO			
MATRÍCULA		CPD (cadastro imóvel na Prefeitura)	
ÁREA DO TERRENO		ÁREA CONSTRUÍDA	
IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO LAUDO			
NOME			
TÍTULO			
CREA/CAU		ART/RRT	

DATA DE REALIZAÇÃO DO LAUDO:

____/____/____

DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL

(Estrutura, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, sistema de ventilação e iluminação, cobertura e acabamentos. Verificação da conformidade conforme normas técnicas e leis municipais)

CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE

(Segurança estrutura e contra riscos de desabamento. Condições de salubridade, higiene e conforto térmico, acústico e lumínico. Acessibilidade para pessoas com deficiência).

VERIFICAÇÃO DE RISCOS

(Não estar em áreas de risco ou de preservação permanente – APP). Não apresentar riscos em sistemas elétricos, hidráulicos e sanitários).

PATOLOGIAS

(Identificação das patologias e ações mitigatórias)



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

CONCLUSÃO

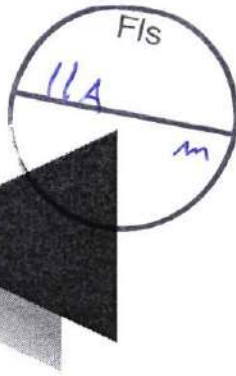
(Atesta se o imóvel atende ou não aos requisitos de habitabilidade.
Indicação de eventuais adequações necessários)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

(Nome completo, assinatura, registro no CREA/CAU, Anotação de
Responsabilidade Técnica – ART – ou Registro de Responsabilidade
Técnica – RRT.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

(Apresentar foto de todos os ambientes do imóvel a ser legalização e
identificação das patologias. Apresentar descrição das patologias
encontradas)



4ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO URBANO DE ITAPEVA DA ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA – ARESPI

Em 17 de julho de 2025 na sede da Associação dos Engenheiros de Itapeva - ARESPI, sito à Avenida Orestes Gonzaga, nº440 – Jardim Ferrari III – CEP: 18.406-131, neste município de Itapeva/SP, dirigida pelo Conselheiro Fiscal Engº Civil Sr. Luiz Waldemar de Mattos Gehring deu-se início às 17:15h a quarta reunião da Comissão de Planejamento Urbano de Itapeva da ARESPI.

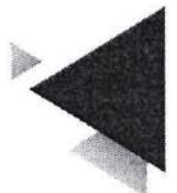
Registra-se a presença do presidente da ARESPI: Engenheiro civil Ediraldo da Cunha Castilho; Conselheiro fiscal: engenheiro civil Luiz Waldemar de Mattos Gehring; Diretor Financeiro: engenheiro civil e de segurança do trabalho José Orlando Pinto da Silva; do associado: Engenheiro Luciano Bruno Vidal, dos Inspectores do CREA: Engenheiro Civil Nixon Renan de Oliveira, e Eng Civil Luciano Maurício dos Santos, e da associada e representante da prefeitura municipal de Itapeva Diretora do Departamento de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor: Engª. Civil Patrícia Almeida Biazzon .

Registra-se que o engenheiro civil Diego Oliveira Carvalho informou previamente que não poderia comparecer nesta reunião ordinária em decorrência de compromissos de ultima hora, assim como a Vice presidente da ARESPI: Engenheira Francine Rodrigues dos Santos Marques, que avisou previamente que estaria em viagem em compromisso profissional assumidos anteriormente.

A reunião foi marcada com o objetivo de deliberar sobre a Recomendação

15 3522.0057 15 99182.0750 @
contato@arespi.org.br
plotagem@arespi.org.br (impressão)
Avenida Orestes Gonzaga, 440
Jardim Ferrari III - CEP: 18.406-131 - Itapeva/SP

f /arespiengenheiros
www.arespi.org.br
CNPJ 50.802.263/0001-92
IE: Isento
Declarada de Utilidade Pública
Municipal pela lei 405 de 20/02/1990





ATA DE REUNIÃO

ARESPI

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA
FUNDADA EM 25/05/1984

DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELA LEI 405 DE 20/02/1990

Administrativa do Ministério público acerca da Lei 5.159/2024, emitida no processo do Inquérito Civil SIS nº 0295.0000914/2024.

Inicia-se a reunião com a fala do engenheiro do civil Luiz Waldemar de Mattos Gehring direcionada a Eng^a. Civil Patricia Almeida Biazon, perguntando sobre o motivo do ministério publico ter apontado a irregularidades na Lei 5.159/2024, a Eng^a. Patrícia Almeida então esclareceu dentre outras coisas, resumidamente, que pelo parecer do Ministério Público a lei permitiria a “regularização de forma desenfreada” dos imóveis na cidade, e detalhou as regras que estão vigente, e como o município carecia da lei de legalização uma vez que até então as legalizações eram feitas sem a existência da lei, e a mesma foi feita com o intuito de dar legalidade aos atos administrativos.

A Eng^a Patrícia Almeida ainda explanou sobre a dificuldade em fiscalização, e mencionou a possibilidade de convênio entre a prefeitura e ARESPI para ajudar, o Eng^o Luiz Gehring mencionou que em Ourinhos-SP foi criado uma empresa dentro da associação, para que realizasse esse serviço, uma vez que a associação propriamente dita não pode realizar essa atividade, dessa forma o município poderia entrar em contato com a associação de Ourinhos e/ou a Prefeitura e fazer algo semelhante.

A Eng^a Patrícia fala sobre a ausência de audiência pública na aprovação da lei, dizendo que não haveria sentido em mandar o processo para audiência publica pois se trata de lei que regulamenta os atos de forma técnica, todavia a participação técnica da associação seria primordial, complementando a fala o Engenheiro Luiz Gehring ressaltou que a associação só atua na análise técnica do projeto e não

15 3522.0057 15 99182.0750 @

contato@arespi.org.br
plotagem@arespi.org.br (impressão)

Avenida Orestes Gonzaga, 440
Jardim Ferrari III - CEP: 18.406-131 - Itapeva/SP

f/arespiengenheiros
www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92
IE: Isento
Declarada de Utilidade Pública
Municipal pela lei 405 de 20/02/1990



entra no âmbito jurídico ou legal por não possuir corpo técnico e competência para tal análise, devendo o projeto final de lei passar pelo crivo jurídico da prefeitura e câmara municipal, devendo a prefeitura ou câmara decidir sobre a necessidade de audiência pública .

O Eng. Luiz Gehring questionou as alterações que foram feitas na Lei, a Eng^a Patricia expôs as alterações feitas, e ressalta que as mesmas foram realizadas seguindo o que o ministério público recomendou/apontou, continuando a fala, ela ressaltou que lei agora possibilita que o município analise a habitabilidade da edificação, tendo em vista que fora incluído na lei o Art. 5 que exige o laudo de habitabilidade e define os critérios mínimos, então o Presidente da ARESPI Eng. Ediraldo Castilho explanou que existem varias brechas quando se fala em habitabilidade, como reparos feitos em desacordo com as normas técnicas apenas para ludibriar a fiscalização, o Eng^o Nixon contrapôs falando que a habitabilidade deve ser atestada pelo engenheiro/profissional responsável pela legalização do imóvel e se caso a prefeitura peça para corrigira algo, o engenheiro responde pela ART, mesmo assim reforça que a prefeitura não pode ser conivente apenas por existir responsabilidade técnica, se a caso a fiscalização constate que o imóvel não está em condições mínimas de habitabilidade, devendo a prefeitura tomar as providencias necessárias em cada caso.

A Eng^a. Patrícia continua explicando as alterações e cita as alterações que foram feitas na lei, como no art. 2º onde o termo "dispensará ou reduzirá" foi substituído por "flexibilizará" assim como no art. 1º onde o texto "legalização de construções edificadas em desconformidade com os parâmetros urbanísticos" foi

15 3522.0057 15 99182.0750 @

contato@arespi.org.br

plotagem@arespi.org.br (impressão)

Avenida Orestes Gonzaga, 440

Jardim Ferrari III - CEP: 18.406-131 - Itapeva/SP

f /arespiengenheiros

www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92

IE: Isento

Declarada de Utilidade Pública

Municipal pela lei 405 de 20/02/1990



ATA DE REUNIÃO

ARESPI

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA
FUNDADA EM 25/05/1984

DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELA LEI 405 DE 20/02/1990

removido e o art. 1º foi reescrito de forma mais simplificada sem dar margem para entendimento de qualquer construção possa ser regularizada independente das condições.

A Engª Patrícia ainda explica mais detalhadamente as alterações, dizendo que no processo de aprovação será necessário um laudo de habitabilidade e das anuências conforme o caso, que no art 8º fora incluída a condição de que, se o laudo concluir que o imóvel não apresenta condições de habitabilidade o proprietário deverá providenciar a regularização, no art. 10 que fala sobre a taxa de ocupação, a lei esta abrindo uma forma de incentivo para legalizar com excesso de ocupação conforme a obra, durante um ano, depois disso terá que obedecer o que está na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo , até o limite da ocupação máxima constantes nas tabelas.

Após termino da fala da Engª Patrícia, o Engº Nixon questionou se não haveria como identificar pelo mapeamento que foi feito com o georreferenciamento da cidade, os imóveis irregulares e notificar os proprietários/responsáveis, a Engª Patrícia explica que ja foi identificado preliminarmente cerca de 3 mil imóveis que estão irregulares, todavia sem lei que possibilite a legalização, não faria sentido a notificação, dessa forma a população tende a continuar executando obras de forma irregular, complementando a fala, a Engª Patrícia informa que na lei anterior estava dando isenção total de 100% nas multas e taxas, agora está dando um desconto de 80%, com o objetivo de fazer com que as pessoas legalizem os imóveis.

A Engª Patrícia fala sobre a necessidade de e a intenção do município de fazer ampla publicidade após aprovação da lei para que os proprietários busquem

15 3522.0057 15 99182.0750 @

contato@arespi.org.br

plotagem@arespi.org.br (impressão)

Avenida Orestes Gonzaga, 440
Jardim Ferrari III - CEP: 18.406-131 - Itapeva/SP

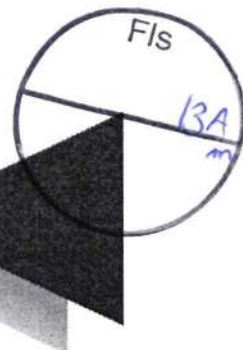
f /arespiengenheiros

www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92

IE: Isento

Declarada de Utilidade Pública
Municipal pela lei 405 de 20/02/1990



regularizar seus imóveis durante o período de um ano de incentivo que a lei dará.

O Engº Luciano Maurício questionou sobre o início do prazo de incentivo de um ano citado na lei, a Engª Patrícia informou que esse prazo será dado a partir da data da publicação da lei nova e não da lei atual já existente, continuando a fala sobre a legalização dos imóveis, ela esclareceu que as construções que tiverem ação judicial, constantes na matrícula ou que o município tenha tomado ciência por meios oficiais, ou até mesmo tenha movido a ação, este imóvel não será passível de legalização até trânsito em julgado.

E Engª Patrícia informa ainda que fora criada declarações e uma lista de parâmetros mínimos para laudo de habitabilidade que foi esmiuçando na reunião, e quando a pessoa der entrada no projeto de legalização ela deverá pedir CCO e Habite-se.

O Engº Luiz Gehring conclui que dado os pontos apresentados pela Engª Patrícia, no entendimento dele a mesma não passou por alterações expressivas, que inviabilize ou dificulte a aplicação da lei, e que tecnicamente a lei está dentro dos princípios para a que foi criada, apenas melhorada para atender as recomendações pertinentes do Ministério Público e dar garantias de que as regularizações não serão realizadas de forma desenfadada e sem critérios.

Abrindo nova fala, o Engº Luiz Gehring questionou sobre a questão do protocolo, e o Engº Nixon sugeriu de colocar um campo no sistema solicitando o laudo com fotos, a Engª Patrícia como representante da Prefeitura de Itapeva sugeriu o mesmo e entendeu que a opção de criação de novos campos no sistema

15 3522.0057 15 99182.0750

contato@arespi.org.br

plotagem@arespi.org.br (impressão)

Avenida Orestes Gonzaga, 440

Jardim Ferrari III - CEP: 18.406-131 - Itapeva/SP

f /arespiengenheiros

www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92

IE: Isento

Declarada de Utilidade Pública

Municipal pela lei 405 de 20/02/1990



ATA DE REUNIÃO

ARESPI

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA
FUNDADA EM 25/05/1984

DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELA LEI 405 DE 20/02/1990

da prefeitura é necessário.

Encerrando a fala, a Eng^a Patrícia explica sobre a necessidade de ações voltadas para os engenheiros, como capacitações por parte do município, e ajuda da associação para divulgação da lei após as alterações estarem vigentes, para que as pessoas busquem regularizar os imóveis.

Por fim, esta comissão sugere que a lei está em condições de aprovação do ponto de vista técnico, sendo encerrada a reunião da comissão por volta das 18:00 horas, prosseguirá os trabalhos por meio do grupo do WhatsApp até que seja convocada a próxima reunião.

Assinado digitalmente via ZapSign por
Ediraldo da Cunha Castilho

Eng. Civil Ediraldo da Cunha Castilho
Presidente da ARESPI

Eng. Francine Rodrigues dos Santos Marques
Conselho Fiscal da ARESPI

Assinado digitalmente via ZapSign por
Luiz Waldemar Mattos Gehring
Data 21/07/2025 13:41:32.087 (UTC-0300)

Eng. Civil Luiz Waldemar Mattos Gehring
Conselho Fiscal da ARESPI

15 3522.0057 15 99182.0750 @

contato@arespi.org.br
plotagem@arespi.org.br (impressão)

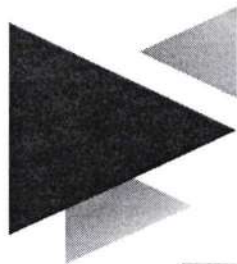
Avenida Orestes Gonzaga, 440
Jardim Ferrari III - CEP: 18.406-131 - Itapeva/SP

/arespiengenheiros
www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92

IE: Isento

Declarada de Utilidade Pública
Municipal pela lei 405 de 20/02/1990

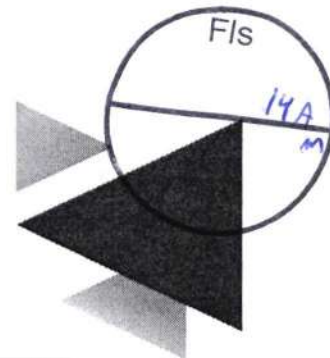


ATA DE REUNIÃO

ARESPI

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA
FUNDADA EM 25/05/1984

DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELA LEI 405 DE 20/02/1990



Assinado digitalmente via ZapSign por
Nixon Renan de Oliveira
Data 21/07/2025 16:48:15.710 (UTC-0300)

Eng. Civil Nixon Renan de Oliveira
Inspetor do CREA



Assinado digitalmente via ZapSign por
Luciano Maurício dos Santos
Data 21/07/2025 10:27:49.347 (UTC-0300)

Eng. Civil Luciano Maurício dos Santos
Inspetor do CREA

Assinado digitalmente via ZapSign por
José Orlando Pinto da Silva
Data 21/07/2025 11:00:48.908 (UTC-0300)

Eng. Civil e de Seg. do Trab. José Orlando Pinto da Silva
Diretor Financeiro da ARESPI

Eng. Civil Diego Oliveira Carvalho
Associado da ARESPI

Assinado digitalmente via ZapSign por
luciano bruno vidal
Data 21/07/2025 10:06:07.412 (UTC-0300)

Eng. Civil Luciano Bruno Vidal
Associado da ARESPI

15 3522.0057 15 99182.0750 @

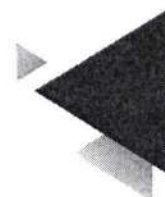
contato@arespi.org.br
plotagem@arespi.org.br (impressão)

Avenida Orestes Gonzaga, 440
Jardim Ferrari III - CEP: 18.406-131 - Itapeva/SP

/arespiengenheiros
www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92
IE: Isento

Declarada de Utilidade Pública
Municipal pela lei 405 de 20/02/1990





ATA DE REUNIÃO

ARESPI

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA
FUNDADA EM 25/05/1984

DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELA LEI 405 DE 20/02/1990

Assinado digitalmente via ZapSign por
Patrícia Almeida Biazzon
Data 21/07/2025 10:21:35.313 (UTC-0300)

Eng^a. Civil Patrícia Almeida Biazzon
Diretora do Departamento de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor
PREFEITURA DE ITAPEVA

15 3522.0057 15 99182.0750 @

contato@arespi.org.br
plotagem@arespi.org.br (impressão)

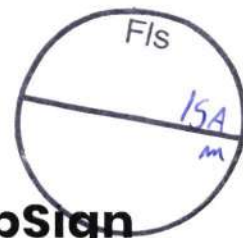
Avenida Orestes Gonzaga, 440
Jardim Ferrari III - CEP: 18.406-131 - Itapeva/SP

f /arespiengenheiros
www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92

IE: Isento

Declarada de Utilidade Pública
Municipal pela lei 405 de 20/02/1990



Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 21 Julho 2025, 16:48:18

Status: Assinado

Documento: ATA 4a Reunião Ordinária CPU-ARESPI 2025.Pdf

Número: 7111537b-57cc-4165-bb1c-3646e33fe0fe

Data da criação: 21 Julho 2025, 10:03:47

Hash do documento original (SHA256): 85514af1087e84edeb59bbe79fb693e5d62e38193e363131fcfab45cb21a404f



Assinaturas

7 de 7 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

LUCIANO BRUNO VIDAL

Data e hora da assinatura: 21/07/2025 10:06:07

Token: a629388b-4489-47ce-8fa0-58426382ad90

Assinatura

luciano bruno vidal

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5515996853891

E-mail: lucianobruno@hotmail

Localização aproximada: -23.986238, -48.874145

IP: 45.233.107.207

Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_5_0 like Mac OS X)

AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) EdgIOS/138.0.3351.83

Version/18.0 Mobile/15E148 Safari/604.1

Assinado via ZapSign by Truora

PATRÍCIA ALMEIDA BIAZZON

Data e hora da assinatura: 21/07/2025 10:21:35

Token: a680a02b-bf7d-4970-acc0-4c9645f9fa46

Assinatura

Patrícia Almeida Biazon

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5515997032894

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

Localização aproximada: -23.977336, -48.892036

IP: 45.233.107.19

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML,

like Gecko) Chrome/138.0.0.0 Mobile Safari/537.36

Assinado via ZapSign by Truora

EDIRALDO DA CUNHA CASTILHO

Data e hora da assinatura: 21/07/2025 12:14:26

Token: 02c74752-6d0b-40aa-a68a-2acee9c02ae3

Assinatura

Ediraldo da Cunha Castilho

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5515997884477

E-mail: ediraldo@yahoo.com.br

Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail

Localização aproximada: -23.992029, -48.875177

IP: 168.90.229.15

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML,

like Gecko) SamsungBrowser/28.0 Chrome/130.0.0.0 Mobile Safari/537.36

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

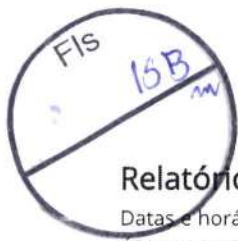
Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 7111537b-57cc-4165-bb1c-3646e33fe0fe, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

Página: 27

ZapSign 7111537b-57cc-4165-bb1c-3646e33fe0fe. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 21 Julho 2025, 16:48:18



Assinado via ZapSign by Truora

LUIZ WALDEMAR MATTOS GEHRING

Data e hora da assinatura: 21/07/2025 13:41:32

Token: 1d0d90db-4d1a-42e0-9634-a3cc699d256b

Assinatura

Luiz Waldemar Mattos Gehring

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5515991759083

E-mail: luizgwm@gmail.com

IP: 187.180.166.184

Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_5 like Mac OS X)

AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/18.5 Mobile/15E148

Safari/604.1

Assinado via ZapSign by Truora

NIXON RENAN DE OLIVEIRA

Data e hora da assinatura: 21/07/2025 16:48:15

Token: 11274e35-200a-48be-a386-2937d61b4eb4

Assinatura

Nixon Renan de Oliveira

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5515996988563

E-mail: nixonrenan@gmail.com

Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail

Localização aproximada: -23.541375, -47.428324

IP: 177.79.94.30

Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_5_0 like Mac OS X)

AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/138.0.7204.156

Mobile/15E148 Safari/604.1

Assinado via ZapSign by Truora

LUCIANO MAURÍCIO DOS SANTOS

Data e hora da assinatura: 21/07/2025 10:27:49

Token: 719f695d-9b89-49a1-9ac6-7fccf38ce379

Assinatura

Luciano Maurício dos Santos

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5515998440919

E-mail: eng.civillucianomauricio@gmail.com

Localização aproximada: -23.979622, -48.873472

IP: 168.90.229.120

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36

(KHTML, like Gecko) Chrome/138.0.0.0 Safari/537.36

Assinado via ZapSign by Truora

JOSÉ ORLANDO PINTO DA SILVA

Data e hora da assinatura: 21/07/2025 11:00:48

Token: 39e4677e-717f-42ca-93d0-2492f017b647

Assinatura

José Orlando Pinto da Silva

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5511984956576

E-mail: jops.engenharia@gmail.com

IP: 189.40.72.121

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML,

like Gecko) Chrome/138.0.0.0 Mobile Safari/537.36

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 7111537b-57cc-4165-bb1c-3646e33fe0fe, segundo os Termos de Uso da ZapSign, disponíveis em zapsign.com.br

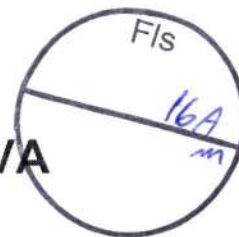
Página: 28

ZapSign 7111537b-57cc-4165-bb1c-3646e33fe0fe. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77



CONVITE

A Prefeitura Municipal de Itapeva convida V.S.^a para participar da **AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE LEI DE LEGALIZAÇÃO DE OBRAS IRREGULARES** no dia 05 de agosto de 2025, às 19 horas no Teatro de Bolso Professora Terezinha Silva, localizado no Calçadão Doutor Pinheiro, 442, Centro.

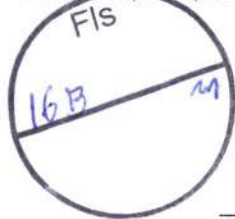
Itapeva, 29 de julho de 2025.

ADRIANA DUCH
MACHADO:1759
3973859

ADRIANA DUCH MACHADO

Prefeita Municipal

Assinado digitalmente por ADRIANA DUCH
MACHADO:17593973859
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=VideoConferencia,
OU=10832936000132, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e CPF A3, OU=(em
branco), CN=ADRIANA DUCH
MACHADO:17593973859
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.07.29 09:18:49-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

LEI DE LEGALIZAÇÃO DE OBRAS IRREGULARES

A Prefeitura Municipal de Itapeva, através da Secretaria de Coordenação e Planejamento e da Secretaria de Obras e Serviços, visando apresentar proposta para regulamentação da Lei de Legalização de Obras Irregulares, atendendo Processo Administrativo nº 23619/2024 e 13.340/2025, conforme dispõe a Lei Municipal nº 5.109/24 e a Lei Municipal nº 2.520/2007 convoca **AUDIÊNCIA PÚBLICA** para apresentação e deliberação sobre o tema.

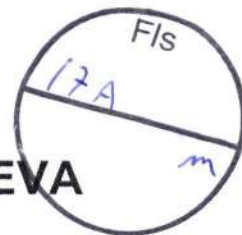
Conforme preconiza a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto das Cidades) em seu artigo 2º item XIII, a Lei Federal nº 6.766/1979 em seu artigo 28 (Parcelamento do Solo Urbano) bem como a Lei Municipal nº 5.109/2024 (Plano Diretor de Itapeva) em seu Capítulo III – Dos Instrumentos de Democratização da Gestão Municipal, Artigo 125, Item I, a Audiência Pública se realizará nos termos deste Edital de Convocação:

1. A Audiência Pública será presencial e será realizada no dia **05 de agosto de 2.025 (terça-feira)**, com sua instalação marcada para as **19 horas**.
2. A Audiência Pública será realizada no Teatro de Bolso “Professora Terezinha Silva”, localizado no Calçadão Doutor Pinheiro, Centro, Itapeva, Estado de São Paulo
3. Os ritos da Audiência Pública seguirão a seguinte ordem:
 - a. **EXPLANAÇÃO INICIAL** – Breve explanação sobre o funcionamento da Audiência Pública, com interação do público para esclarecimentos adicionais.
 - b. **APRESENTAÇÃO DO TÓPICO A SER DISCUTIDO NA AUDIÊNCIA** – Apresentação do projeto de lei sobre legalização de obras irregulares
 - c. **PARTICIPAÇÃO POPULAR** – Palavra livre.
4. A participação popular na Audiência obedecerá às seguintes regras:
 - a. Audiências Públicas são eventos públicos que permitem a participação de qualquer pessoa ou entidade interessada no assunto objeto da discussão.
 - b. As manifestações populares obedecerão a ordem de solicitação.
 - c. A apresentação das manifestações populares deverá ater-se, exclusivamente, ao tema da audiência e deverão ser breves relatos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77



5. 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.
6. A Audiência Pública terá a duração máxima de 2 horas e 30 minutos e o horário de encerramento não ultrapassará as 22 horas, preferencialmente.

Após a apresentação de todos os inscritos, os trabalhos serão encerrados.

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

Itapeva, 24 de julho de 2025.

**ADRIANA
DUCH
MACHADO:1
7593973859**
ADRIANA DUCH MACHADO
Prefeita Municipal de Itapeva

Assinado digitalmente por ADRIANA
DUCH MACHADO:17593973859
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=VideoConferencia, OU=10832336000132,
OU=Secretaria da Receita Federal do
Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=,
(em branco), CN=ADRIANA DUCH
MACHADO:17593973859
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.07.25 13:03:00-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

AUDIÊNCIA PÚBLICA

AUDIÊNCIA PÚBLICA Lei de Legalização de Obras Irregulares



Dia: 05 de agosto de 2025

Horário: 19 horas

Local: Teatro de Bolso

Terezinha Silva

Calçada Dr. Pinheiro, 442, Centro

REALIZAÇÃO: SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA/SP



SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ nº 46.634.358/0001-77

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

LEI DE LEGALIZAÇÃO DE OBRAS IRREGULARES

A Prefeitura Municipal de Itapeva, através da Secretaria de Coordenação e Planejamento e da Secretaria de Obras e Serviços, visando apresentar proposta para regulamentação da Lei de Legalização de Obras Irregulares, atendendo Processo Administrativo nº 23619/2024 e 13.340/2025, conforme dispõe a Lei Municipal nº 5.109/24 e a Lei Municipal nº 2.520/2007, convoca **AUDIÊNCIA PÚBLICA** para apresentação e deliberação sobre o tema:

Conforme prescreva a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto das Cidades) em seu artigo 2º, item XIII, a Lei Federal nº 6.766/1979 em seu artigo 28 (Parceleamento do Solo Urbano) bem como a Lei Municipal nº 5.109/2024 (Plano Diretor de Itapeva) em seu Capítulo III - Dos Instrumentos de Democratização da Gestão Municipal, Artigo 125, item I, a Audiência Pública se realizará nos termos deste Edital de Convocação:

1. A Audiência Pública será presencial e será realizada no dia **05 de agosto de 2025 (terça-feira)**, com sua instalação marcada para as **19 horas**.
2. A Audiência Pública será realizada no Teatro de Bóris "Professora Terezinha Silva", localizado no Calçadão Doutor Pinheiro, Centro, Itapeva, Estado de São Paulo.
3. Os ritos da Audiência Pública seguirão a seguinte ordem:
 - a. **EXPLANAÇÃO INICIAL** - Breve explanação sobre o funcionamento da Audiência Pública, com interação do público para esclarecimentos adicionais;
 - b. **APRESENTAÇÃO DO TÓPICO A SER DISCUTIDO NA AUDIÊNCIA** - Apresentação do projeto de lei sobre legalização de obras irregulares;
 - c. **PARTICIPAÇÃO POPULAR** - Palavra livre;
 - d. A participação popular na Audiência obedecerá às seguintes regras:
 - a. Audiências Públicas são eventos públicos que permitem a participação de qualquer pessoa ou entidade interessada no assunto objeto da discussão;
 - b. As manifestações populares obedecerão a ordem de solicitação;
 - c. A apresentação das manifestações populares deverá ater-se, exclusivamente, ao tema da audiência e deverão ser breves relatos;

Rua Alcides Moraes de Souza, 379 - Distrito Industrial - Itapeva/SP - CEP 13410-640
Fone: (13) 3321-0110 e (13) 3521-7836 - E-mail: patricia.dionizid@itapeva.sp.gov.br

Este Edital é publicado no Município de Itapeva, conforme a Lei nº 4.506, de 27 de novembro de 2017.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ nº 46.634.358/0001-77

5. 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.
6. A Audiência Pública terá a duração máxima de 2 horas e 30 minutos e o horário de encerramento não ultrapassará as 22 horas, preferencialmente.

Após a apresentação de todos os inscritos, os trabalhos serão encerrados.

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

Itapeva, 24 de julho de 2025.

ADRIANA
DUCH
MACHADO
7558973889
ADRIANA DUCH MACHADO
Prefeitura Municipal de Itapeva

Este Edital é publicado no Município de Itapeva, conforme a Lei nº 4.506, de 27 de novembro de 2017.

Rua Alcides Moraes de Souza, 379 - Distrito Industrial - Itapeva/SP - CEP 13410-640
Fone: (13) 3321-0110 e (13) 3521-7836 - E-mail: patricia.dionizid@itapeva.sp.gov.br



FIS

LEGALIZAÇÃO DE OBRAS

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

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

Marco Temporal Limite – mês de Outubro de 2022, conforme ortofoto georreferenciada da Prefeitura de Itapeva.



DOS FATOS

Em dezembro de 2024 foi regulamentada a Lei Municipal nº 5159 que tratava da legalização de construções irregulares.

No entanto uma Notícia de Fato – NF – junto ao Ministério Público apresentava questionamentos quanto ao conteúdo da lei e sua aplicabilidade. Na NF também constava que a Lei Municipal 5159 contrariava leis como Constituição do Estado de São Paulo, Lei Orgânica do Município, Código de Obras, Código de Postura e Lei de Regularização Fundiária.



F/S
198/MA

**A Prefeitura de Itapeva acatou recomendação do
Ministério Público e em 24/06/2025 foram suspensos
todos os processos administrativos em trâmite que
tinham como base a referida legislação.**



RECOMENDAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO

Inquérito Civil Processo SIS nº 0295.0000914/2024



Recomendação do Ministério Público – Artigo 1º da Lei 5159/2024

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

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

Sugestão acatada com nova redação:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar, de forma onerosa, o direito de construir, para legalização de construções.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, a outorga onerosa do direito de construir permite a ampliação do Coeficiente de Aproveitamento Básico desde que sejam preservadas as condições de higiene, segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e habitabilidade, acompanhadas de Laudo de Habitabilidade e as devidas anuências.



Recomendação do Ministério Público – Artigo 2º da Lei 5159/2024

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

Sugestão acatada com nova redação:

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



Handwritten signature and initials "F/S" and "214" in blue ink.

Recomendação do Ministério Público – Artigo 6º da Lei 5159/2024

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

- I. Recuos;
 - II. Afastamentos;
 - III. Taxa de ocupação;
 - IV. Número de pavimentos.
- Parágrafo Único. Caso o imóvel esteja infringindo outro parâmetro não citado no caput deste artigo, deverá o proprietário realizar adequações na construção quando for o caso.

Sugestão acatada com nova redação:

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

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

§ 1º. Caso o imóvel esteja infringindo outro parâmetro não citado no caput deste artigo, deverá o proprietário realizar adequações na construção quando for o caso.

§2º. Se o Laudo de Habitabilidade apontar que os parâmetros urbanísticos relacionados no caput forem infringidos e não apresentem condições de habitabilidade para o imóvel, a construção deverá passar por adequação prévia antes de ser legalizada, sendo que os custos dessa adequação serão de inteira responsabilidade do requerente.

§3º. O requerente é o responsável por quaisquer danos em propriedades lideiras.



Recomendação do Ministério Público – Artigo 10 da Lei 5159/2024

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

Sugestão acatada com nova redação:

Art. 10. Os processos de legalização que tenham sido protocolados via Planta Online em até 365 (trezentos e sessenta e cinco dias) a contar a partir da publicação desta lei e que tenham infringido o parâmetro urbanístico de Taxa de Ocupação, a título de incentivo para a legalização, terão desconto de 80% no pagamento da multa conforme previsto na Lei 4069/2017, bem como flexibilização do coeficiente de ocupação.



Recomendação do Ministério Público – Artigo 10 da Lei 5159/2024

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

Sugestão acatada com nova redação:

§ 1º. Todas as obras a serem legalizadas que incorrerem no excesso da taxa de ocupação e potencial construtivo, no âmbito desta lei, deverão proceder a aquisição desses parâmetros por meio da outorga onerosa do direito de construir até o total de construção identificado no imóvel.



Recomendação do Ministério Público – Artigo 10 da Lei 5159/2024

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

Sugestão acatada com nova redação:

§ 2º. Vencido o prazo previsto neste artigo, as legalizações deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei Municipal n.º 2.520, de 13 de janeiro de 2007, em que, se for apurada o excesso da taxa de ocupação, além de pagar a multa devida conforme Lei Municipal n.º 4.069, de 29 de novembro de 2017, sob pena de demolição do excesso da taxa de ocupação, conforme Tabela I da Lei Municipal 2520/2007.



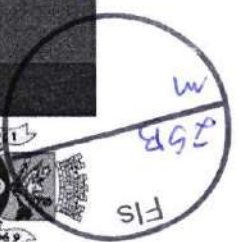
FIS
25A

Recomendação do Ministério Público – Artigo 13 da Lei 5159/2024

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

Sugestão acatada com nova redação:

Art. 13. As ações judiciais promovidas pelo Poder Executivo visando à demolição, paralisação ou interdição de construção irregular ou clandestina seguirão o processo até trânsito em julgado.



INCLUSÃO NA LEI



FIS
264

LAUDO DE HABITABILIDADE

O laudo de habitabilidade é um documento técnico emitido por um profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto) que atesta que um imóvel, seja residencial ou comercial, atende às condições mínimas de segurança, salubridade e conforto para ser habitado. Ele verifica diversos aspectos do imóvel, como estrutura, instalações elétricas e hidráulicas, ventilação, iluminação, entre outros, garantindo que o local seja seguro e adequado para seus ocupantes.



O que deve conter um Laudo de Habitabilidade

- ✓ Identificação do proprietário
- ✓ Identificação do imóvel
- ✓ Identificação do profissional responsável pelo laudo
- ✓ Descrição detalhada do imóvel
- ✓ Condições de habitabilidade
- ✓ Verificação de riscos
- ✓ Patologias
- ✓ Conclusão
- ✓ Assinatura no RT com ART/RT
- ✓ Relatório fotográfico



Art. 4º. O proprietário de edificação concluída, residencial ou não residencial, e as respectivas ampliações em desacordo com as posturas Municipais, poderão requerer sua legalização perante o Poder Público Municipal, observando o disposto nesta Lei.

§1º. Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de legalização esteja com as paredes erguidas, com laje e/ou cobertura concluídas.

§2º. Somente será admitida a legalização de edificações que abriguem usos permitidos na respectiva zona, pela legislação de uso e ocupação de solo e do Plano Diretor vigente.

§3º. Fica desconsiderada a precariedade das edificações, já licenciadas pelas leis de legalizações anteriores.



FIS 273
mm

§4º. Somente será admitida a legalização de edificações que não causem prejuízos aos confrontantes na forma do disposto no Código Civil Brasileiro:

I. As aberturas de ventilação e iluminação que estejam distantes 1,50 metros do terreno do confrontante;

II. As aberturas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, que estejam a mais de 75 cm (setenta e cinco centímetros) da divisa;

III. As paredes de tijolo de vidro translúcido sem aeração.

§5º. Para os casos que não atendam ao disposto no § 4º, deverá ser apresentada anuência expressa do confrontante (anexo 1), este devidamente qualificado, ou a declaração de lapso temporal (anexo 2), sendo que a necessidade de apresentação de anuência (anexo 1) ou declaração (anexo 2) deverá ser detectada pelo técnico responsável.



Art. 5º. Os processos de legalização de construção irregular ou clandestina deverão ser acompanhados de Laudo de Habitabilidade (anexo 3), que é um documento emitido por engenheiros ou arquitetos habilitados que atesta se um imóvel possui as condições adequadas para ser habitado. Para emissão desse laudo é necessário que o imóvel passe por uma inspeção técnica que analisa os seguintes aspectos:

I. **Ventilação e Iluminação:** Deve ser verificado e avaliado se o imóvel tem uma ventilação adequada e luz natural suficiente.

II. **Instalações Elétricas e Hidráulicas:** Deve ser verificado e avaliado o funcionamento e a segurança das instalações elétricas e hidráulicas.

III. **Acessibilidade:** Dependendo do uso do imóvel, é necessário que ele esteja adequado às normas de acessibilidade, especialmente em edifícios comerciais e públicos.

IV. **Estrutura e Estabilidade:** Deve ser verificado e avaliado se a estrutura do imóvel apresenta sinais de comprometimento que possam oferecer riscos aos moradores.

Parágrafo único. O Laudo de Habitabilidade deverá possuir fotos de todos os ambientes da construção a ser legalizada, com destaque para as patologias, se houverem, e as medidas mitigatórias necessárias para seu controle e/ou eliminação.



Art. 7º. A legalização de que trata a presente lei somente será concedida se a construção apresentar condições de habitabilidade, conforme Laudo de Habitabilidade (Anexo 3) apresentado.

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

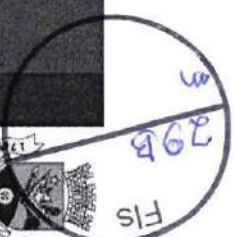


FIS

294

Art. 18. Os processos de legalização que se encontram em trâmite na Secretaria de Obras seguirão as diretrizes constantes desta lei, sendo obrigatória a apresentação do Laudo de Habitabilidade com anotação de responsabilidade técnica.

Art. 19. Esta lei deverá ser aplicada para todos os processos em tramitação na Secretaria de Obras que ainda não foram aprovados.



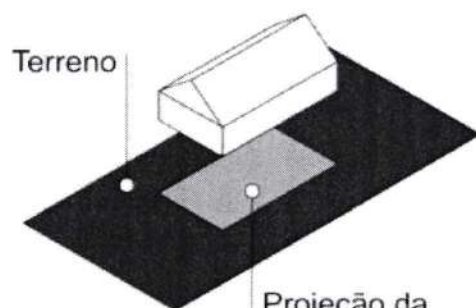
Também foram padronizados os seguintes formulários:

1. Carta de anuência de incidência de aberturas de ventilação e iluminação
2. Declaração de lapso de tempo de incidência de aberturas de ventilação e iluminação.
3. Laudo de Habitabilidade



Taxa de Ocupação (TO)

A Taxa de Ocupação (TO) é a relação percentual entre a projeção da edificação e a área do terreno. Ou seja, ela representa a proporção do terreno sobre o qual há edificação.



Projeção da edificação

Pode ser entendida como a "sombra" que a edificação projetaria no chão caso o sol estivesse perfeitamente a pino.

TO =

Área da projeção

Área do terreno



Urbanidades

Cálculo da Taxa de Ocupação (TO).

Fonte: site Caos Planejado/Urbanidades



Taxa de Ocupação

Como a TO considera apenas a projeção, a quantidade de pavimentos normalmente não interfere no seu valor, desde que os pavimentos superiores mantenham-se dentro da mesma projeção que o térreo.

Neste caso, a TO mudou, porque o pavimento superior se projeta para fora da projeção do térreo, ainda que tenha a mesma área construída.

U Urbanidades

Relação entre número de pavimentos e Taxa de Ocupação (TO).

Fonte: site Caos Planejado/Urbanidades

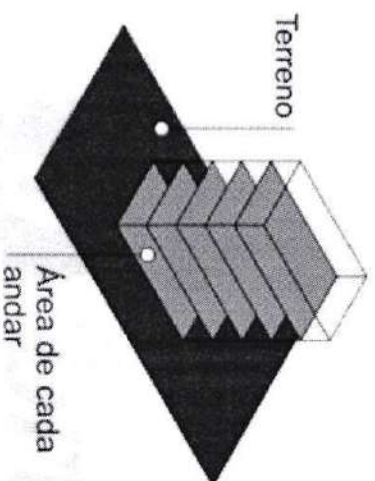


FIS

314

m

Coefficiente de Aproveitamento ou Potencial Construtivo



$CA =$

$$CA = \frac{\text{Área total da edificação}}{\text{Área do terreno}}$$

$\textcircled{U}$ Urbanidades

ou:

Área total da
edificação

$= CA \times$

Área do terreno

Cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA).

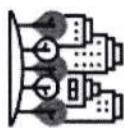
Área Total do Terreno = 1.000 m²

Coefficiente de Aproveitamento = 2,5

Área Total da Edificação = 2.500 m²
(somatória de todos os pavimentos)

Fonte: site Caos Planejado/Urbanidades

www.itapeva.sp.gov.br



PROCESSOS DE
ENGENHARIA E
URBANISMO



F/S

432



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

ANEXO 1 – Tabelas com critérios de uso e ocupação do solo nas diversas zonas constantes desta Lei

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

COEFICIENTES URBANÍSTICOS

ORIENTAÇÕES GERAIS:

1. Deverão ser obedecidos o disposto sobre o assunto no Código de Obras de Itapeva.
2. Deverão ser obedecidas as legislações ambientais específicas quanto ao licenciamento.
3. Além dos usos que obrigatoriamente deverão ser acompanhados dos respectivos estudos: Estudo Hidrológico, Estudo Técnico do Impacto da Intervenção no Polo Gerador, Estudo de Impacto Ambiental e Estudo de Impacto de Vizinhança, a Comissão Municipal de Urbanismo outras ocupações e usos também poderão ser analisados e aprovados pela Comissão Municipal de Urbanismo.
4. Nas propriedades urbanas que forem subutilizadas ou os vazios urbanos por não serem aproveitados para o desenvolvimento urbano tais como: parcelamento, edificação ou utilização adequada.
5. Nos pavimentos localizados no subsolo deverão ser utilizados os mesmos critérios de ocupação e uso estabelecidos para o solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

TABELA 1 – ZC – Zona Central

USOS		OCUPAÇÃO				
PERMITIDO	ESTUDO TÉCNICO - ANÁLISE COMUM	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA COM OUTORGA ONEROSA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Coletiva		3	4	80%	85%	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					
Comunitário – Uso Comunitário 2 - Educação	Estudo Técnico					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura	Estudo Técnico					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Culto Religioso	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Local						
Comercial – Comércio de Bairro						
Comercial – Comércio Setorial	Estudo Técnico					
Comercial – Comércio Específico	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Local						
Serviço – Serviço de Bairro						
Serviço – Serviço Setorial	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Específico – 1	Estudo Técnico					
Serviço – Serviço Específico – 2	Estudo Técnico					



Pontos importantes:

1. **Marco temporal:** MappaWeb (incluindo para 100% de ocupação). Os imóveis construídos até a presente data poderão ser legalizados desde que atendidos os quesitos da lei. Será cobrada a taxa de outorga do direito de construir e multa por execução sem projeto ou desconformidade com o projeto aprovado.
2. **Flexibilização** sem prejuízo de exigir medidas mitigatórias ou demolitórias.
3. A partir do 366º dia da publicação da lei, deverá ser obedecido estritamente o que consta na Tabela I da Lei 2520/2007 – Usos, Coeficientes e Parâmetros Urbanísticos.
- 3.1. Imóveis executados posteriormente a promulgação da lei, construídos à revelia da legislação de obras e postura aplicável, não serão passíveis de obtenção do respectivo HABITE-SE.
4. **Confrontantes** (no caso de abertura de vãos): anuência ou declaração de lapso temporal.
5. **Redução da multa** prevista na Lei 4069/2017, até 365º da publicação da lei.
6. **Laudo de Habitabilidade** com ART ou RRT.



FIS 334

Dúvidas e Sugestões:

patricia.almeida@ltapeva.sp.gov.br

Agradecemos a presença!

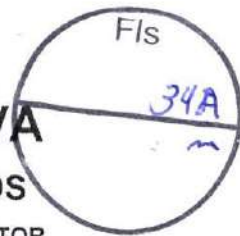


FIS

838
m

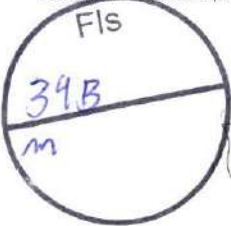


PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS
 DEPTO. DE CADASTRO, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANO DIRETOR
 CNPJ Nº 46.634.358/0001-77



Ata da Audiência Pública sobre Projeto de Lei de Legalização de Construções Irregulares

Aos cinco dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco, às dezenove horas, no Teatro de Bolso Professora Terezinha Silva. Os presentes assinaram lista de presença que segue anexa a esta ata. A abertura foi realizada pelo Secretário Municipal de Obras e Serviços que discorreu sobre a importância de tal regulamentação. Ato contínuo passou a palavra para a Diretora de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor, Sra. Patrícia Almeida Biazzon. A audiência foi convocada por edital publicado na Imprensa Oficial do Município de Itapeva na edição 2696B do dia 25 de julho de 2025. A apresentação iniciou com apresentação dos conceitos de construção irregular, construção clandestina e marco temporal limite. Foi explanado sobre os fatos onde em dezembro de 2024 foi regulamentada a Lei Municipal nº 5159 que tratava da legalização de construções irregulares. No entanto uma notícia de fato junto ao Ministério Público apresentava questionamentos quanto ao conteúdo da lei e sua aplicabilidade. Na notícia de fato também constava que a Lei Municipal 5159 contrariava leis como Constituição do Estado de São Paulo, Lei Orgânica do Município, Código de Obras, Código de Postura e Lei de Regularização Fundiária. Diante desses fatos, a Prefeitura de Itapeva acatou a recomendação do Ministério Público e em 24 de junho de 2025 foram suspensos todos os processos administrativos em trâmite que tinham como base a referida legislação. Ato contínuo foram apresentadas as recomendações do Ministério Público no Inquérito Civil Processo SIS nº 0295.0000914/2024. **Recomendação do Ministério Público – Artigo 1º da Lei 5159/2024: Art. 1º.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar, de forma onerosa, o direito de construir, para legalização de construções edificadas em desconformidade com os parâmetros urbanísticos, conforme Tabela I, da Lei nº 2.520, de 13 de janeiro de 2007. **Parágrafo único.** Para efeitos desta Lei, a outorga onerosa do direito de construir permite a ampliação do Coeficiente de Aproveitamento Básico sobre as limitações administrativas urbanísticas, desde que sejam preservadas as condições de higiene, segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e habitabilidade, obedecidas as disposições desta lei. **Sugestão acatada com nova redação – Artigo 1º da Lei 5159/2024: Art. 1º.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar, de forma onerosa, o direito de construir, para legalização de construções. **Parágrafo único.** Para efeitos desta Lei, a outorga onerosa do direito de construir permite a ampliação do Coeficiente de Aproveitamento Básico desde que sejam preservadas as condições de higiene, segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e habitabilidade, acompanhadas de Laudo de Habitabilidade e as devidas anuências. **Recomendação do Ministério Público – Artigo 2º da Lei 5159/2024: Art. 2º.** Para a legalização das construções o Executivo dispensará ou reduzirá as limitações administrativas previstas em Lei, sem prejuízo de exigir medidas mitigatórias, quando necessárias, além de contraprestação por eventual outorga de direito. **Sugestão acatada com nova redação – Artigo 2º da Lei 5159/2024: Art. 2º.** Para a legalização das construções o Executivo flexibilizará as limitações administrativas previstas em Lei, sem prejuízo de exigir medidas mitigatórias,



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

quando necessárias, além de contraprestação por eventual outorga de direito.

Recomendação do Ministério Público – Artigo 6º da Lei 5159/2024: Art. 6º. São passíveis de legalização as edificações, mesmo que tenham infringido os seguintes parâmetros urbanísticos: I. Recuos; II. Afastamentos; III. Taxa de ocupação; IV. Número de pavimentos.

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

Sugestão acatada com nova redação – Artigo 6º da Lei 5159/2024: Art. 6º. São passíveis de legalização as edificações que tenham infringido os seguintes parâmetros urbanísticos: I. Recuos; II. Afastamentos; III. Taxa de ocupação; IV. Número de pavimentos.

§ 1º. Caso o imóvel esteja infringindo outro parâmetro não citado no caput deste artigo, deverá o proprietário realizar adequações na construção quando for o caso.

§ 2º. Se o Laudo de Habitabilidade apontar que os parâmetros urbanísticos relacionados no caput e forem infringidos e não apresentem condições de habitabilidade para o imóvel, a construção deverá passar por adequação prévia antes de ser legalizada, sendo que os custos dessa adequação serão de inteira responsabilidade do requerente.

§ 3º. O requerente é o responsável por quaisquer danos em propriedades lindeiras.

Recomendação do Ministério Público – Artigo 10 da Lei 5159/2024: Art. 10. Poderão ser legalizadas, exclusivamente, as construções irregulares ou clandestinas concluídas cuja abertura do processo de legalização seja iniciada até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados a partir da publicação desta lei, sem a aplicação da multa prevista na Lei n.º 4.069 de 2017 e sem considerar o coeficiente de ocupação máximo conforme Tabela I, da Lei Municipal n.º 2.520/2007.

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

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

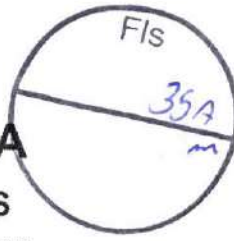
Sugestão acatada com nova redação – Artigo 10 da Lei 5159/2024: Art. 10. Os processos de legalização que tenham sido protocolados via Planta Online em até 365 (trezentos e sessenta e cinco dias) a contar a partir da publicação desta lei e que tenham infringido o parâmetro urbanístico de Taxa de Ocupação, a título de incentivo para a legalização, terão desconto de 80% no pagamento da multa conforme previsto na Lei 4069/2017, bem como flexibilização do coeficiente de ocupação.

§ 1º. Todas as obras a serem legalizadas que incorrerem no excesso da taxa de ocupação e potencial construtivo, deverão proceder a aquisição desses parâmetros por meio da outorga onerosa do direito de construir.

§ 2º. Vencido o prazo previsto neste artigo, as legalizações deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do



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



Solo, Lei Municipal n.º 2.520, de 13 de janeiro de 2007, em que, se for apurada o excesso da taxa de ocupação, além de pagar a multa devida conforme Lei Municipal n.º 4.069, de 29 de novembro de 2017, sob pena de demolição do excesso da taxa de ocupação, conforme Tabela I da Lei Municipal 2520/2007. **Recomendação do Ministério Público – Artigo 13 da Lei 5159/2024: Art. 13.** As ações judiciais promovidas pelo Poder Executivo visando à demolição, paralisação ou interdição de construção irregular ou clandestina, que tenham sido regularizadas com base nesta lei, serão extintas, devendo o proprietário ou possuidor, com animus domini, efetuar o pagamento das despesas e honorários advocatícios. **Sugestão acatada com nova redação – Artigo 13 da Lei 5159/2024: Art. 13.** As ações judiciais promovidas pelo Poder Executivo visando à demolição, paralisação ou interdição de construção irregular ou clandestina seguirão o processo até trânsito em julgado. **LAUDO DE HABITABILIDADE** – O laudo de habitabilidade é um documento técnico emitido por um profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto) que atesta que um imóvel, seja residencial ou comercial, atende às condições mínimas de segurança, salubridade e conforto para ser habitado. Ele verifica diversos aspectos do imóvel, como estrutura, instalações elétricas e hidráulicas, ventilação, iluminação, entre outros, garantindo que o local seja seguro e adequado para seus ocupantes. O que deve conter um Laudo de Habitabilidade: a) Identificação do proprietário; b) Identificação do imóvel; c) Identificação do profissional responsável pelo laudo; d) Descrição detalhada do imóvel; e) Condições de habitabilidade; f) Verificação de riscos; g) Patologias; h) Conclusão; i) Assinatura no RT com ART/RRT; j) Relatório fotográfico. **Também foram incluídos os seguintes parágrafos: Art. 4º.** O proprietário de edificação concluída, residencial, não residencial, e as respectivas ampliações em desacordo com as posturas Municipais, poderão requerer sua legalização perante o Poder Público Municipal, observando o disposto nesta Lei. **§ 1º.** Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de legalização esteja com as paredes erguidas, com laje e/ou cobertura concluídas. **§ 2º.** Somente será admitida a legalização de edificações que abriguem usos permitidos na respectiva zona, pela legislação de uso e ocupação de solo, do Plano Diretor vigente. **§ 3º.** Fica desconsiderada a precariedade das edificações, já licenciadas pelas leis de legalizações anteriores. **§ 4º.** Somente será admitida a legalização de edificações que não causem prejuízos aos confrontantes na forma do disposto no Código Civil Brasileiro: I. As aberturas de ventilação e iluminação que estejam distantes 1,50 metros do terreno do confrontante; II. As aberturas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, que estejam a mais de 75 cm (setenta e cinco centímetros) da divisa; III. As paredes de tijolo de vidro translúcido sem aeração. **§ 5º.** Para os casos que não atendam ao disposto no § 4º, deverá ser apresentada anuência expressa do confrontante (anexo 1), este devidamente qualificado, ou a declaração de lapso temporal (anexo 2), sendo que a necessidade de apresentação de anuência (anexo 1) ou declaração (anexo 2) deverá ser detectada pelo técnico responsável. **Art. 5º.** Os processos de legalização de construção irregular ou clandestina deverão ser acompanhados de Laudo de Habitabilidade, que é um

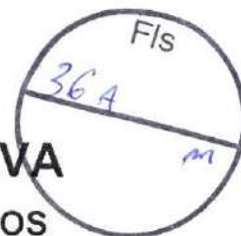


PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS
DEPTO. DE CADASTRO, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANO DIRETOR
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

documento emitido por engenheiros ou arquitetos habilitados que atesta se um imóvel possui as condições adequadas para ser habitado. Para emissão desse laudo é necessário que o imóvel passe por uma inspeção técnica que analisa os seguintes aspectos: I. Ventilação e Iluminação: Deve ser verificado e avaliado se o imóvel tem uma ventilação adequada e luz natural suficiente. II. Instalações Elétricas e Hidráulicas: Deve ser verificado e avaliado o funcionamento e a segurança das instalações elétricas e hidráulicas. III. Acessibilidade: Dependendo do uso do imóvel, é necessário que ele esteja adequado às normas de acessibilidade, especialmente em edifícios comerciais e públicos. IV. Estrutura e Estabilidade: Deve ser verificado e avaliado se a estrutura do imóvel apresenta sinais de comprometimento que possam oferecer riscos aos moradores. Parágrafo único. O Laudo de Habitabilidade deverá possuir fotos de todos os ambientes da construção a ser legalizada, com destaque para as patologias, se houverem, e as medidas mitigatórias necessárias para seu controle e/ou eliminação. Art. 7º. A legalização de que trata a presente lei somente será concedida se a construção apresentar condições de habitabilidade, conforme Laudo de Habitabilidade apresentado. Parágrafo único. O requerente deverá constar, no mesmo processo de legalização da construção, a solicitação da emissão do CCO e "Habite-se" para a edificação. Art. 9º. VII. Laudo de Habitabilidade. Art. 18. Os processos de legalização que se encontram em trâmite na Secretaria de Obras seguirão as diretrizes constantes desta lei, sendo obrigatória a apresentação do Laudo de Habitabilidade com anotação de responsabilidade técnica. Art. 19. Esta lei deverá ser aplicada para todos os processos em tramitação na Secretaria de Obras que ainda não foram aprovados. Ato contínuo foi realizada uma explanação sobre Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento ou Potencial Construtivo. Foi apresentado o site da Prefeitura de Itapeva onde estão disponibilizados as Tabelas de Coeficientes e Parâmetros Urbanísticos. Também foram padronizados os seguintes formulários: 1. Carta de anuência de incidência de aberturas de ventilação e iluminação; 2. Declaração de lapso de tempo de incidência de aberturas de ventilação e iluminação; 3. Laudo de Habitabilidade. As inclusões realizadas na lei possibilitam um aprimoramento técnico e legal, são focadas para o quesito de habitabilidade, o que será de muita importância ao atestar que a construção a ser legalizada precisa atender esses quesitos com a devida responsabilidade técnica. Ao final foi realizada uma recapitulação dos pontos importantes que foram apresentados. São eles: 1. Marco temporal: MappaWeb (incluindo para 100% de ocupação). Os imóveis construídos até a presente data poderão ser legalizados desde que atendidos os quesitos da lei. Será cobrada a taxa de outorga do direito de construir e multa por execução sem projeto ou desconformidade com o projeto aprovado. 2. Flexibilização sem prejuízo de exigir medidas mitigatórias ou demolitórias. 3. A partir do 366º dia da publicação da lei, deverá ser obedecido estritamente o que consta na Tabela I da Lei 2520/2007 – Usos, Coeficientes e Parâmetros Urbanísticos. 3.1. Imóveis executados posteriormente a promulgação da lei, construídos à revelia da legislação de obras e postura aplicável, não serão passíveis de obtenção do respectivo HABITE-SE. 4. Confrontantes (no caso de abertura de



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



vãos): anuência ou declaração de lapso temporal. 5. Redução da multa prevista na Lei 4069/2017, até 365º da publicação da lei. 6. Laudo de Habitabilidade com ART ou RRT. Na sequência foi aberta a palavra livre para questionamentos, esclarecimentos e outras considerações. Foi questionado sobre o andamento dos processos que já se encontram protocolados. Foi informado que os processos em andamento terão celeridade na análise. Foi informado também que os processos já protocolados estão na carga do Departamento de Engenharia. O Secretário de Obras e Serviços, Eng. Diego Oliveira Carvalho falou sobre a importância de se tratar com responsabilidade a questão da legalização de obras construídas de forma irregular. A legalização de construções deveria ser uma exceção à regra. O profissional e o proprietário que agir à revelia da lei sofrerá as sanções devidas. Taxa de ocupação e não é uma mera formalidade e possui tem um propósito urbanístico. Temas como área permeável serão tratadas em momento oportuno, juntamente com a revisão do Código de Obras. Esses coeficientes são parâmetros urbanísticos necessários para tornar a cidade habitável e sem ocorrências de intercorrências que afetam a cidade, tais como alagamentos. É importante destacar que a outorga onerosa do direito de construir converte-se em benfeitorias urbanas. Os projetos aprovados e finalizados estão aguardando a aprovação da lei para liberação. Os slides e a minuta do projeto de lei estão disponíveis no site da Prefeitura de Itapeva. Até o dia 13 de agosto de 2025, a população poderá ser manifestar enviando suas sugestões e críticas para o e-mail patricia.almeida@itapeva.sp.gov.br. Nada mais tendo a ser discutido, a audiência pública foi encerrada às 20 horas e 30 minutos. Itapeva, 05 de agosto de 2025.

DIEGO OLIVEIRA Assinado de forma digital
 por DIEGO OLIVEIRA
CARVALHO:376 CARVALHO:37670572809
70572809 Dados: 2025.08.11
 16:38:53 -03'00'

DIEGO OLIVEIRA CARVALHO

Secretário Municipal de Obras e Serviços



Documento assinado digitalmente
PATRICIA ALMEIDA BIAZZON
 Data: 11/08/2025 14:29:18 -0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

PATRICIA ALMEIDA BIAZZON

Diretora de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor

AUDIÊNCIA PÚBLICA - PROJETO DE LEI - LEGALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES IRREGULARES

Local: Teatro de Bolso "Prof. Terezinha Silva" - Calçada Doutor Pinheiro - Data: 05/08/2025 - Horário: 19 horas

Página: 06

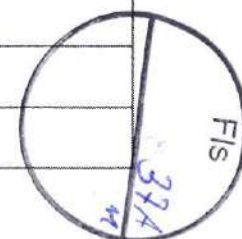
IT	NOME	REPRESENTAÇÃO	CONTATO	ASSINATURA
1	Clayson Vitor D'Alencar	Técnico Edificações	(15) 99642 2113	
2	Natália Travençolo	Professora	—	
3	Guilherme D. de Almeida	Eng. Civil	15 996216 564	
4	Silvia Helen Gouveia Ruy	Sec. Adm. e RH	996505588	
5	Paulo Tupy	Prod. Rural	99650 5517	
6	Ediceli C. Souza	Prod. Rural	99771 6997	
7	Euz Waldemar M. Gouveia	AROSP	991759083	
8	Marcos Vinícius B. de	Prefeitura Juiz de	(42) 99989-0332	
9	Clus Roberto Augusto Ruchert	Secretaria de Urban	15-99623 8063	
10	Saís C. Corrêas	Secretaria de Urban	99	
11	Guilherme Maurício dos Santos	Eng. Civil	99844-0919	
12	ANDRÉ SILVA	CÂMARA MUNICIPAL	997992256	
13	José Orlando P. de Sá	Eng. Civil		
14	Francisco K. S. de	Tec. Civil	99726 8672	
15	Guilherme de O. Silva	Eng. Civil	(15) 99626-0746	
16	Miriam Madureira de Sousa	Fundação S. de	159964 9548	
17	Paulo R. T. de S. de	Câmara Mun. de	(15) 99779 6645	
18	JOSE ORLANDO P. SILVA	AROSP	(11) 98495 6576	
19	José Carlos Brazzer	Química	(15) 9966 41867	
20	Oscar de Barros Campolunghi	Secretaria Relações Institucionais	(15) 99703-0300	

AUDIÊNCIA PÚBLICA - PROJETO DE LEI - LEGALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES IRREGULARES

Local: Teatro de Bolso "Prof. Terezinha Silva" - Calçadão Doutor Pinheiro - Data: 05/08/2025 - Horário: 19 horas

Página: 67

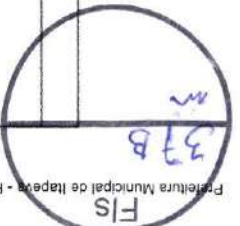
IT	NOME	REPRESENTAÇÃO	CONTATO	ASSINATURA
1	Alessandro H. Travença	Engenheiro	(15) 997754315	
2	José Roberto F. Filho	ENG CIVIL	(15) 981273819	
3	Guilherme Gonçalves de Oliveira	Sec. Obras	15 998252493	
4	Saulo Rosa Vasconcelos	Engenheiro	(15) 996966504	
5	Emmanuel B. Ribeiro	Vereador	15 998291002	
6	Alessandro O. Nogueira	Secretaria	(15) 996131027	
7	Daniel de Lúcio Filho	Sec. de obras	15 996338016	
8	Valdir O. Silva	TP motos.	(15) 996997900	
9	GENERICI ASSIS NEVES	Vice-Prefeito	(15) 99775-4387	
10	Guigo Batista P. do Sampa	Arquiteto	(15) 996569883	
11	Dirceu Lopes	Sec. Urban	(15) 996823859	
12	Adriana Ruy de Machado	Prefeita	(15) 99740-2424	
13	Roberto Lopes	SECRETARIO FINANÇAS	(15) 99791-5449	
14	Carlos Rodrigues Lima	EXCLUSÃO PROJETOS	(15) 996610017	
15	Carlos Rodrigues medeiros	"	(15) 996610017	
16	Samyara R. M. de Lima	"	(15) 996610017	
17	Valter Bouzon Filho	PGM	15 992838510	
18	Wladimir de Oliveira	Engenheiro	15 991372389	
19	Samyara F. de Oliveira	Obras	15 99848-1483	
20	Almir da Silva	Engenheiro	15 996229367	



AUDIÊNCIA PÚBLICA - PROJETO DE LEI - LEGALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES IRREGULARES

Local: Teatro de Bolso "Prof. Terezinha Silva" - Calçadão Doutor Pinheiro - Data: 05/08/2025 - Horário: 19 horas

IT	NOME	REPRESENTAÇÃO	CONTATO	ASSINATURA
1	Roberto José Mendes Oliveira	Sociedade Civil	(15) 991802-6857	
2	Patricio Oliveira Ziegler	Sociedade do Obra	(15) 99103-2814	
3	Quelton Farias Mendes Padua	Particular do Obra - mtr	(15) 99226-7048	
4	Diego Oliveira Gonçalves	Particular do Obra	(11) 99816-7012	
5	Francisco R. R.	Sociedade Civil		
6	Leonardo Mendes Farias e Silva	Sociedade Civil	(15) 992591862	
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				



Diário Oficial

ITAPEVA
PREFEITURA

Município de Itapeva | Adriana Duch Machado: Prefeita

Ano XX | Edição nº 2706A | Sexta-feira, 08 de agosto de 2025

Lei de Regularização de Obras Irregulares foi tema de audiência pública realizada pela Secretaria de Obras



A Prefeitura de Itapeva, por meio da Secretaria Municipal de Obras e Serviços realizou, na última terça-feira (05), no Teatro de Bolso Terezinha Silva, audiência pública sobre Projeto de Lei de Regularização de Obras Irregulares. Na ocasião, foi apresentada a minuta do projeto de lei sobre a legalização de construções irregulares.

É de suma importância destacar que este projeto de lei tem o objetivo de disciplinar os procedimentos de legalização das construções irregulares, realizadas no município de Itapeva; por meio de flexibilização de alguns parâmetros urbanísticos locais, bem como a utilização da outorga

Diário Oficial



ITAPEVA
PREFEITURA

Município de Itapeva | Adriana Duch Machado: Prefeita

Ano XX | Edição nº 2706A | Sexta-feira, 08 de agosto de 2025

onerosa do direito de construir, desde que sejam preservadas as condições de higiene, segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e habitabilidade.

Lembrando que no final de 2024 foi analisada e aprovada pela Câmara e sancionada pelo Poder Executivo matéria sobre esse tema, que resultou na Lei 5.159. Atendendo a recomendação do Ministério Público, os quesitos técnicos dessa lei foram reanalisados de forma a tornar o processo de legalização de construções pautado em critérios, que assegurem a habitabilidade com a apresentação de laudos e mecanismos de segurança para toda a população. A audiência foi aberta à comunidade em geral.

A comunidade é convidada a participar do processo enviando sugestões, até o dia 13 de agosto de 2025, para o e-mail patricia.almeida@itapeva.sp.gov.br.

É importante destacar também, que estão disponíveis à comunidade por meio destes links, os conteúdos apresentados na audiência pública e a minuta do projeto de lei.

<https://www.itapeva.sp.gov.br/public/admin/globalarq/uploads/files/Lei%20de%20legaliza%C3%A7ao%20-%20MINUTA.pdf>

<https://www.itapeva.sp.gov.br/public/admin/globalarq/uploads/files/APRESENTACAO%20LEI%205159%20FINAL.pdf>

Sexta-feira, 08 de agosto de 2025

Edição nº 2706A

Página 3 de 4

SECRETARIA DE FINANÇAS

Prefeitura Municipal de Itapeva - Processo: 14302/2025 - Anexado em 08/08/2025 10:43:31



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Estado de São Paulo

Gabinete da Prefeita

HOMOLOGAÇÃO - DISPENSA DE LICITAÇÃO

Considerando o conteúdo nos autos do processo **14.302/2025**, o qual se manifestam favorável a contratação da empresa **CERTISIGN CERTIFICADORA DIGITAL S.A.**, inscrita sob o CNPJ nº **01.554.285/0001-75**, com base no art. **75**, inciso **II**, da Lei Federal **14.133/2021**, **HOMOLOGO** a presente Dispensa de Licitação, pelo valor total de **R\$ 214,97 (Duzentos e Quatorze Reais e Noventa e Sete Centavos)**.

Publique-se, nos moldes do artigo 72 do mesmo diploma legal, para eficácia do ato.

Itapeva, 08 de Agosto de 2025.



Documento assinado digitalmente

LAERCIO LOPES

Data: 08/08/2025 10:22:35-0300

Verifique em <https://validar.idf.gov.br>

LAÉRCIO LOPES

Secretário Municipal de Finanças

EXPEDIENTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Prefeitura Municipal de Itapeva: Praça Duque de Caxias, 22, CEP: 18.400-000, Centro
(15) 3526-8000

Prefeita Municipal
Adriana Duch Machado

Vice-Prefeito
Generci Assis Neves

Presidente do Fundo Social de Solidariedade
-

SECRETARIAS MUNICIPAIS

Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos
Sílvia Helena Glauser Roza

Secretaria Municipal de Administrações Regionais
Eduardo Silva

Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento
Roberto Fernandes Nogueira de Araújo (Interino)

Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento
Alexsandro Oliveira Nogueira

Secretaria Municipal de Cultura e Turismo
Samir Bakhos Lahoud

Secretaria Municipal de Defesa Social
Roberto Fernandes Nogueira de Araújo

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico
Oseas de Barros Campolim - Interino

Secretaria Municipal de Assistência Social
Fernanda Terezinha Ferraz Nogueira

Secretaria Municipal de Educação
Geni Cardoso Müzel Santos

Secretaria Municipal de Finanças
Laércio Lopes

Secretaria Municipal da Juventude, Esportes, Lazer e Eventos Especiais
Ronaldo Bento Ribeiro

Secretaria Municipal de Obras e Serviços
Diego Oliveira Carvalho

Secretaria Municipal de Recursos Hídricos e Meio Ambiente
Paulo Roberto Eloriaga Aeti de Oliveira

Secretaria de Relações Institucionais
Oseas de Barros Campolim

Secretaria Municipal de Saúde
Karen Grube Lopez

Secretaria Municipal de Transportes e Serviços Rurais
Laurindo José Lopes Paulino

Procuradoria Geral do Município
Victor Roncon de Melo

IPMI – Instituto de Previdência Municipal de Itapeva
Superintendente: Edgar de Jesus Endo

CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Câmara Municipal de Itapeva: Avenida Vaticano, 1135, CEP: 18.406.380, Jardim Europa
(15) 3524-9200

Presidente
Mário Augusto de Souza Nishiyama

1º Secretário
Marcelo Rabelo de Carvalho Poli

2º Secretário
Valdimeia Pereira dos Santos

Áurea Aparecida Rosa

Gleyce Domelas de Almeida

José Roberto Comeron

Júlio Cesar Costa Almeida

Lucimara Woolck Santos Antunes

Marcelo Rabelo de Carvalho Poli

Paulo Roberto Tarzan dos Santos

Robson Eucleber Leite

Ronaldo Pinheiro da Silva

Thiago Rodrigues de Oliveira Araújo

Valdimeia Pereira dos Santos

Vanderlei Bueno Pacheco

Walter Daniel da Silva Junior

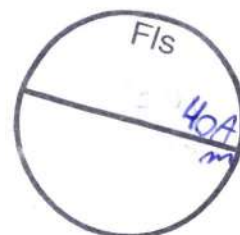
Wilson Roberto Margarido



DIÁRIO OFICIAL

O Diário Oficial de Itapeva (Lei Nº 4.066/17) é o órgão oficial de publicações do Município.

Jornalista responsável: Celi Aparecida de Souza Leme - MTB 25.427 - SP
Email: imprensa@itapeva.sp.gov.br | site: www.itapeva.sp.gov.br



itapeva.sp.gov.br/noticia/3483/secretaria-de-obras-realizou-audiencia-publica-da-lei-de-regularizacao-de-obras-irregulares/

Texto Maior | Texto Menor | Texto Normal | Contraste | Idioma | Atalhos

Bem-vindo, usuário Anônimo. 11 de agosto de 2025 | 08:00:00 (GMT-3) | Assinatura

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

A CIDADANIA | PREFEITURA | COVID-19 | TRANSPARÊNCIA | DIÁRIO OFICIAL | PRECATORIAL | ENTRE EM CONTATO | LICITAÇÃO

OBRAS - QUARTA-FEIRA, 06 DE AGOSTO DE 2025

Índice | Notícias | Página Atual

BUSCAR NOTÍCIA

Descrição da notícia

Buscar

Notícias por Categoria

SECRETARIA DE OBRAS REALIZOU AUDIÊNCIA PÚBLICA DA LEI DE REGULARIZAÇÃO DE OBRAS IRREGULARES

Transparência



Posts | Sobre | Fotos | Vídeos | Mais ▼



Curtir



Comentar



Enviar



Compartilhar



Prefeitura de Itapeva-SP

6 de ago. · 🌐

TRANSPARÊNCIA - Secretaria de Obras realizou Audiência Pública da Lei de Regularização de Obras Irregulares... Ver mais



👍 Generci Assis Neves e outras 5 pessoas



Curtir



Comentar



Enviar



Compartilhar



ATA DE REUNIÃO

ARESPI

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA
FUNDADA EM 25/05/1984

DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELA LEI 405 DE 20/02/1990

4ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO URBANO DE ITAPEVA DA ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA – ARESPI

Em 17 de julho de 2025 na sede da Associação dos Engenheiros de Itapeva - ARESPI, sito à Avenida Orestes Gonzaga, nº440 – Jardim Ferrari III – CEP: 18.406-131, neste município de Itapeva/SP, dirigida pelo Conselheiro Fiscal Engº Civil Sr. Luiz Waldemar de Mattos Gehring deu-se início às 17:15h a quarta reunião da Comissão de Planejamento Urbano de Itapeva da ARESPI.

Registra-se a presença do presidente da ARESPI: Engenheiro civil Ediraldo da Cunha Castilho; Conselheiro fiscal: engenheiro civil Luiz Waldemar de Mattos Gehring; Diretor Financeiro: engenheiro civil e de segurança do trabalho José Orlando Pinto da Silva; do associado: Engenheiro Luciano Bruno Vidal, dos Inspectores do CREA: Engenheiro Civil Nixon Renan de Oliveira, e Eng Civil Luciano Maurício dos Santos, e da associada e representante da prefeitura municipal de Itapeva Diretora do Departamento de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor: Engª. Civil Patrícia Almeida Biazzon .

Registra-se que o engenheiro civil Diego Oliveira Carvalho informou previamente que não poderia comparecer nesta reunião ordinária em decorrência de compromissos de ultima hora, assim como a Vice presidente da ARESPI: Engenheira Francine Rodrigues dos Santos Marques, que avisou previamente que estaria em viagem em compromisso profissional assumidos anteriormente.

A reunião foi marcada com o objetivo de deliberar sobre a Recomendação

15 3522.0057 15 99182.0750 ©

contato@arespi.org.br

plotagem@arespi.org.br (impressão)

Avenida Orestes Gonzaga, 440

Jardim Ferrari III - CEP: 18.406-131 - Itapeva/SP

f /arespiengenheiros

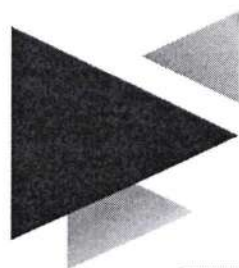
www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92

IE: Isento

Declarada de Utilidade Pública

Municipal pela lei 405 de 20/02/1990

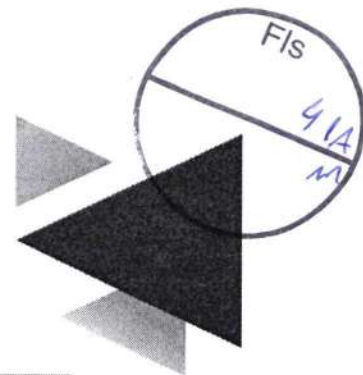


ATA DE REUNIÃO

ARESPI

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA
FUNDADA EM 25/05/1984

DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELA LEI 405 DE 20/02/1990



Administrativa do Ministério público acerca da Lei 5.159/2024, emitida no processo do Inquérito Civil SIS nº 0295.0000914/2024.

Inicia-se a reunião com a fala do engenheiro do civil Luiz Waldemar de Mattos Gehring direcionada a Eng^a. Civil Patricia Almeida Biazzon, perguntando sobre o motivo do ministério publico ter apontado a irregularidades na Lei 5.159/2024, a Eng^a. Patrícia Almeida então esclareceu dentre outras coisas, resumidamente, que pelo parecer do Ministério Público a lei permitiria a "regularização de forma desenfreada" dos imóveis na cidade, e detalhou as regras que estão vigente, e como o município carecia da lei de legalização uma vez que até então as legalizações eram feitas sem a existência da lei, e a mesma foi feita com o intuito de dar legalidade aos atos administrativos.

A Eng^a Patrícia Almeida ainda explanou sobre a dificuldade em fiscalização, e mencionou a possibilidade de convênio entre a prefeitura e ARESPI para ajudar, o Eng^o Luiz Gehring mencionou que em Ourinhos-SP foi criado uma empresa dentro da associação, para que realizasse esse serviço, uma vez que a associação propriamente dita não pode realizar essa atividade, dessa forma o município poderia entrar em contato com a associação de Ourinhos e/ou a Prefeitura e fazer algo semelhante.

A Eng^a Patrícia fala sobre a ausência de audiência pública na aprovação da lei, dizendo que não haveria sentido em mandar o processo para audiência publica pois se trata de lei que regulamenta os atos de forma técnica, todavia a participação técnica da associação seria primordial, complementando a fala o Engenheiro Luiz Gehring ressaltou que a associação só atua na análise técnica do projeto e não

15 3522.0057 15 99182.0750

contato@arespi.org.br

plotagem@arespi.org.br (impressão)

Avenida Orestes Gonzaga, 440

Jardim Ferrari III - CEP: 18.406-131 - Itapeva/SP

f/arespiengenheiros

www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92

IE: Isento

Declarada de Utilidade Pública

Municipal pela lei 405 de 20/02/1990





ATA DE REUNIÃO

ARESPI

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA
FUNDADA EM 25/05/1984

DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELA LEI 405 DE 20/02/1990

entra no âmbito jurídico ou legal por não possuir corpo técnico e competência para tal análise, devendo o projeto final de lei passar pelo crivo jurídico da prefeitura e câmara municipal, devendo a prefeitura ou câmara decidir sobre a necessidade de audiência pública.

O Eng. Luiz Gehring questionou as alterações que foram feitas na Lei, a Eng^a Patricia expõe as alterações feitas, e ressalta que as mesmas foram realizadas seguindo o que o ministério público recomendou/apontou, continuando a fala, ela ressaltou que lei agora possibilita que o município analise a habitabilidade da edificação, tendo em vista que fora incluído na lei o Art. 5 que exige o laudo de habitabilidade e define os critérios mínimos, então o Presidente da ARESPI Eng. Ediraldo Castilho explanou que existem varias brechas quando se fala em habitabilidade, como reparos feitos em desacordo com as normas técnicas apenas para ludibriar a fiscalização, o Eng^o Nixon contrapôs falando que a habitabilidade deve ser atestada pelo engenheiro/profissional responsável pela legalização do imóvel e se caso a prefeitura peça para corrigira algo, o engenheiro responde pela ART, mesmo assim reforça que a prefeitura não pode ser conivente apenas por existir responsabilidade técnica, se a caso a fiscalização constate que o imóvel não está em condições mínimas de habitabilidade, devendo a prefeitura tomar as providencias necessárias em cada caso.

A Eng^a. Patrícia continua explicando as alterações e cita as alterações que foram feitas na lei, como no art. 2º onde o termo "dispensará ou reduzirá" foi substituído por "flexibilizará" assim como no art. 1º onde o texto "legalização de construções edificadas em desconformidade com os parâmetros urbanísticos" foi

15 3522.0057 15 99182.0750

contato@arespi.org.br

plotagem@arespi.org.br (impressão)

Avenida Orestes Gonzaga, 440

Jardim Ferrari III - CEP: 18.406-131 - Itapeva/SP

 /arespiengenheiros

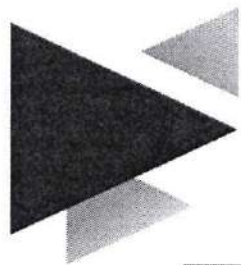
www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92

IE: Isento

Declarada de Utilidade Pública

Municipal pela lei 405 de 20/02/1990

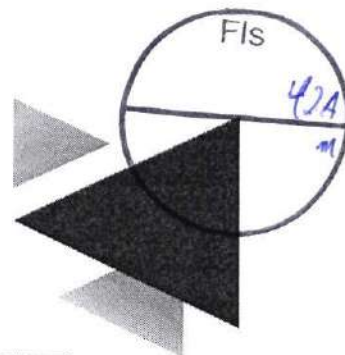


ATA DE REUNIÃO

ARESPI

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA
FUNDADA EM 25/05/1984

DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELA LEI 405 DE 20/02/1990



removido e o art. 1º foi reescrito de forma mais simplificada sem dar margem para entendimento de qualquer construção possa ser regularizada independente das condições.

A Engª Patrícia ainda explica mais detalhadamente as alterações, dizendo que no processo de aprovação será necessário um laudo de habitabilidade e das anuências conforme o caso, que no art 8º fora incluída a condição de que, se o laudo concluir que o imóvel não apresenta condições de habitabilidade o proprietário deverá providenciar a regularização, no art. 10 que fala sobre a taxa de ocupação, a lei esta abrindo uma forma de incentivo para legalizar com excesso de ocupação conforme a obra, durante um ano, depois disso terá que obedecer o que está na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo , até o limite da ocupação máxima constantes nas tabelas.

Após termino da fala da Engª Patrícia, o Engº Nixon questionou se não haveria como identificar pelo mapeamento que foi feito com o georreferenciamento da cidade, os imóveis irregulares e notificar os proprietários/responsáveis, a Engª Patrícia explica que ja foi identificado preliminarmente cerca de 3 mil imóveis que estão irregulares, todavia sem lei que possibilite a legalização, não faria sentido a notificação, dessa forma a população tende a continuar executando obras de forma irregular, complementando a fala, a Engª Patrícia informa que na lei anterior estava dando isenção total de 100% nas multas e taxas, agora está dando um desconto de 80%, com o objetivo de fazer com que as pessoas legalizem os imóveis.

A Engª Patrícia fala sobre a necessidade de e a intenção do município de fazer ampla publicidade após aprovação da lei para que os proprietários busquem

15 3522.0057 15 99182.0750

contato@arespi.org.br

plotagem@arespi.org.br (impressão)

Avenida Orestes Gonzaga, 440

Jardim Ferrari III - CEP: 18.406-131 - Itapeva/SP

f /arespiengenheiros

www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92

IE: Isento

Declarada de Utilidade Pública
Municipal pela lei 405 de 20/02/1990





ATA DE REUNIÃO

ARESPI

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA
FUNDADA EM 25/05/1984

DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELA LEI 405 DE 20/02/1990

regularizar seus imóveis durante o período de um ano de incentivo que a lei dará.

O Engº Luciano Maurício questionou sobre o início do prazo de incentivo de um ano citado na lei, a Engª Patrícia informou que esse prazo será dado a partir da data da publicação da lei nova e não da lei atual já existente, continuando a fala sobre a legalização dos imóveis, ela esclareceu que as construções que tiverem ação judicial, constantes na matrícula ou que o município tenha tomado ciência por meios oficiais, ou até mesmo tenha movido a ação, este imóvel não será passível de legalização até trânsito em julgado.

E Engª Patrícia informa ainda que fora criada declarações e uma lista de parâmetros mínimos para laudo de habitabilidade que foi esmiuçando na reunião, e quando a pessoa der entrada no projeto de legalização ela deverá pedir CCO e Habite-se.

O Engº Luiz Gehring conclui que dado os pontos apresentados pela Engª Patrícia, no entendimento dele a mesma não passou por alterações expressivas, que inviabilize ou dificulte a aplicação da lei, e que tecnicamente a lei está dentro dos princípios para a que foi criada, apenas melhorada para atender as recomendações pertinentes do Ministério Público e dar garantias de que as regularizações não serão realizadas de forma desenfadada e sem critérios.

Abrindo nova fala, o Engº Luiz Gehring questionou sobre a questão do protocolo, e o Engº Nixon sugeriu de colocar um campo no sistema solicitando o laudo com fotos, a Engª Patrícia como representante da Prefeitura de Itapeva sugeriu o mesmo e entendeu que a opção de criação de novos campos no sistema

15 3522.0057 15 99182.0750 @

contato@arespi.org.br

plotagem@arespi.org.br (impressão)

Avenida Orestes Gonzaga, 440

Jardim Ferrari III - CEP: 18.406-131 - Itapeva/SP

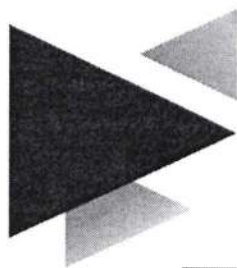
f /arespiengenheiros

www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92

IE: Isento

Declarada de Utilidade Pública
Municipal pela lei 405 de 20/02/1990

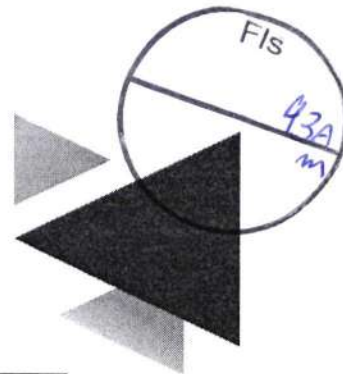


ATA DE REUNIÃO

ARESPI

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA
FUNDADA EM 25/05/1984

DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELA LEI 405 DE 20/02/1990



da prefeitura é necessário.

Encerrando a fala, a Eng^a Patrícia explica sobre a necessidade de ações voltadas para os engenheiros, como capacitações por parte do município, e ajuda da associação para divulgação da lei após as alterações estarem vigentes, para que as pessoas busquem regularizar os imóveis.

Por fim, esta comissão sugere que a lei está em condições de aprovação do ponto de vista técnico, sendo encerrada a reunião da comissão por volta das 18:00 horas, prosseguirá os trabalhos por meio do grupo do WhatsApp até que seja convocada a próxima reunião.

Assinado digitalmente via ZapSign por
Ediraldo da Cunha Castilho

Eng. Civil Ediraldo da Cunha Castilho
Presidente da ARESPI

Eng. Francine Rodrigues dos Santos Marques
Conselho Fiscal da ARESPI

Assinado digitalmente via ZapSign por
Luiz Waldemar Mattos Gehring
Data 21/07/2025 13:41:32.087 (UTC-0300)

Eng. Civil Luiz Waldemar Mattos Gehring
Conselho Fiscal da ARESPI

15 3522.0057 15 99182.0750 ☎

contato@arespi.org.br
plotagem@arespi.org.br (impressão)

Avenida Orestes Gonzaga, 440
Jardim Ferrari III - CEP: 18.406-131 - Itapeva/SP

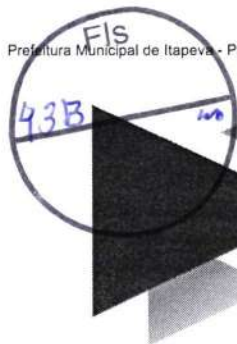
/arespiengenheiros
www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92

IE: Isento

Declarada de Utilidade Pública
Municipal pela lei 405 de 20/02/1990





ATA DE REUNIÃO

ARESPI

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA
FUNDADA EM 25/05/1984

DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELA LEI 405 DE 20/02/1990

Assinado digitalmente via ZapSign por
Nixon Renan de Oliveira
Data 21/07/2025 16:48:15.710 (UTC-0300)

Eng. Civil Nixon Renan de Oliveira
Inspetor do CREA



Assinado digitalmente via ZapSign por
Luciano Maurício dos Santos
Data 21/07/2025 10:27:49.347 (UTC-0300)

Eng. Civil Luciano Maurício dos Santos
Inspetor do CREA

Assinado digitalmente via ZapSign por
José Orlando Pinto da Silva
Data 21/07/2025 11:00:48.908 (UTC-0300)

Eng. Civil e de Seg. do Trab. José Orlando Pinto da Silva
Diretor Financeiro da ARESPI

Eng. Civil Diego Oliveira Carvalho
Associado da ARESPI

Assinado digitalmente via ZapSign por
luciano bruno vidal
Data 21/07/2025 10:06:07.412 (UTC-0300)

Eng. Civil Luciano Bruno Vidal
Associado da ARESPI

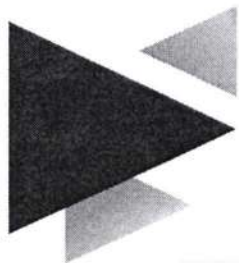
15 3522.0057 15 99182.0750 @

contato@arespi.org.br
plotagem@arespi.org.br (impressão)

Avenida Orestes Gonzaga, 440
Jardim Ferrari III - CEP: 18.406-131 - Itapeva/SP

/arespiengenheiros
www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92
IE: Isento
Declarada de Utilidade Pública
Municipal pela lei 405 de 20/02/1990

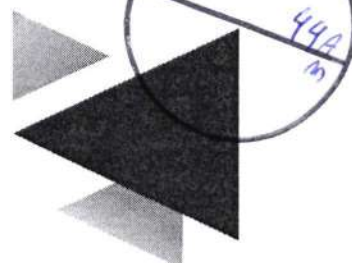


ATA DE REUNIÃO

ARESPI

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA
FUNDADA EM 25/05/1984

DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PELA LEI 405 DE 20/02/1990



Assinado digitalmente via ZapSign por
Patrícia Almeida Biazzon
Data 21/07/2025 10:21:35.313 (UTC-0300)

Eng^a. Civil Patrícia Almeida Biazzon
Diretora do Departamento de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor
PREFEITURA DE ITAPEVA

15 3522.0057 15 99182.0750 @

contato@arespi.org.br
plotagem@arespi.org.br (impressão)

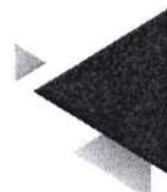
Avenida Orestes Gonzaga, 440
Jardim Ferrari III - CEP: 18.406-131 - Itapeva/SP

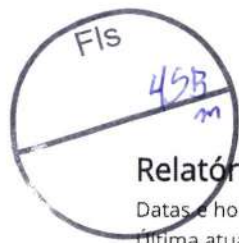
/arespiengenheiros
www.arespi.org.br

CNPJ 50.802.263/0001-92

IE: Isento

Declarada de Utilidade Pública
Municipal pela lei 405 de 20/02/1990





Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 21 Julho 2025, 16:48:18



Status: Assinado

Documento: ATA 4a Reunião Ordinária CPU-ARESPI 2025.Pdf

Número: 7111537b-57cc-4165-bb1c-3646e33fe0fe

Data da criação: 21 Julho 2025, 10:03:47

Hash do documento original (SHA256): 85514af1087e84edeb59bbe79fb693e5d62e38193e363131fcfab45cb21a404f



Assinaturas

7 de 7 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

LUCIANO BRUNO VIDAL

Data e hora da assinatura: 21/07/2025 10:06:07
Token: a629388b-4489-47ce-8fa0-58426382ad90

Assinatura

luciano bruno vidal

Localização aproximada: -23.986238, -48.874145

IP: 45.233.107.207

Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_5_0 like Mac OS X)
AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Edg/OS/138.0.3351.83
Version/18.0 Mobile/15E148 Safari/604.1

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5515996853891

E-mail: lucianobruno@hotmail

Assinado via ZapSign by Truora

PATRÍCIA ALMEIDA BIAZZON

Data e hora da assinatura: 21/07/2025 10:21:35
Token: a680a02b-bf7d-4970-acc0-4c9645f9fa46

Assinatura

Patrícia Almeida Biazzon

Localização aproximada: -23.977336, -48.892036

IP: 45.233.107.19

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/138.0.0.0 Mobile Safari/537.36

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5515997032894

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

Assinado via ZapSign by Truora

EDIRALDO DA CUNHA CASTILHO

Data e hora da assinatura: 21/07/2025 12:14:26
Token: 02c74752-6d0b-40aa-a68a-2acee9c02ae3

Assinatura

Ediraldo da Cunha Castilho

Localização aproximada: -23.992029, -48.875177

IP: 168.90.229.15

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/28.0 Chrome/130.0.0.0 Mobile Safari/537.36

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5515997884477

E-mail: ediraldo@yahoo.com.br

Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 7111537b-57cc-4165-bb1c-3646e33fe0fe, segundo os Termos de Uso da ZapSign, disponíveis em zapsign.com.br

Página: 82

ZapSign 7111537b-57cc-4165-bb1c-3646e33fe0fe. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 21 Julho 2025, 16:48:18



Assinado via ZapSign by Truora

LUIZ WALDEMAR MATTOS GEHRING

Data e hora da assinatura: 21/07/2025 13:41:32
Token: 1d0d90db-4d1a-42e0-9634-a3cc699d256b

Assinatura

Luiz Waldemar Mattos Gehring

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5515991759083
E-mail: luizgwm@gmail.com

IP: 187.180.166.184
Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_5 like Mac OS X)
AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/18.5 Mobile/15E148
Safari/604.1

Assinado via ZapSign by Truora

NIXON RENAN DE OLIVEIRA

Data e hora da assinatura: 21/07/2025 16:48:15
Token: 11274e35-200a-48be-a386-2937d61b4eb4

Assinatura

Nixon Renan de Oliveira

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5515996988563
E-mail: nixonrenan@gmail.com
Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail

Localização aproximada: -23.541375, -47.428324
IP: 177.79.94.30
Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_5_0 like Mac OS X)
AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/138.0.7204.156
Mobile/15E148 Safari/604.1

Assinado via ZapSign by Truora

LUCIANO MAURÍCIO DOS SANTOS

Data e hora da assinatura: 21/07/2025 10:27:49
Token: 719f695d-9b89-49a1-9ac6-7fccf38ce379

Assinatura

Luciano Maurício dos Santos

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5515998440919
E-mail: eng.civillucianomauricio@gmail.com

Localização aproximada: -23.979622, -48.873472
IP: 168.90.229.120
Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36
(KHTML, like Gecko) Chrome/138.0.0.0 Safari/537.36

Assinado via ZapSign by Truora

JOSÉ ORLANDO PINTO DA SILVA

Data e hora da assinatura: 21/07/2025 11:00:48
Token: 39e4677e-717f-42ca-93d0-2492f017b647

Assinatura

José Orlando Pinto da Silva

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5511984956576
E-mail: jops.engenharia@gmail.com

IP: 189.40.72.121
Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/138.0.0.0 Mobile Safari/537.36

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

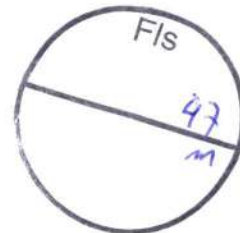
Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 7111537b-57cc-4165-bb1c-3646e33fe0fe, segundo os Termos de Uso da ZapSign, disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 7111537b-57cc-4165-bb1c-3646e33fe0fe. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

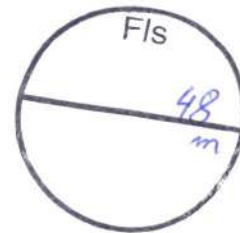
CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins que o Projeto de Lei nº **0135/2025** foi lido em plenário na **48ª** Sessão Ordinária Legislativa, realizada em **18/08/2025**.

O referido é verdade e dou fé.

Itapeva, 19 de agosto de 2025.

Marli Cristina Veiga dos Santos
Chefe da Secretaria Administrativa



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

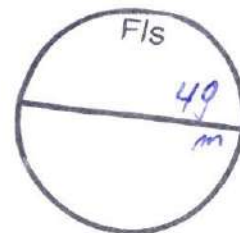
Secretaria Administrativa

Nos termos do art. 23, inciso II, alínea "a" da Resolução nº 12/92 - Regimento Interno da Câmara Municipal de Itapeva, determino a distribuição do processo legislativo referente ao Projeto de Lei 135/2025 às seguintes Comissões Permanentes da Casa:

- ☒ Comissão de Legislação, Justiça e Redação Participativa;
- ☐ Comissão de Economia, Fiscalização e Execução Orçamentária;
- ☒ Comissão de Obras Serviços Públicos e Atividades privadas e Desenvolvimento Urbano;
- ☐ Comissão de Educação, Cultura, Turismo e Esporte;
- ☐ Comissão de Saúde, Assistência Social e Direitos Humanos;
- ☐ Comissão de Agricultura e Abastecimento;
- ☐ Comissão de Direitos Difusos e Coletivos e Proteção Animal.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, Sala de Reuniões, 19 de agosto de 2025.

MARINHO NISHIYAMA
Presidente da Câmara



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Projeto de Lei nº 135/2025: DISPÕE sobre a legalização de construção irregular e dá outras providências.

Autoria: Prefeita Municipal

Parecer nº 184/2024

Excelentíssimo Senhor Presidente,

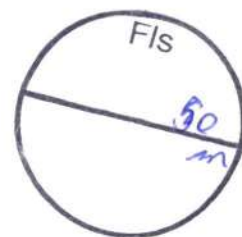
Trata-se de Projeto de Lei que pretende legalizar construções irregulares realizadas no Município de Itapeva, flexibilizando as normas urbanísticas.

De autoria da Chefe do Poder Executivo, o projeto é composto por 20 artigos, 3 anexos, e vem acompanhado do edital de convocação de audiência pública; ata de audiência pública realizada em 05 de agosto de 2025 e documentos a ela pertinentes, bem como a ata de reunião ordinária da ARESPI (Associação Regional dos Engenheiros de Itapeva).

Em linhas gerais o que se propõe é a alteração da legislação municipal vigente (lei n. 5159, de 10 de dezembro de 2024) que, segundo consta da mensagem, teve seus efeitos suspensos atendendo a recomendação do Ministério Público, após notícia de fato junto àquele órgão, apontando inconstitucionalidades na lei vigente, consoante se depreende da ata da audiência pública anexa.

Protocolado na secretaria desta edilidade, o Projeto de Lei nº 135/25 foi lido em plenário em 18/08/2025 durante a 48ª Sessão Ordinária para conhecimento dos vereadores e submetido à análise deste Departamento a fim de orientar os membros da Comissão de Legislação, Justiça, Redação e Legislação Participativa para apreciação dos aspectos constitucionais, legais, regimentais e de técnica legislativa, buscando evitar, assim, uma inconstitucionalidade formal¹.

¹ "A inconstitucionalidade formal é aquela que envolve vício no processo de produção das leis, editadas em desconformidade com as normas previstas constitucionalmente no que tange ao modo ou à forma de elaboração."



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Eis o relato do necessário.

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 Federal², 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.

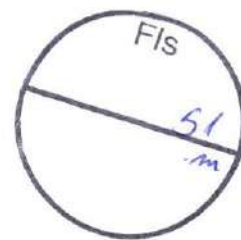
Ainda de acordo com a Constituição compete ao Poder Público Municipal, de acordo com as diretrizes gerais fixadas em lei, implementar políticas de desenvolvimento urbano com o objetivo de ordenar as funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes (artigo 182, caput, da CF/88 e artigo 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 Municipal³.

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

³ 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;



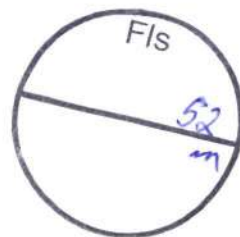
Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

2. QUANTO AO CONTEÚDO MATERIAL

Conforme sobredito, o projeto pretende legalizar construções irregulares e clandestinas, revogando a lei municipal nº 5159, de 10 de dezembro de 2024.

Para tanto, traz as seguintes alterações:

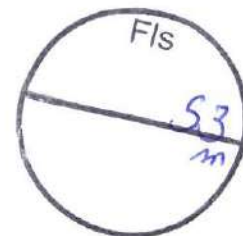
Lei n. 5159/2024	Projeto de Lei 135/2025
Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar, de forma onerosa, o direito de construir, para legalização de construções edificadas em desconformidade com os parâmetros urbanísticos, conforme Tabela I, da Lei n.º 2.520, de 13 de janeiro de 2007. Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, a outorga onerosa do direito de construir permite a ampliação do Coeficiente de Aproveitamento Básico sobre as limitações administrativas urbanísticas, desde que sejam preservadas as condições de higiene, segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e habitabilidade, obedecidas as disposições desta lei.	Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar, de forma onerosa, o direito de construir, para legalização de construções. Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, a outorga onerosa do direito de construir permite a ampliação do Coeficiente de Aproveitamento Básico desde que sejam preservadas as condições de higiene, segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e habitabilidade, acompanhadas de Laudo de Habitabilidade e as devidas anuências.
Art. 2º. Para a legalização das construções o Executivo dispensará ou reduzirá as limitações administrativas previstas em Lei, sem prejuízo de exigir medidas mitigatórias, quando necessárias, além de contraprestação por eventual outorga de direito.	Art. 2º Para a legalização das construções o Executivo flexibilizará as limitações administrativas previstas em Lei, sem prejuízo de exigir medidas mitigatórias, quando necessárias, além de contraprestação por eventual outorga de direito.
Art. 3º. Para efeitos desta lei, considera-se: I - Construção irregular – aquela cuja licença/alvará foi expedida pelo Poder Executivo Local, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado.	Art. 3º Para efeitos desta lei, considera-se: I- Construção irregular: aquela cuja licença/alvará foi expedida pelo Poder Executivo Local, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

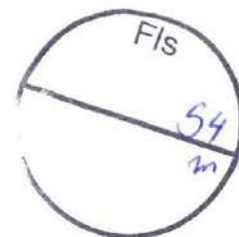
II - Construção clandestina – aquela executada sem licença ou alvará do Poder Executivo Municipal.	II- Construção clandestina: aquela executada sem licença ou alvará do Poder Executivo Municipal.
Art. 4º. Não são passíveis de legalização as edificações que: I - Estejam construídas sobre logradouros ou terrenos públicos e faixas destinadas a alargamento de vias públicas; II - Constituam-se de edificações com tipo de ocupação incompatíveis com o zoneamento urbano; III - Estejam localizadas em faixas não edificáveis ao longo das represas, lagos, rios, córregos, fundos de vale, faixas de drenagem de águas pluviais, galerias, canalizações nas faixas de domínio das linhas de transmissão de alta tensão e nas faixas de domínio de rodovias e ferrovias; IV - Estejam situadas nas áreas de preservação ambiental, salvo com autorização do órgão competente; V - Estejam situadas em área de risco; VI - Estejam em desconformidade com o zoneamento urbano; VII - Estejam fora da zona urbana ou de expansão urbana ou que não tenha acesso a logradouro público.	Art. 6º Não são passíveis de legalização as edificações que: I- Estejam construídas sobre logradouros ou terrenos públicos e faixas destinadas a alargamento de vias públicas; II- Constituam-se de edificações com tipo de ocupação incompatíveis com o zoneamento urbano; III- Estejam localizadas em faixas não edificáveis ao longo das represas, lagos, rios, córregos, fundos de vale, faixas de drenagem de águas pluviais, galerias, canalizações nas faixas de domínio das linhas de transmissão de alta tensão e nas faixas de domínio de rodovias e ferrovias; IV- Estejam situadas nas áreas de preservação ambiental, salvo com autorização do órgão competente; V- Estejam situadas em área de risco; VI- Estejam em desconformidade com o zoneamento urbano; VII- Não tenha acesso a logradouro público.
Art. 5º. A legalização de que trata a presente lei somente será concedida se a construção apresentar condições de habitabilidade. Parágrafo único. O requerente deverá constar, no mesmo processo de legalização da construção, a solicitação da emissão do CCO e "Habite-se" para a edificação.	Art. 7º A legalização de que trata a presente lei somente será concedida se a construção apresentar condições de habitabilidade, conforme Laudo de Habitabilidade (anexo III) apresentado. Parágrafo único. O requerente deverá constar, no mesmo processo de legalização da construção, a solicitação da emissão do CCO e "Habite-se" para a edificação.

Handwritten signature/initials



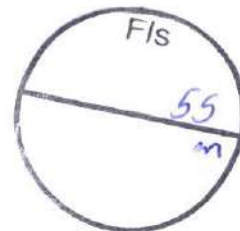
Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Art. 6º São passíveis de legalização as edificações, mesmo que tenham infringido os seguintes parâmetros urbanísticos: - I- Recuos; - II- Afastamentos; - III- Taxa de ocupação; - IV- Número de pavimentos. Parágrafo Único. Caso o imóvel esteja infringindo outro parâmetro não citado no caput deste artigo, deverá o proprietário realizar adequações na construção quando for o caso.	Art. 8º São passíveis de legalização as edificações que tenham infringido os seguintes parâmetros urbanísticos: - I- Recuos; - II- Afastamentos; - III- Taxa de ocupação; - IV- Número de pavimentos; - V- Permeabilidade. §1º Caso o imóvel esteja infringindo outro parâmetro não citado no caput deste artigo, deverá o proprietário realizar adequações na construção quando for o caso. §2º Se o Laudo de Habitabilidade apontar que os parâmetros urbanísticos relacionados no caput forem infringidos e não apresentem condições de habitabilidade para o imóvel, a construção deverá passar por adequação prévia antes de ser legalizada, sendo que os custos dessa adequação serão de inteira responsabilidade do requerente. §3º O requerente é o responsável por quaisquer danos em propriedades lindeiras. §4º Caso o imóvel em questão não atenda aos coeficientes de permeabilidade exigidos e que seu cumprimento demande demolição de piso, poderá providenciar a instalação de cisterna de águas pluviais compatível com a demanda da construção. § 5º No caso em que o imóvel exceda os limites de ocupação ou aproveitamento e que impossibilita tecnicamente a instalação de cisterna, o pagamento da outorga onerosa suprirá o dano causado pela impermeabilidade.
Art. 7º A legalização das construções de que trata esta lei dependerá da abertura de processo digital e inserção dos documentos através do Sistema Planta Online da Secretaria	Art. 9º A legalização das construções de que trata esta lei dependerá da abertura de processo digital e inserção dos documentos através do Sistema Planta Online da Secretaria



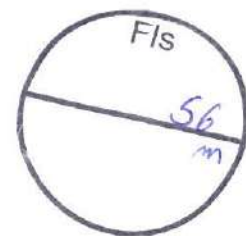
Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

de Obras e Serviços deste município, pelo proprietário, possuidor com <i>animus domini</i> ou responsável técnico, com os seguintes documentos: I- Cópia simples do documento de propriedade do terreno - escritura/matricula do imóvel ou contrato de compra e venda, com termo de compromisso para apresentação do título de propriedade; II- Cópia simples do espelho do IPTU onde consta a área do terreno; III- ART (CREA) ou RRT (CAU) devidamente quitada; IV- Planta de cada pavimento e cobertura, com dois cortes passando por áreas molhadas e um corte do terreno longitudinal mostrando seus níveis e elevação frontal; V- Memorial de atividades, se for comercial ou industrial; VI- Memorial descritivo. Parágrafo Único. Lotes localizados em esquinas deverão conter informações de ambas as vias públicas, com as quais fazem divisa, e de respectivos chanfros ou curvaturas.	Municipal de Obras e Serviços deste município, pelo proprietário, possuidor com <i>animus domini</i> ou responsável técnico, com os seguintes documentos: I- Cópia simples do documento de propriedade do terreno - escritura/matricula do imóvel ou contrato de compra e venda, com termo de compromisso para apresentação do título de propriedade; II- Cópia simples do espelho do IPTU onde consta a área do terreno; III- ART (CREA) ou RRT (CAU) devidamente quitada; IV- Planta de cada pavimento e cobertura, com dois cortes passando por áreas molhadas e um corte do terreno longitudinal mostrando seus níveis e elevação frontal; V- Memorial de atividades, se for comercial ou industrial; VI- Memorial descritivo; VII- Laudo de Habitabilidade (anexo III). Parágrafo Único. Lotes localizados em esquinas deverão conter informações de ambas as vias públicas, com as quais fazem divisa, e de respectivos chanfros ou curvaturas.
Art. 8º. O Poder Executivo, através do Departamento de Engenharia da Secretaria de Obras e Serviços, solicitará as alterações no projeto de legalização, como também exigirá as medidas mitigatórias que se fizerem necessárias, devendo o interessado promover as alterações no prazo de 30 (trinta) dias, ou firmar, no mesmo prazo, Termo de Compromisso, sob pena de indeferimento do pedido. Parágrafo Único. Poderá o requerente solicitar prorrogação do prazo para atendimento das exigências conforme a necessidade, por até 180 (cento e oitenta) dias.	Art. 10. O Poder Executivo, através do Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços, solicitará as alterações no projeto de legalização, como também exigirá as medidas mitigatórias que se fizerem necessárias, devendo o interessado promover as alterações no prazo de 30 (trinta) dias, ou firmar, no mesmo prazo, Termo de Compromisso, sob pena de indeferimento do pedido. Parágrafo Único. Poderá o requerente solicitar prorrogação do prazo para atendimento das exigências conforme a necessidade, por até 180 (cento e oitenta) dias.



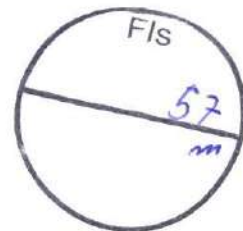
Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Art. 9º. A expedição do CCO e "Habite-se" ficará condicionada à apresentação do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros e/ou de Licenciamento Ambiental, expedidos pelos órgãos competentes, quando exigidos.	Art. 11. A expedição do CCO e "Habite-se" ficará condicionada à apresentação do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros e/ou de Licenciamento Ambiental, expedidos pelos órgãos competentes, quando exigidos.
Art. 10. Poderão ser legalizadas, exclusivamente, as construções irregulares ou clandestinas concluídas cuja abertura do processo de legalização seja iniciada até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados a partir da publicação desta lei, sem a aplicação da multa prevista na Lei n.º 4.069 de 2017 e sem considerar o coeficiente de ocupação máximo conforme Tabela I, da Lei Municipal n.º 2.520/2007. § 1º. Vencido o prazo previsto, neste artigo, as legalizações deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei Municipal n.º 2.520, de 13 de janeiro de 2007, em que, se for apurada o excesso da taxa de ocupação, deverá ser pago multa, conforme Lei Municipal n.º 4.069, de 29 de novembro de 2017. § 2º. Na legalização de obras construídas cujo processo de regularização tenha sido iniciado após 366 (trezentos e sessenta e seis) dias a contar da publicação, desta lei, deverão ser obedecidos os parâmetros urbanísticos de aquisição por meio da outorga onerosa do índice de taxa de ocupação até o máximo definido na Tabela I da Lei n.º 2.520/2007, sob pena de demolição do excesso, além de aplicação da multa prevista na Lei Municipal n.º 4.069, de 29 de novembro de 2017.	Art. 13. Poderão ser legalizadas, exclusivamente, as construções irregulares ou clandestinas concluídas cuja abertura do processo de legalização seja iniciada até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da publicação desta lei, sem a aplicação da multa prevista na Lei n.º 4.069, de 2017 e sem considerar o coeficiente de ocupação máximo conforme Tabela I, da Lei Municipal n.º 2.520, de 2007. §1º Vencido o prazo previsto neste artigo as legalizações deverão obedecer às legislações pertinentes ao tema, sejam elas de âmbito federal, estadual e municipal. §2º Na legalização de obras construídas cujo processo de regularização tenha sido iniciado após 181 (cento e oitenta e um) dias a contar da publicação, desta lei, deverão ser obedecidos todos os parâmetros urbanísticos existentes no município. §3º Construções executadas à revelia das legislações urbanísticas, inclusive uso e ocupação do solo, permeabilidade, etc., poderão ser objeto de ação demolitória promovida pelo poder público, de modo a regularizar a situação do imóvel frente a legislação aplicável.



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Art. 11. A aprovação dos projetos de legalização de construção ficará condicionada ao pagamento da contribuição financeira prevista nesta lei e recolhimento de todas as taxas, impostos e multas eventualmente aplicadas.	Art. 14. A aprovação dos projetos de legalização de construção ficará condicionada ao pagamento da contribuição financeira prevista nesta lei e recolhimento de todas as taxas, impostos e multas eventualmente aplicadas.
Art. 12. Sempre que a legalização tratar de afastamento lateral ou de fundos, quando estes possuírem aberturas, tais como janelas, sacadas, terraços ou goteiras, em distância inferior à 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) deverão ser observadas as disposições do art. 1.301 e 1.302 do Código Civil (Lei Federal n.º 10.406/2002), ou o proprietário ou possuidor com animus domini deverá apresentar acordo por escrito firmado com vizinhos lindeiros titulares do imóvel, no qual manifestem expressa concordância com a regularização da edificação.	
Art. 13. As ações judiciais promovidas pelo Poder Executivo visando à demolição, paralisação ou interdição de construção irregular ou clandestina, que tenham sido regularizadas com base nesta lei, serão extintas, devendo o proprietário ou possuidor, com animus domini, efetuar o pagamento das despesas e honorários advocatícios.	Art. 15. As ações judiciais promovidas pelo Poder Executivo visando à demolição, paralisação ou interdição de construção irregular ou clandestina seguirão o processo até trânsito em julgado.
Art. 14. A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas em lei para a utilização do imóvel para fins comerciais e industriais.	Art. 16. A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas em lei para a utilização do imóvel para fins comerciais e industriais.
Art. 15. O Poder Executivo Municipal poderá indeferir a legalização de qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, estética, acessibilidade, condições de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos.	Art. 17. O Poder Executivo Municipal poderá indeferir a legalização de qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, estética, acessibilidade, condições de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos.



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Art. 16. Os processos de legalização/ampliação que se encontram em trâmite na Secretaria de Obras seguirão as diretrizes constantes desta lei.	Art. 18. Os processos de legalização que se encontram em trâmite na Secretaria Municipal de Obras e Serviços seguirão as diretrizes constantes desta lei, sendo obrigatória a apresentação do Laudo de Habitabilidade com anotação de responsabilidade técnica.
	Art. 19. Esta lei deverá ser aplicada para todos os processos em tramitação na Secretaria Municipal de Obras e Serviços que ainda não foram aprovados.
Art. 17. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.	Art. 20. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Lei 5.159, de 10 de dezembro de 2024.

Constatamos que foram acrescidos à lei vigente os seguintes dispositivos:

Art. 4º. O proprietário de edificação concluída, residencial ou não residencial, e as respectivas ampliações em desacordo com as posturas Municipais, poderão requerer sua legalização perante o Poder Público Municipal, observando o disposto nesta Lei.

§1º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de legalização esteja com as paredes erguidas, com laje e/ou cobertura concluídas.

§2º Somente será admitida a legalização de edificações que abriguem usos permitidos na respectiva zona, pela legislação de uso e ocupação de solo e do Plano Diretor vigente.

§3º Fica desconsiderada a precariedade das edificações, já licenciadas pelas leis de legalizações anteriores.

§4º Somente será admitida a legalização de edificações que não causem prejuízos aos confrontantes na forma do disposto no Código Civil Brasileiro:

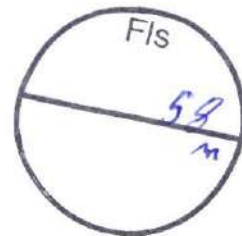
I- As aberturas de ventilação e iluminação que estejam distantes 1,50 metros do terreno do confrontante;

II- As aberturas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, que estejam a mais de 75 cm (setenta e cinco centímetros) da divisa;

III- As paredes de tijolo de vidro translúcido sem aeração.

§5º Para os casos que não atendam ao disposto no § 4º deste artigo, deverá ser apresentada anuência expressa do confrontante (anexo I), este devidamente qualificado, ou a declaração de lapso temporal (anexo II), sendo que a necessidade de apresentação de anuência (anexo I) ou declaração (anexo II) deverá ser detectada pelo técnico responsável.

Página 9



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Art. 5º. Os processos de legalização de construção irregular ou clandestina deverão ser acompanhados de Laudo de Habitabilidade (anexo III), que é um documento emitido por engenheiros ou arquitetos habilitados que atesta se um imóvel possui as condições adequadas para ser habitado. Para emissão desse laudo é necessário que o imóvel passe por uma inspeção técnica que analisa os seguintes aspectos:

I- Ventilação e Iluminação: Deve ser verificado e avaliado se o imóvel tem uma ventilação adequada e luz natural suficiente;

II- Instalações Elétricas e Hidráulicas: Deve ser verificado e avaliado o funcionamento e a segurança das instalações elétricas e hidráulicas;

III- Acessibilidade: Dependendo do uso do imóvel, é necessário que ele esteja adequado às normas de acessibilidade, especialmente em edifícios comerciais e públicos;

IV- Estrutura e Estabilidade: Deve ser verificado e avaliado se a estrutura do imóvel apresenta sinais de comprometimento que possam oferecer riscos aos moradores.

Parágrafo único. O Laudo de Habitabilidade (anexo III) deverá possuir fotos de todos os ambientes da construção a ser legalizada, com destaque para as patologias, se houver, e as medidas mitigatórias necessárias para seu controle e/ou eliminação.

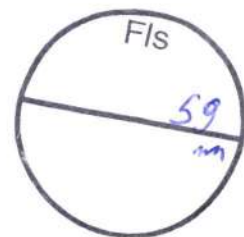
(.....)

Art. 12. Os processos de legalização que tenham sido protocolados via Planta Online em até 180 (cento e oitenta dias) contados a partir da publicação desta lei e que tenham infringido o parâmetro urbanístico de Taxa de Ocupação, a título de incentivo para a legalização, terão desconto de 80% no pagamento da multa conforme previsto na Lei Municipal nº 4.069, de 29 de novembro de 2017, bem como flexibilização do coeficiente de ocupação.

§1º Todas as obras a serem legalizadas que incorrerem no excesso da taxa de ocupação e potencial construtivo, no âmbito desta lei, deverão proceder a aquisição desses parâmetros por meio da outorga onerosa do direito de construir até o total de construção identificado no imóvel.

§2º Vencido o prazo previsto neste artigo, as legalizações deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei Municipal nº 2.520, de 13 de janeiro de 2007, em que, se for apurada o excesso da taxa de ocupação, além de pagar a multa devida conforme Lei Municipal nº 4.069, de 2017, sob pena de demolição do excesso da taxa de ocupação, conforme Tabela I da Lei Municipal nº 2.520, de 2007.

§ 3º As construções que não possuírem área permeável e nas quais não seja possível a instalação de cisternas não farão jus ao incentivo de 80% (oitenta por cento) previsto no caput deste artigo.



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Conforme se vê, as alterações realizadas na lei vigente não foram substanciais, e segundo a mensagem, tiveram início após representação junto ao Ministério Público.

Neste passo é importante dizer que quando da análise do projeto de lei nº 028/2025, que deu origem à Lei nº 5.159, de 10 de dezembro de 2024, esta procuradora já sinalizara a incompatibilidade do projeto apresentado com a Constituição do Estado de São Paulo, ante a previsão dos art. 1º, 18, 29 e 31 da Constituição Federal, e da própria Constituição Paulista (art. 144), que quanto ao tema traz as seguintes previsões:

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

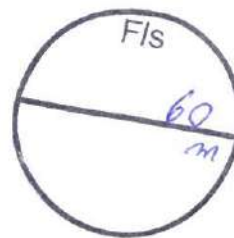
Artigo 180. No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão: I - o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes; II - a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo,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

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

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

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

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



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

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

Depreende-se desta documentação que a audiência pública foi convocada para o dia 05 de agosto 2025 especificamente para este fim, momento em que os artigos foram debatidos:

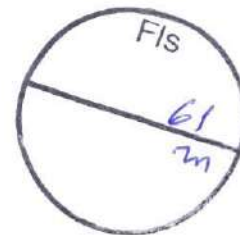


PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS
DEPTO. DE CADASTRO, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANO DIRETOR
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

Ata da Audiência Pública sobre Projeto de Lei de Legalização de Construções Irregulares

Aos cinco dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco, às dezenove horas, no Teatro de Bolso Professora Terezinha Silva. Os presentes assinaram lista de presença que segue anexa a esta ata. A abertura foi realizada pelo Secretário Municipal de Obras e Serviços que discorreu sobre a importância de tal regulamentação. Ato contínuo passou a palavra para a Diretora de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor, Sra. Patrícia Almeida Biazzon. A audiência foi convocada por edital publicado na Imprensa Oficial do Município de Itapeva na edição 26968 do dia 25 de julho de 2025. A apresentação iniciou com apresentação dos conceitos de construção irregular, construção clandestina e marco temporal limite. Foi explanado sobre os fatos onde em dezembro de 2024 foi regulamentada a Lei Municipal nº 5159 que tratava da legalização de construções irregulares. No entanto uma notícia de fato junto ao Ministério Público apresentava questionamentos quanto ao conteúdo da lei e sua aplicabilidade. Na notícia de fato também constava que a Lei Municipal 5159 contrariava leis como Constituição do Estado de São Paulo, Lei Orgânica do Município, Código de Obras, Código de Postura e Lei de Regularização Fundiária. Diante desses fatos, a Prefeitura de Itapeva acatou a recomendação do Ministério Público e em 24 de junho de 2025 foram suspensos todos os processos administrativos em trâmite que tinham como base a referida legislação. Ato contínuo foram apresentadas as recomendações do Ministério Público no Inquérito Civil Processo SIS nº 0295.0000914/2024. **Recomendação do Ministério Público – Artigo 1º da Lei 5159/2024: Art. 1º.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar, de forma onerosa, o direito de construir, para legalização de construções edificadas em desconformidade com os parâmetros urbanísticos, conforme Tabela I, da Lei nº 2.520, de 13 de janeiro de 2007. **Parágrafo único.** Para efeitos desta Lei, a outorga onerosa do direito de construir permite a ampliação do Coeficiente de Aproveitamento Básico sobre as limitações administrativas urbanísticas, desde que sejam preservadas as condições de higiene, segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e habitabilidade, obedecidas as disposições desta lei. **Sugestão acatada com nova redação – Artigo 1º da Lei 5159/2024: Art. 1º.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar, de forma onerosa, o direito de construir, para legalização de construções. **Parágrafo único.** Para efeitos desta Lei, a outorga onerosa do direito de construir permite a ampliação do Coeficiente de Aproveitamento Básico desde que sejam preservadas as condições de higiene, segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e habitabilidade, acompanhadas de Laudo de Habitabilidade e as devidas anuências. **Recomendação do Ministério Público – Artigo 2º da Lei 5159/2024: Art. 2º.** Para a legalização das construções o Executivo dispensará ou reduzirá as limitações administrativas previstas em Lei, sem prejuízo de exigir medidas mitigatórias, quando necessárias, além de contraprestação por eventual outorga de direito. **Sugestão acatada com nova redação – Artigo 2º da Lei 5159/2024: Art. 2º.** Para a legalização das construções o Executivo flexibilizará as limitações administrativas previstas em Lei, sem prejuízo de exigir medidas mitigatórias.

Rua Alfredo Moreira de Souza, 379 - Distrito Industrial - Itapeva/SP - CEP 18410-040
Fone: (15) 3522 0310 - E-mail: patricia.almeida@itapeva.sp.gov.br



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

De igual modo, há no processo legislativo a análise técnica da minuta da Lei, apresentada e discutida na 4ª reunião ordinária da Comissão de Planejamento Urbano de Itapeva da Associação Regional dos Engenheiros de Itapeva – ARESPI, realizada no dia 17 de julho de 2025, conforme ata anexa.

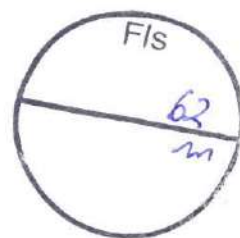
No julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2164026-15.2022.8.26.0000, em face da lei n.º 938/22, do município de Bragança Paulista, o desembargador relator Tasso Duarte de Melo entendeu que apesar de terem sido realizadas 3 audiências públicas, o processo legislativo não assegurou a participação 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.

No caso em apreço, contudo, poder-se dizer que restam cumpridos os requisitos legais indispensáveis à regular tramitação do projeto uma vez que houve a divulgação nas mídias sociais do Poder Executivo da audiência pública que foi recentemente realizada, com a presença de diversos representantes da sociedade (o que se comprova pela lista de presença), além da participação da Associação Regional dos Engenheiros de Itapeva – ARESPI que promoveu sugestões de modo a ampliar e aplicar as recomendações do Ministério Público do Estado, demonstrando ter havido um planejamento técnico na elaboração do texto legal.

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, conclui-se que o Projeto de Lei nº 135/2025, não incorre em qualquer vício de inconstitucionalidade formal ou material que obstaculize sua

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)

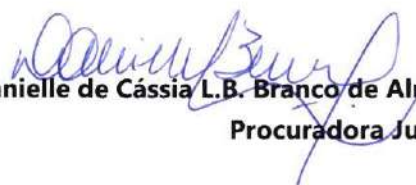


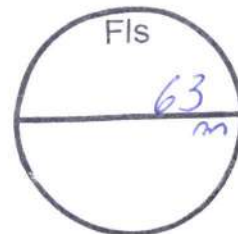
Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

apreciação e regular tramitação nesta Casa Legislativa, cabendo aos nobres edis a discussão e deliberação sobre o mérito da proposição.

É o parecer.

Itapeva, 19 de agosto de 2025.


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



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA, REDAÇÃO E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

Itapeva, 25 de agosto de 2025.

Ofício nº 23/2025

Ref. Inquérito Civil SIS 0295.0000914/2024

Excelentíssimo Senhor Promotor,

Cumprimentando-o cordialmente, sirvo-me do presente para solicitar de Vossa Excelência cópia do inquérito civil acima citado, conforme deliberado por esta Comissão, a fim de instruir a *Mensagem 0053/2025-Projeto de Lei 135/2025* de autoria da Prefeita Adriana Duch Machado, que dispõe sobre a legalização de construção irregular e dá outras providências.(em anexo)

Ao ensejo, renovo protestos de elevada estima e distinta consideração.

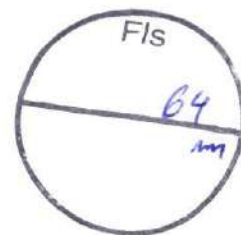

RONALDO PINHEIRO
PRESIDENTE

Excelentíssimo Senhor:

PEDRO RAFAEL NOGUEIRA GUIMARÃES

DD. Promotor de Justiça

1ª Promotoria de Justiça de Itapeva



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

PARECER COMISSÃO LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA, REDAÇÃO E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA Nº 00141/2025

Propositura: PROJETO DE LEI Nº 135/2025

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

Autor: Adriana Duch Machado

Relator: Áurea Aparecida Rosa

PARECER

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

Palácio Vereador Euclides Modenezi, Sala de Reuniões, 2 de setembro de 2025.


RONALDO PINHEIRO
PRESIDENTE

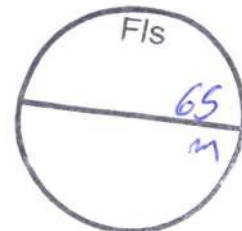

VALDIMEIA PEREIRA DOS SANTOS
VICE-PRESIDENTE


GLEYCE DORNELAS DE ALMEIDA
MEMBRO


JOSÉ ROBERTO COMERON
SUPLENTE


ÁUREA APARECIDA ROSA
MEMBRO

AUSENTE
JULIO CESAR COSTA ALMEIDA
MEMBRO



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

PARECER COMISSÃO OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS, ATIVIDADES PRIVADAS E DESENVOLVIMENTO URBANO

Nº 00010/2025

Propositura: PROJETO DE LEI Nº 135/2025

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

Autor: Adriana Duch Machado

Relator: Paulo Roberto Tarzã dos Santos

PARECER

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

Palácio Vereador Euclides Modenezi, Sala de Reuniões, 2 de setembro de 2025.


PAULO ROBERTO TARZÃ DOS SANTOS
PRESIDENTE

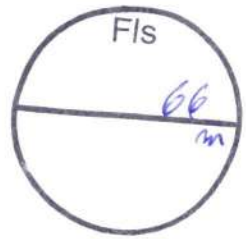

MARCELO RABELO DE CARVALHO POLI
MEMBRO

AUSENTE
WILSON ROBERTO MARGARIDO
MEMBRO


WALTER DANIEL DA SILVA JÚNIOR
MEMBRO


ROBSON EUCLEBER LEITE
MEMBRO

AUSENTE
JULIO CESAR COSTA ALMEIDA
SUPLENTE



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

AUTÓGRAFO 100/2025 PROJETO DE LEI N.º 135/2025

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

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar, de forma onerosa, o direito de construir, para legalização de construções.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, a outorga onerosa do direito de construir permite a ampliação do Coeficiente de Aproveitamento Básico desde que sejam preservadas as condições de higiene, segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e habitabilidade, acompanhadas de Laudo de Habitabilidade e as devidas anuências.

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

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

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

Art. 4º O proprietário de edificação concluída, residencial ou não residencial, e as respectivas ampliações em desacordo com as posturas Municipais, poderão requerer sua legalização perante o Poder Público Municipal, observando o disposto nesta Lei.

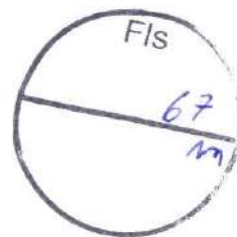
§1º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de legalização esteja com as paredes erguidas, com laje e/ou cobertura concluídas.

§2º Somente será admitida a legalização de edificações que abriguem usos permitidos na respectiva zona, pela legislação de uso e ocupação de solo e do Plano Diretor vigente.

§3º Fica desconsiderada a precariedade das edificações, já licenciadas pelas leis de legalizações anteriores.

§4º Somente será admitida a legalização de edificações que não causem prejuízos aos confrontantes na forma do disposto no Código Civil Brasileiro:

- I- As aberturas de ventilação e iluminação que estejam distantes 1,50 metros do terreno do confrontante;



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

- II- As aberturas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, que estejam a mais de 75 cm (setenta e cinco centímetros) da divisa;
- III- As paredes de tijolo de vidro translúcido sem aeração.

§5º Para os casos que não atendam ao disposto no § 4º deste artigo, deverá ser apresentada anuência expressa do confrontante (anexo I), este devidamente qualificado, ou a declaração de lapso temporal (anexo II), sendo que a necessidade de apresentação de anuência (anexo I) ou declaração (anexo II) deverá ser detectada pelo técnico responsável.

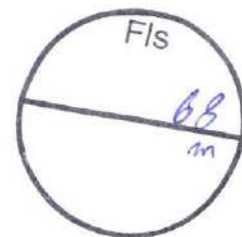
Art. 5º Os processos de legalização de construção irregular ou clandestina deverão ser acompanhados de Laudo de Habitabilidade (anexo III), que é um documento emitido por engenheiros ou arquitetos habilitados que atesta se um imóvel possui as condições adequadas para ser habitado. Para emissão desse laudo é necessário que o imóvel passe por uma inspeção técnica que analisa os seguintes aspectos:

- I- Ventilação e Iluminação: Deve ser verificado e avaliado se o imóvel tem uma ventilação adequada e luz natural suficiente;
- II- Instalações Elétricas e Hidráulicas: Deve ser verificado e avaliado o funcionamento e a segurança das instalações elétricas e hidráulicas;
- III- Acessibilidade: Dependendo do uso do imóvel, é necessário que ele esteja adequado às normas de acessibilidade, especialmente em edifícios comerciais e públicos;
- IV- Estrutura e Estabilidade: Deve ser verificado e avaliado se a estrutura do imóvel apresenta sinais de comprometimento que possam oferecer riscos aos moradores.

Parágrafo único. O Laudo de Habitabilidade (anexo III) deverá possuir fotos de todos os ambientes da construção a ser legalizada, com destaque para as patologias, se houver, e as medidas mitigatórias necessárias para seu controle e/ou eliminação.

Art. 6º Não são passíveis de legalização as edificações que:

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



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

Art. 7º A legalização de que trata a presente lei somente será concedida se a construção apresentar condições de habitabilidade, conforme Laudo de Habitabilidade (anexo III) apresentado.

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

Art. 8º São passíveis de legalização as edificações que tenham infringido os seguintes parâmetros urbanísticos:

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

§1º Caso o imóvel esteja infringindo outro parâmetro não citado no caput deste artigo, deverá o proprietário realizar adequações na construção quando for o caso.

§2º Se o Laudo de Habitabilidade apontar que os parâmetros urbanísticos relacionados no caput forem infringidos e não apresentem condições de habitabilidade para o imóvel, a construção deverá passar por adequação prévia antes de ser legalizada, sendo que os custos dessa adequação serão de inteira responsabilidade do requerente.

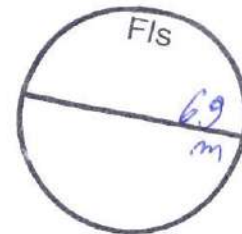
§3º O requerente é o responsável por quaisquer danos em propriedades lindeiras.

§4º Caso o imóvel em questão não atenda aos coeficientes de permeabilidade exigidos e que seu cumprimento demande demolição de piso, poderá providenciar a instalação de cisterna de águas pluviais compatível com a demanda da construção.

§ 5º No caso em que o imóvel exceda os limites de ocupação ou aproveitamento e que impossibilita tecnicamente a instalação de cisterna, o pagamento da outorga onerosa suprirá o dano causado pela impermeabilidade.

Art. 9º A legalização das construções de que trata esta lei dependerá da abertura de processo digital e inserção dos documentos através do Sistema Planta Online da Secretaria Municipal de Obras e Serviços deste município, pelo proprietário, possuidor com *animus domini* ou responsável técnico, com os seguintes documentos:

- I- Cópia simples do documento de propriedade do terreno – escritura/matrícula do imóvel ou contrato de compra e venda, com termo de compromisso para apresentação do título de propriedade;
- II- Cópia simples do espelho do IPTU onde consta a área do terreno;
- III- ART (CREA) ou RRT (CAU) devidamente quitada;
- IV- Planta de cada pavimento e cobertura, com dois cortes passando por áreas molhadas e um corte do terreno longitudinal mostrando seus níveis e elevação frontal;
- V- Memorial de atividades, se for comercial ou industrial;
- VI- Memorial descritivo;
- VII- Laudo de Habitabilidade (anexo III).



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

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

Art. 10. O Poder Executivo, através do Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços, solicitará as alterações no projeto de legalização, como também exigirá as medidas mitigatórias que se fizerem necessárias, devendo o interessado promover as alterações no prazo de 30 (trinta) dias, ou firmar, no mesmo prazo, Termo de Compromisso, sob pena de indeferimento do pedido.

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

Art. 11. A expedição do CCO e “Habite-se” ficará condicionada à apresentação do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros e/ou de Licenciamento Ambiental, expedidos pelos órgãos competentes, quando exigidos.

Art. 12. Os processos de legalização que tenham sido protocolados via Planta Online em até 180 (cento e oitenta dias) contados a partir da publicação desta lei e que tenham infringido o parâmetro urbanístico de Taxa de Ocupação, a título de incentivo para a legalização, terão desconto de 80% no pagamento da multa conforme previsto na Lei Municipal nº 4.069, de 29 de novembro de 2017, bem como flexibilização do coeficiente de ocupação.

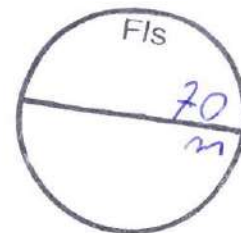
§1º Todas as obras a serem legalizadas que incorrerem no excesso da taxa de ocupação e potencial construtivo, no âmbito desta lei, deverão proceder a aquisição desses parâmetros por meio da outorga onerosa do direito de construir até o total de construção identificado no imóvel.

§2º Vencido o prazo previsto neste artigo, as legalizações deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei Municipal nº 2.520, de 13 de janeiro de 2007, em que, se for apurada o excesso da taxa de ocupação, além de pagar a multa devida conforme Lei Municipal n.º 4.069, de 2017, sob pena de demolição do excesso da taxa de ocupação, conforme Tabela I da Lei Municipal nº 2.520, de 2007.

§ 3º As construções que não possuírem área permeável e nas quais não seja possível a instalação de cisternas não farão jus ao incentivo de 80% (oitenta por cento) previsto no caput deste artigo.

Art. 13. Poderão ser legalizadas, exclusivamente, as construções irregulares ou clandestinas concluídas cuja abertura do processo de legalização seja iniciada até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da publicação desta lei, sem a aplicação da multa prevista na Lei nº 4.069, de 2017 e sem considerar o coeficiente de ocupação máximo conforme Tabela I, da Lei Municipal n.º 2.520, de 2007.

§1º Vencido o prazo previsto neste artigo as legalizações deverão obedecer às legislações pertinentes ao tema, sejam elas de âmbito federal, estadual e municipal.



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

§2º Na legalização de obras construídas cujo processo de regularização tenha sido iniciado após 181 (cento e oitenta e um) dias a contar da publicação, desta lei, deverão ser obedecidos todos os parâmetros urbanísticos existentes no município.

§3º Construções executadas à revelia das legislações urbanísticas, inclusive uso e ocupação do solo, permeabilidade, etc., poderão ser objeto de ação demolitória promovida pelo poder público, de modo a regularizar a situação do imóvel frente a legislação aplicável.

Art. 14. A aprovação dos projetos de legalização de construção ficará condicionada ao pagamento da contribuição financeira prevista nesta lei e recolhimento de todas as taxas, impostos e multas eventualmente aplicadas.

Art. 15. As ações judiciais promovidas pelo Poder Executivo visando à demolição, paralisação ou interdição de construção irregular ou clandestina seguirão o processo até trânsito em julgado.

Art. 16. A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas em lei para a utilização do imóvel para fins comerciais e industriais.

Art. 17. O Poder Executivo Municipal poderá indeferir a legalização de qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, estética, acessibilidade, condições de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos.

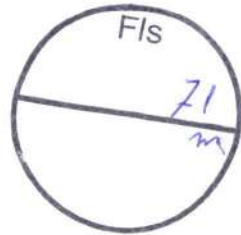
Art. 18. Os processos de legalização que se encontram em trâmite na Secretaria Municipal de Obras e Serviços seguirão as diretrizes constantes desta lei, sendo obrigatória a apresentação do Laudo de Habitabilidade com anotação de responsabilidade técnica.

Art. 19. Esta lei deverá ser aplicada para todos os processos em tramitação na Secretaria Municipal de Obras e Serviços que ainda não foram aprovados.

Art. 20. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Lei 5.159, de 10 de dezembro de 2024.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 4 de setembro de 2025.

MARIO AUGUSTO DE SOUZA NISHIYAMA
PRESIDENTE



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

Anexo I

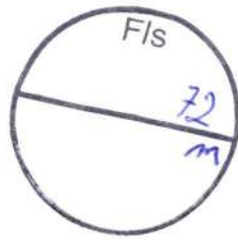
CARTA DE ANUÊNCIA DE INCIDENCIA DE ABERTURAS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

Eu, _____, portador do RG. _____ e do CPF _____, residente na Rua _____ nº _____, Bairro _____, proprietário, vizinho e confrontante, do lote _____, quadra _____ e nº _____, a Rua _____, declaro estar ciente de que este imóvel tem incidência de aberturas para ventilação e iluminação, que não respeitam o disposto no Código Civil Brasileiro, no seu artigo 1.301, declarando que não me oponho quanto a legalização deste imóvel nestas condições.

Itapeva, _____ de _____ de 20 _____.

Anuente proprietário

Testemunha: Responsável Técnico



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

Anexo II

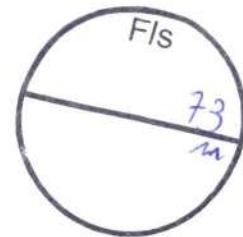
DECLARAÇÃO DE LAPSO DE TEMPO DE INCIDÊNCIA DE ABERTURAS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO.

Eu, _____, portador do RG. _____ e do CPF _____, residente na Rua _____ nº _____, Bairro _____, proprietário, vizinho e confrontante, do lote _____, quadra _____ e nº _____, da Rua _____, declaro estar ciente de que este imóvel tem incidência de aberturas para ventilação e iluminação, a mais de um ano e dia, após a conclusão da obra, atendendo assim o disposto no Código Civil Brasileiro, no seu artigo 1.302, tendo em vista existirem a mais de um ano e um dia sem oposição de terceiros. Ainda, declaro estar ciente que mesmo ultrapassado o tempo previsto em lei para questionamento sobre a janela pelo vizinho prejudicado, este poderá a qualquer tempo edificar contramuro, ainda que me vede a claridade. Dessa forma, solicito prosseguimento quanto a análise da legalização solicitada.

Itapeva, ____ de _____ de 20 ____.

Anuente proprietário

Testemunha: Responsável Técnico



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

Anexo III

LAUDO DE HABITABILIDADE

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO			
NOME			
RG		CPF	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
	RESIDENCIAL	COMERCIAL	USO MISTO
ENDEREÇO			
BAIRRO			
ZONEAMENTO			
MATRÍCULA		CPD (cadastro imóvel na Prefeitura)	
ÁREA DO TERRENO		ÁREA CONSTRUÍDA	
IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO LAUDO			
NOME			
TÍTULO			
CREA/CAU		ART/RRT	

DATA DE REALIZAÇÃO DO LAUDO: ____/____/____

DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL

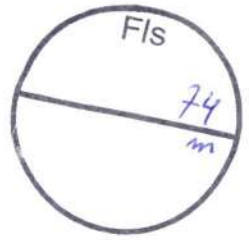
(Estrutura, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, sistema de ventilação e iluminação, cobertura e acabamentos. Verificação da conformidade conforme normas técnicas e leis municipais)

CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE

(Segurança estrutura e contra riscos de desabamento. Condições de salubridade, higiene e conforto térmico, acústico e lumínico. Acessibilidade para pessoas com deficiência).

VERIFICAÇÃO DE RISCOS

(Não estar em áreas de risco ou de preservação permanente – APP). Não apresentar riscos em sistemas elétricos, hidráulicos e sanitários).



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

PATOLOGIAS

(Identificação das patologias e ações mitigatórias)

CONCLUSÃO

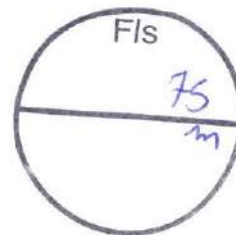
(Atesta se o imóvel atende ou não aos requisitos de habitabilidade. Indicação de eventuais adequações necessários)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

(Nome completo, assinatura, registro no CREA/CAU, Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT).

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

(Apresentar foto de todos os ambientes do imóvel a ser legalização e identificação das patologias. Apresentar descrição das patologias encontradas)



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

OFÍCIO 296/2025

Itapeva, 5 de setembro de 2025.

Prezada Senhora:

Sirvo-me do presente para encaminhar a Vossa Senhoria os autógrafos aprovados na 53ª Sessão Ordinária desta Casa de Leis.

Autógrafo	Projeto de Lei	Autor	Ementa
100/2025	135/2025	Adriana Duch Machado	DISPÕE sobre a legalização de construção irregular e dá outras providências.
101/2025	139/2025	Adriana Duch Machado	INSTITUI a Diária Especial por Atividade Complementar (DEAC), aplicável aos servidores integrantes do Quadro da Guarda Civil Municipal, nas condições que especifica.

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

Atenciosamente,

MARIO AUGUSTO DE SOUZA NISHIYAMA
PRESIDENTE

Ilma. Senhora
Adriana Duch Machado
DD. Prefeita
Prefeitura Municipal de Itapeva

Art. 3º Fica assegurada a participação da sociedade civil e empresas privadas na busca do cumprimento da presente lei.

Art. 4º A data instituída por esta Lei passa a integrar o calendário oficial do Município de Itapeva, Estado de São Paulo.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 8 de setembro de 2025.

ADRIANA DUCH MACHADO

Prefeita Municipal

VICTOR RONCON DE MELO

Procurador-Geral do Município

LEI N.º 5.306, DE 8 DE SETEMBRO DE 2025

INCLUI no Calendário Oficial do Município o Dia Municipal do Obreiro Evangélico.

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

Art. 1º Fica incluído no Calendário Oficial do Município de Itapeva o Dia Municipal do Obreiro Evangélico, a ser anualmente comemorado no terceiro domingo do mês de agosto.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 8 de setembro de 2025.

ADRIANA DUCH MACHADO

Prefeita Municipal

VICTOR RONCON DE MELO

Procurador-Geral do Município

LEI N.º 5.307, DE 8 DE SETEMBRO DE 2025

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

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

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar, de forma onerosa, o direito de construir, para legalização de construções.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, a outorga onerosa do direito de construir permite a ampliação do Coeficiente de Aproveitamento Básico desde que sejam preservadas as condições de higiene, segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e habitabilidade, acompanhadas de Laudo de Habitabilidade e as devidas anuências.

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

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

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

II - Construção clandestina: aquela executada sem

licença ou alvará do Poder Executivo Municipal.

Art. 4º O proprietário de edificação concluída, residencial ou não residencial, e as respectivas ampliações em desacordo com as posturas Municipais, poderão requerer sua legalização perante o Poder Público Municipal, observando o disposto nesta Lei.

§ 1º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de legalização esteja com as paredes erguidas, com laje e/ou cobertura concluídas.

§ 2º Somente será admitida a legalização de edificações que abriguem usos permitidos na respectiva zona, pela legislação de uso e ocupação de solo e do Plano Diretor vigente.

§ 3º Fica desconsiderada a precariedade das edificações, já licenciadas pelas leis de legalizações anteriores.

§ 4º Somente será admitida a legalização de edificações que não causem prejuízos aos confrontantes na forma do disposto no Código Civil Brasileiro:

I - As aberturas de ventilação e iluminação que estejam distantes 1,50 metros do terreno do confrontante;

II - As aberturas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, que estejam a mais de 75 cm (setenta e cinco centímetros) da divisa;

III - As paredes de tijolo de vidro translúcido sem aeração.

§ 5º Para os casos que não atendam ao disposto no § 4º deste artigo, deverá ser apresentada anuência expressa do confrontante (Anexo I), este devidamente qualificado, ou a declaração de lapso temporal (Anexo II), sendo que a necessidade de apresentação de anuência (Anexo I) ou declaração (Anexo II) deverá ser detectada pelo técnico responsável.

Art. 5º Os processos de legalização de construção irregular ou clandestina deverão ser acompanhados de Laudo de Habitabilidade (Anexo III), que é um documento emitido por engenheiros ou arquitetos habilitados que atesta se um imóvel possui as condições adequadas para ser habitado. Para emissão desse laudo é necessário que o imóvel passe por uma inspeção técnica que analisa os seguintes aspectos:

I - Ventilação e Iluminação: Deve ser verificado e avaliado se o imóvel tem uma ventilação adequada e luz natural suficiente;

II - Instalações Elétricas e Hidráulicas: Deve ser verificado e avaliado o funcionamento e a segurança das instalações elétricas e hidráulicas;

III - Acessibilidade: Dependendo do uso do imóvel, é necessário que ele esteja adequado às normas de acessibilidade, especialmente em edifícios comerciais e públicos;

IV - Estrutura e Estabilidade: Deve ser verificado e avaliado se a estrutura do imóvel apresenta sinais de comprometimento que possam oferecer riscos aos moradores.

Parágrafo único. O Laudo de Habitabilidade (Anexo III) deverá possuir fotos de todos os ambientes da construção a ser legalizada, com destaque para as patologias, se houver, e as medidas mitigatórias necessárias para seu controle e/ou eliminação.

Art. 6º Não são passíveis de legalização as edificações que:

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

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

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

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

V - Estejam situadas em área de risco;

VI - Estejam em desconformidade com o zoneamento urbano;

VII - Não tenha acesso a logradouro público.

Art. 7º A legalização de que trata a presente lei somente será concedida se a construção apresentar condições de habitabilidade, conforme Laudo de Habitabilidade (Anexo III) apresentado.

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

Art. 8º São passíveis de legalização as edificações que tenham infringido os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - Recuos;

II - Afastamentos;

III - Taxa de ocupação;

IV - Número de pavimentos;

V - Permeabilidade.

§ 1º Caso o imóvel esteja infringindo outro parâmetro não citado no caput deste artigo, deverá o proprietário realizar adequações na construção quando for o caso.

§ 2º Se o Laudo de Habitabilidade apontar que os parâmetros urbanísticos relacionados no caput forem infringidos e não apresentem condições de habitabilidade para o imóvel, a construção deverá passar por adequação prévia antes de ser legalizada, sendo que os custos dessa adequação serão de inteira responsabilidade do requerente.

§ 3º O requerente é o responsável por quaisquer danos em propriedades lindeiras.

§ 4º Caso o imóvel em questão não atenda aos coeficientes de permeabilidade exigidos e que seu cumprimento demande demolição de piso, poderá providenciar a instalação de cisterna de águas pluviais compatível com a demanda da construção.

§ 5º No caso em que o imóvel exceda os limites de ocupação ou aproveitamento e que impossibilita tecnicamente a instalação de cisterna, o pagamento da outorga onerosa suprirá o dano causado pela impermeabilidade.

Art. 9º A legalização das construções de que trata esta lei dependerá da abertura de processo digital e inserção dos documentos através do Sistema Planta Online da Secretaria Municipal de Obras e Serviços deste município, pelo proprietário, possuidor com animus domini ou responsável técnico, com os seguintes documentos:

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

apresentação do título de propriedade;

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

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

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

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

VI - Memorial descritivo;

VII - Laudo de Habitabilidade (Anexo III).

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

Art. 10 O Poder Executivo, através do Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Serviços, solicitará as alterações no projeto de legalização, como também exigirá as medidas mitigatórias que se fizerem necessárias, devendo o interessado promover as alterações no prazo de 30 (trinta) dias, ou firmar, no mesmo prazo, Termo de Compromisso, sob pena de indeferimento do pedido.

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

Art. 11 A expedição do CCO e "Habite-se" ficará condicionada à apresentação do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros e/ou de Licenciamento Ambiental, expedidos pelos órgãos competentes, quando exigidos.

Art. 12 Os processos de legalização que tenham sido protocolados via Planta Online em até 180 (cento e oitenta dias) contados a partir da publicação desta lei e que tenham infringido o parâmetro urbanístico de Taxa de Ocupação, a título de incentivo para a legalização, terão desconto de 80% no pagamento da multa conforme previsto na Lei Municipal n.º 4.069, de 29 de novembro de 2017, bem como flexibilização do coeficiente de ocupação.

§ 1º Todas as obras a serem legalizadas que incorrerem no excesso da taxa de ocupação e potencial construtivo, no âmbito desta lei, deverão proceder a aquisição desses parâmetros por meio da outorga onerosa do direito de construir até o total de construção identificado no imóvel.

§ 2º Vencido o prazo previsto neste artigo, as legalizações deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei Municipal n.º 2.520, de 13 de janeiro de 2007, em que, se for apurada o excesso da taxa de ocupação, além de pagar a multa devida conforme Lei Municipal n.º 4.069, de 2017, sob pena de demolição do excesso da taxa de ocupação, conforme Tabela I da Lei Municipal n.º 2.520, de 2007.

§ 3º As construções que não possuem área permeável e nas quais não seja possível a instalação de cisternas não farão jus ao incentivo de 80% (oitenta por cento) previsto no caput deste artigo.

Art. 13 Poderão ser legalizadas, exclusivamente, as construções irregulares ou clandestinas concluídas cuja abertura do processo de legalização seja iniciada até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da publicação desta lei, sem a aplicação da multa prevista na Lei n.º 4.069, de

2017 e sem considerar o coeficiente de ocupação máximo conforme Tabela I, da Lei Municipal n.º 2.520, de 2007.

§ 1º Vencido o prazo previsto neste artigo as legalizações deverão obedecer às legislações pertinentes ao tema, sejam elas de âmbito federal, estadual e municipal.

§ 2º Na legalização de obras construídas cujo processo de regularização tenha sido iniciado após 181 (cento e oitenta e um) dias a contar da publicação, desta lei, deverão ser obedecidos todos os parâmetros urbanísticos existentes no município.

§ 3º Construções executadas à revelia das legislações urbanísticas, inclusive uso e ocupação do solo, permeabilidade, etc., poderão ser objeto de ação demolitória promovida pelo poder público, de modo a regularizar a situação do imóvel frente a legislação aplicável.

Art. 14 A aprovação dos projetos de legalização de construção ficará condicionada ao pagamento da contribuição financeira prevista nesta lei e recolhimento de todas as taxas, impostos e multas eventualmente aplicadas.

Art. 15 As ações judiciais promovidas pelo Poder Executivo visando à demolição, paralisação ou interdição de construção irregular ou clandestina seguirão o processo até trânsito em julgado.

Art. 16 A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas em lei para a utilização do imóvel para fins comerciais e industriais.

Art. 17 O Poder Executivo Municipal poderá indeferir a legalização de qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, estética, acessibilidade, condições de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos.

Art. 18 Os processos de legalização que se encontram em trâmite na Secretaria Municipal de Obras e Serviços seguirão as diretrizes constantes desta lei, sendo obrigatória a apresentação do Laudo de Habitabilidade com anotação de responsabilidade técnica.

Art. 19 Esta lei deverá ser aplicada para todos os processos em tramitação na Secretaria Municipal de Obras e Serviços que ainda não foram aprovados.

Art. 20 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Lei n.º 5.159, de 10 de dezembro de 2024.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 8 de setembro de 2025.

ADRIANA DUCH MACHADO

Prefeita Municipal

VICTOR RONCON DE MELO

Procurador-Geral do Município

Anexo I

CARTA DE ANUÊNCIA DE INCIDÊNCIA DE ABERTURAS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

Eu, _____, portador do RG. _____ e do CPF _____, residente na Rua _____ n.º _____, Bairro _____, proprietário, vizinho e confrontante, do lote _____, quadra _____ e n.º _____,

a Rua _____, declaro estar ciente de que este imóvel tem incidência de aberturas para ventilação e iluminação, que não respeitam o disposto no Código Civil Brasileiro, no seu artigo 1.301, declarando que não me oponho quanto a legalização deste imóvel nestas condições.

Itapeva, ____ de _____ de 20 ____.

Anuente proprietário

Testemunha: Responsável Técnico

Anexo II

DECLARAÇÃO DE LAPSO DE TEMPO DE INCIDÊNCIA DE ABERTURAS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO.

Eu, _____, portador do RG. _____ e do CPF _____, residente na Rua _____ n.º _____, Bairro _____, proprietário, vizinho e confrontante, do lote _____, quadra _____ e n.º _____, da Rua _____, declaro estar ciente de que este imóvel tem incidência de aberturas para ventilação e iluminação, a mais de um ano e dia, após a conclusão da obra, atendendo assim o disposto no Código Civil Brasileiro, no seu artigo 1.302, tendo em vista existirem a mais de um ano e um dia sem oposição de terceiros. Ainda, declaro estar ciente que mesmo ultrapassado o tempo previsto em lei para questionamento sobre a janela pelo vizinho prejudicado, este poderá a qualquer tempo edificar contramuro, ainda que me vede a clareza. Dessa forma, solicito prosseguimento quanto a análise da legalização solicitada.

Itapeva, ____ de _____ de 20 ____.

Anuente proprietário

Testemunha: Responsável Técnico

Anexo III

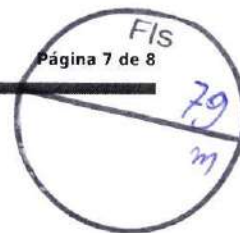
LAUDO DE HABITABILIDADE

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO			
NOME			
RG		CPF	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
RESIDENCIAL		COMERCIAL	USO MISTO
ENDEREÇO			
BAIRRO			
ZONEAMENTO			
MATRÍCULA		CPD (cadastro imóvel na Prefeitura)	
ÁREA DO TERRENO		ÁREA CONSTRUÍDA	
IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO LAUDO			
NOME			
TÍTULO			
CREA/CAU		ART/RRT	

DATA DE REALIZAÇÃO DO LAUDO: ____/____/____

DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL

(Estrutura, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, sistema de ventilação e iluminação, cobertura e acabamentos. Verificação da conformidade conforme normas técnicas e leis municipais)

**CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE**

(Segurança estrutura e contra riscos de desabamento. Condições de salubridade, higiene e conforto térmico, acústico e lumínico. Acessibilidade para pessoas com deficiência).

VERIFICAÇÃO DE RISCOS

(Não estar em áreas de risco ou de preservação permanente - APP). Não apresentar riscos em sistemas elétricos, hidráulicos e sanitários).

PATOLOGIAS

(Identificação das patologias e ações mitigatórias)

CONCLUSÃO

(Atesta se o imóvel atende ou não aos requisitos de habitabilidade. Indicação de eventuais adequações necessários)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

(Nome completo, assinatura, registro no CREA/CAU, Anotação de Responsabilidade Técnica - ART - ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT).

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

(Apresentar foto de todos os ambientes do imóvel a ser legalização e identificação das patologias. Apresentar descrição das patologias encontradas).

.....