



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

PROJETO DE LEI Nº/.....

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

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

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

CAPÍTULO I DAS ATRIBUIÇÕES PRELIMINARES

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

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

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

- **ALVARÁ DE PARCELAMENTO E ALVARÁ DE OBRAS** – são documentos que autorizam a execução de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;
- **ÁREA DE USO INSTITUCIONAL** – é a reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, assistência social, cultura, esporte, administração, etc.;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

- **ART** – Anotação de Responsabilidade Técnica do responsável junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;
- **DECLIVIDADE** – é a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;
- **DESMEMBRAMENTO** – é a divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- **DESDOBRO** – é a divisão da área de um lote, ou da unificação e divisão de dois ou mais lotes, provenientes de loteamento devidamente aprovado e registrado;
- **EMBARGO** – é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou serviço por descumprimento de norma legal;
- **EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS** – são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- **EQUIPAMENTOS URBANOS** – são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação pública, coleta de águas pluviais, rede telefônica e similares;
- **FRENTE OU TESTADA DE LOTE** – é a divisa do logradouro público que dá acesso ao lote;
- **GLEBA** – é a porção de terra com a localização e configuração definidas, dentro do perímetro urbano ou de expansão urbana, que não resultou de processo de parcelamento do solo para fins urbanos;
- **GRAPROHAB** – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo;
- **LOGRADOURO PÚBLICO** – é a área de propriedade pública e de uso comum da população destinada prevalentemente à circulação;
- **LOTEAMENTO** – é a divisão da gleba em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- **REMEMBRAMENTO** – Reagrupamento de lotes vizinhos para a formação de um lote maior.
- **RRT** – Registro de Responsabilidade Técnica do responsável junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- **TERMO DE COMPROMISSO** – Termo de compromisso a que se obriga o empreendedor a realizar quando seja necessária, a execução de outras obras ou projetos, internos ou externos ao loteamento, em decorrência dele;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

- **TVO** – Termo de Verificação de Obras é a vistoria final da implantação de um loteamento, feita por engenheiro civil da Secretaria de Obras e Serviços da Prefeitura Municipal de Itapeva, atestando que foram atendidos o projeto aprovado e a legislação em todas as suas disposições;
- **VISTORIA** – é a diligência efetuada pela Prefeitura tendo por fim verificar as condições de uma edificação, lote ou gleba;

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

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

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

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

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

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que seja previamente saneado;
- III. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) salvo se atendidas exigências específicas das autoridades municipais competentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

- IV. Em terreno onde as condições geológicas não aconselhem a ocupação ou edificação;
- V. Em áreas de preservação permanente ou aquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção a critério das autoridades competentes;

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

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

- I. As áreas destinadas a sistemas de circulação, à implantação de equipamentos urbanos, comunitários e a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo;
- II. Testadas e áreas dos lotes, conforme a zona em que se enquadrem definida pela Lei nº 2520 de 13 de janeiro de 2007, deverão no mínimo, obedecer respectivamente:
 - a. ZR1 - zona residencial 1: 10,00 metros e 250,00 metros quadrados;
 - b. ZR2 - zona residencial 2: 7,00 metros e 175,00 metros quadrados;
 - c. ZR3 - zona residencial 3: 7,00 metros e 175,00 metros quadrados;
 - d. ZR4 - zona residencial 4: 6,00 metros e 150,00 metros quadrados;
 - e. ZCA - zona de controle ambiental: 20,00 metros e 1.000,00 metros quadrados;
 - f. ZEIS - Zona Especial de Interesse Social: 5,00 metros e 125,00 metros quadrados;
- III. Das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, do eixo das torres de linhas de alta tensão, será obrigatória a reserva de faixa "non aedificandi" de 15,00 metros de cada lado, na zona urbana ou de expansão urbana (art. 4º inciso III da Lei Federal nº 10.932/04, que alterou a Lei Federal nº 6766/79);
- IV. Constitui-se área de preservação permanente as faixas marginais de qualquer curso d'água perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

- a. 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
 - b. 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
 - c. 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
 - d. 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
 - e. 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;
- V. As vias do loteamento deverão se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, caso não haja possibilidade de continuidade deverão terminar em praça de retorno com raio mínimo de 9 (nove) metros.
- VI. As ruas terão a largura mínima de 14 (quatorze) metros com leito carroçável de 9 (nove) metros, com raios de curvatura das esquinas de 9 (nove) metros, salvo em ZEIS – Zona Especial de Interesse Social quando a largura poderá ser reduzida a 11 (onze) metros, leito carroçável de 7 (sete) metros e raios de curvatura das esquinas de 7 (sete) metros.
- VII. Estar dotado de toda a infraestrutura, tal como:
- a. Vias de circulação com guias, sarjetas e pavimentação asfáltica;
 - b. Demarcação dos lotes com marcos de concreto;
 - c. Identificação do lote e quadra na guia;
 - d. Placas com nomenclatura das ruas;
 - e. Obras de drenagem de águas pluviais;
 - f. Rede mestra de abastecimento de água potável e coletora de esgoto;
 - g. Postes, energia elétrica e iluminação pública em luminárias de acordo indicação da concessionária de energia elétrica;
 - h. Revegetação e paisagismo;
 - i. Sinalização de trânsito.

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

- a) 20% (vinte por cento) da gleba para área verde;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

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

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

§ 3º. Os loteamentos destinados ao uso industrial exclusivo terão área mínima de 1.500 m² (um mil, quinhentos metros quadrados) ficam dispensados da obrigatoriedade de área institucional e sistema de lazer, não sendo permitido uso diverso ou seu desdobro.

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

Art. 8º. Nos condomínios horizontais ou verticais com área de terreno igual ou superior a 12 (doze) mil metros quadrados, será igualmente exigida a área institucional de 5% (cinco por cento) da gleba, nos mesmos termos do § 2º do art. 7º.

CAPÍTULO III DO PROJETO DE LOTEAMENTO URBANO

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

- I. As divisas da gleba a ser loteada;
- II. As curvas de nível a distância adequada;
- III. A localização dos cursos d'água, nascentes, lagoas ou represas, APP - Área de Preservação Permanente e construções existentes;
- IV. A indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e respectivas distâncias da área loteada;
- V. O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

- VI. As características, dimensões e localizações das zonas de uso contíguo;
- VII. Foto de satélite da área a lotear demarcada com entorno mínimo de 500 (quinhentos) metros;

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

- I. As ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;
- II. O traçado básico do sistema viário principal;
- III. A distância aproximada dos equipamentos urbanos e comunitários e das áreas verdes e de sistema de lazer de uso público;
- IV. As faixas sanitárias do terreno necessário ao escoamento das águas pluviais e servidas e as faixas "*non aedificandi*", se houver necessidade;
- V. A zona ou zonas de uso predominantes da área com indicação do uso compatível.

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

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

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

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

Parágrafo Único. Vencido o prazo e não tendo sido efetuado o registro imobiliário, poderá ser requerida a atualização da aprovação juntando além da cópia do projeto anteriormente aprovado, novas



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

plantas do projeto urbanístico, o que implicará em novo pagamento da taxa de aprovação definitiva.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

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

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

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

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

Art. 18. Além das disposições constantes da Lei Federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979 e alterações posteriores, e legislação complementar relativa aos loteamentos como dispõe o artigo 7º desta Lei, o loteador deverá instituir pessoa jurídica para a administração do loteamento fechado, cabendo-lhe:

- I. As obrigações constantes do caput deste artigo;
- II. Manter portaria no acesso e serviços de portaria e vigilância 24 horas, quando houver 50 (cinquenta) ou mais unidades residenciais.
- III. Conservar a malha viária interna pavimentada;
- IV. Urbanizar e conservar os sistemas de lazer, com ajardinamento e arborização paisagística;
- V. Constituir associação de moradores, com personalidade jurídica, para administração do loteamento;
- VI. Desempenhar os serviços de coleta interna do loteamento, separando o lixo reciclável do não reciclável como dispõe o artigo 56 e parágrafo único do Código de Postura, Lei nº 2651 de 8 de outubro de 2007, colocando-os em local adequado para posterior recolhimento pelo serviço municipal ou terceiros expressamente autorizados;

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

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

Art. 20. Para efeitos tributários cada lote será tratado como unidade imobiliária autônoma, cadastrada no Cadastro Imobiliário Municipal, respeitado o disposto nos artigos 20, seus parágrafos e 21 do



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

Código Tributário do Município de Itapeva, Lei 1102 de 11 de dezembro de 1997;

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

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

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

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

CAPÍTULO IV

DO TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS – TVO

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

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

Art. 25. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação definitiva do projeto urbanístico, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do artigo 23 da Lei nº 6766 de 19 de dezembro de 1979, cujo extrato segue:

Lei nº 6766

Art. 23. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I - Por decisão judicial;

II - A requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III - A requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

§ 1º. A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º. Nas hipóteses dos incisos II e III, o oficial do registro de imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º. A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

CAPÍTULO V

DO PROJETO DE DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

- I. Certidão de ônus reais (matrícula atualizada) do imóvel expedida pelo Registro de Imóveis;
- II. Certidão negativa de tributos municipais sobre o imóvel, sendo urbano espelho do IPTU;
- III. 03 (três) vias do projeto de desdobro ou desmembramento com todas as divisas e confrontações assinadas pelo(s) proprietário(s) e responsável técnico;
- IV. 03 (três) vias de memorial descritivo com todas as divisas e confrontações assinadas pelo(s) proprietário(s) e responsável técnico;
- V. ART ou RRT do responsável técnico devidamente quitado, sem tarja de validade;

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

CAPÍTULO VI

ANTECIPAÇÃO DE ÁREAS INSTITUCIONAIS NA ÁREA DO EMPREENDIMENTO

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

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

§ 2º. Nas exceções, que deverão obrigatoriamente ser analisadas pela Comissão Municipal de Urbanismo, e em se tratando de área institucional com área quadrada inferior a 5% (cinco por cento) esta poderá ser abatida proporcionalmente das obrigações do loteador.

§ 3º. As áreas institucionais transferidas antecipadamente ao município deverão obrigatoriamente ser destinadas a equipamentos públicos, sendo que eventuais doações para equipamentos públicos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

urbanos poderão ser transferidas além dos 5% (cinco por cento) previstos na legislação.

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

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

CAPÍTULO II

ACEITAÇÃO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS EM COMPENSAÇÃO DA ÁREA INSTITUCIONAL

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

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

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

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

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

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

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

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

- I. Matrícula do imóvel e sua localização aproximada;
- II. Valor auferido para o metro quadrado de empreendimento com características similares ao apresentado pelo requerente;
- III. Características dos objetos da doação ou permuta, tais como área, valor, localização e demais informações pertinentes;
- IV. Outras informações que evidenciem a permuta e assegurem o não prejuízo ao erário.

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

Parágrafo único. Para os cálculos dessa compensação o valor do equipamento deverá corresponder ao valor da área institucional a ser compensada, se valendo da base de cálculo do artigo 34 desta lei.

CAPÍTULO VII

DOS CÁLCULOS PARA ACEITAÇÃO DA PERMUTA E COMPENSAÇÃO

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

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

III – O laudo poderá ser contestado pela prefeitura municipal, por intermédio da Comissão Municipal de Urbanismo e da Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis, devendo, neste caso, ser contratado pela Prefeitura outro laudo comparativo.

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

§ 6º. Os projetos, memoriais descritivos, cronograma físico-financeiro, relacionados a construção do equipamento público de que trata este caput deverá ser analisado e aprovado, dentro da legislação e normas pertinentes, pela Secretaria de Obras e Serviços, através de seu Departamento de Engenharia.

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

CAPÍTULO VIII DAS EXCEÇÕES

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

- I. Às divisões consequentes de partilhas judiciais, qualquer que seja a época de sua homologação ou celebração;
- II. As cartas de arrematação, de adjudicação ou mandados expedidos em ações de usucapião, bem como quaisquer outros títulos judiciais expedidos em cumprimento de decisões definitivas transitadas em julgado;
- III. As alienações ou promessas de alienação de parte de glebas, desde que, no próprio título ou requerimento do adquirente ou compromissário que o acompanhe, seja requerida unificação do imóvel desmembrado com outro, de sua propriedade nos termos do artigo 235 da Lei de Registros Públicos, caso em que não é exigível a testada mínima de 5 (cinco) metros nem a área mínima de 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados para o imóvel desmembrado, mas o remanescente do imóvel deve permanecer



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

com área igual ou superior a 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

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

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

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

Art. 38. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, sendo revogadas as disposições em contrário, especialmente as leis de números 537/1991, 718/1994, 821/1995, 867/1996, 1309/1998, 1638/2001,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

2020/03, 3381/2012, 3495/2013, 3520/2013, 3942/2016, 4106/2018 e 4115/2018, 4553/2021.

Itapeva, 10 de outubro de 2023.

Mário Sérgio Tassinari
Prefeito Municipal de Itapeva

MINUTA PROJETO DE LEI