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 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.

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

Prefeita Municipal

PROJETO DE LEI N.º 135/2025

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 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.

§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 Prefeito Cícero Marques, 18 de agosto de 2025.

ADRIANA DUCH MACHADO
Prefeita Municipal

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

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

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			
TITULO			
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)