



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

PROJETO DE LEI Nº/.....

Dispõe sobre a legalização de construção como instrumento de outorga onerosa do direito de construir e demais parâmetros urbanísticos.

O **Prefeito Municipal de Itapeva**, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe confere o art. 66, VI da LOM,

Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CONSIDERANDO que toda construção antes de iniciada deverá ter projeto aprovado com a expedição do competente Alvará de Construção;

CONSIDERANDO que a Lei 2.520 de 13 de janeiro de 2007, disciplina o zoneamento, uso e ocupação do solo, definindo parâmetros urbanísticos que devem ser observados em todas as edificações, independente do seu uso ou definição;

CONSIDERANDO que a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é um instrumento da política urbana municipal, instituído pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, e pela Lei Municipal nº 2.499 de 18 de novembro de 2016, que instituiu o Plano Diretor Municipal estabelecendo as Diretrizes e Proposições para o Desenvolvimento do Município de Itapeva e os instrumentos jurídicos e urbanísticos conforme **TÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL**, artigo 59, item II, alínea “e”.

CONSIDERANDO que a outorga onerosa do direito de construir consiste na definição da cobrança de uma contrapartida pelo exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

adotado pelo Município de Itapeva para os terrenos urbanos, até o máximo de aproveitamento.

CONSIDERANDO que o coeficiente de aproveitamento de um terreno é a relação entre a área edificável e a área do terreno e, de forma genérica, determina limites para as edificações urbanas.

CONSIDERANDO que a Taxa de Ocupação é definida pela relação entre a projeção da edificação e a área do terreno.

CONSIDERANDO que a Taxa de Permeabilidade define o percentual de terreno que deve permanecer como solo natural ou piso drenante.

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 2520 de 13 de janeiro de 2007, principalmente a taxa de ocupação máxima permitida.

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 prevista no artigo primeiro o Executivo dispensará ou reduzirá as limitações administrativas previstas em Lei, sem prejuízo de exigir medidas mitigatórias, quando necessárias, e pagamento da outorga.

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. Não são passíveis de legalização as edificações que:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

- 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 apenas as edificações que tenham infringido os seguintes parâmetros urbanísticos:

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

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 de Obras e Serviços deste município, pelo proprietário ou possuidor com *animus domini*, dos seguintes documentos:

- I. Requerimento de solicitação de legalização de obra e emissão do CCO e Habite-se;
- II. Cópia simples do documento de propriedade do terreno (escritura/matrícula do imóvel ou contrato de compra e



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

- venda, com termo de compromisso para apresentação do título de propriedade);
- III. Cópia simples do espelho do IPTU onde consta a área do terreno);
 - IV. ART (CREA) ou RRT (CAU) devidamente quitada;
 - V. 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;
 - VI. Memorial de atividades (se for comercial ou industrial);
 - VII. Memorial descritivo;
 - VIII. Cotas e projeções das alvenarias até o limite das divisas do terreno;
 - IX. Cota de nível em planta;
 - X. Zona de uso e ocupação do solo conforme Lei Municipal 2520/2007, no quadro de áreas, mais taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento;
 - XI. Lotes em esquinas deverão conter informações em ambas vias públicas e respectivos chanfros ou curvaturas;
 - XII. Sentido do caimento das águas no telhado.

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.

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 cujo abertura do processo de legalização seja iniciado até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados a partir da publicação desta lei, sem a aplicação da multa prevista na Lei 4.069 de 2017 e sem considerar o coeficiente de ocupação máximo de 80%.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

§ 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 nº 2.520 de 13 de janeiro de 2007, onde se for apurada o excesso da taxa de ocupação deverá ser paga acrescida de multa de 50% conforme Lei Municipal nº 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 80% (oitenta por cento) sob pena de demolição do excesso, além da multa prevista na Lei Municipal nº 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 aplicadas, se devidas.

Art. 12. Sempre que a legalização tratar de afastamento lateral ou de fundos, quando estes possuírem aberturas a distâncias inferiores a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) o proprietário ou possuidor com *animus domini* deverá apresentar acordo por escrito dos vizinhos lindeiros titulares do imóvel, no qual manifestam 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, segurança,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

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

Art. 16. As despesas decorrentes desta lei correrão por conta própria, consignada no orçamento do Município de Itapeva.

Itapeva, 10 de outubro de 2023.

Mário Sérgio Tassinari
Prefeito Municipal de Itapeva

MINUTA PROJETO DE LEI