



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

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

PUBLICAÇÃO	
Ato publicado nesta Secretaria Municipal e na Imprensa Oficial do Município	
edição de	<u>11 / 12 / 24</u>
Página	<u>09/11</u>
<i>Renata</i>	
Secretária	

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

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

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

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

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

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

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

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

Fls. 257
Livro n.º 72
Exercício de 2024



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

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

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

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

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

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

V - Estejam situadas em área de risco;

VI - Estejam em desconformidade com o zoneamento urbano;

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

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

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

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

I- Recuos;

II- Afastamentos;

III- Taxa de ocupação;

IV- Número de pavimentos.

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

Art. 7º A legalização das construções de que trata esta lei dependerá da abertura de processo digital e inserção dos documentos

Fls. 258
Livro n.º 72
Exercício de 2024



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

através do Sistema Planta Online da Secretaria de Obras e Serviços deste município, pelo proprietário, possuidor com *animus domini* ou responsável técnico, com os seguintes documentos:

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

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

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

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

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

VI- Memorial descritivo.

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

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

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

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

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



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

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

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

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

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

Art. 15. O Poder Executivo Municipal poderá indeferir a legalização de qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso,



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

segurança, higiene, estética, acessibilidade, condições de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos.

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

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

Palácio Prefeito Cícero Marques, 10 de dezembro de 2024.

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI
Prefeito Municipal

RODRIGO TASSINARI
Procurador-Geral do Município