



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

PROJETO DE LEI Nº _____ / 2025

INSTITUI o novo código de obras do município e **REVOGA** a lei municipal nº 74/1969 que estabelece o código de obras de Itapeva.

A Prefeita Municipal de Itapeva,

Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe confere o art. 66, VI, da LOM,

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

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Fica aprovado o Código de Obras e Edificações do município de Itapeva/SP, que disciplina no âmbito municipal, as regras gerais a serem observadas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras, edificações, equipamentos, dentro dos limites do imóvel, bem como os respectivos procedimentos administrativos, executivos e fiscalizatórios, sem prejuízo do disposto na legislação estadual e Federal Pertinente.

Art. 2º. O desenvolvimento e a análise de projetos, assim como o controle da atividade edilícia deverá ser precedida da observância às:

I. Normas estabelecidas no plano diretor, especialmente na legislação de Uso e Ocupação do Solo do município;

II. Planos de melhoramento viário;

III. Restrições decorrentes de declarações de utilidade pública e de



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

interesse social;

IV. Limitações decorrentes do tombamento e da preservação de imóveis;

V. Regras para mitigar o impacto ambiental e de vizinhança;

VI. Restrições para a ocupação de áreas de risco ou contaminadas;

VII. Quaisquer leis ou regulamentos relacionados às características externas da edificação ou equipamento e sua inserção na paisagem urbana;

VIII. Exigências relativas às condições de segurança de uso das edificações com alto potencial de risco de incêndios e situações de emergência.

Art. 3º. A atividade edilícia depende de controle a ser exercido por meio da emissão de alvará, certificado, autorização ou registro em cadastro de acordo com o tipo de obra, serviço e equipamento a ser executado ou instalado, mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado.

§ 1º. Estão sujeitas a alvará de aprovação e execução as seguintes atividades:

I. Construção de edificação nova em lote não edificado;

II. Requalificação de edificação existente;

III. Demolição de bloco existente isolado, com ou sem a simultânea manutenção de outros blocos existentes no lote;

IV. Reconstrução de edificação regular, no todo ou em parte;

V. Execução de muro de arrimo quando desvinculado de obra de edificação;

VI. Movimento de terra quando desvinculado de obra de edificação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

VII. Obra de reforma, independente de alteração de área construída;

VIII. Restauro, entendido como a recuperação de imóvel sob o regime de preservação municipal, estadual ou federal, de modo a lhe restituir as características originais, a ser autorizado pelo órgão competente.

§ 2º. Estão sujeitas a certificado as seguintes atividades:

I. Conclusão de obra licenciada;

II. Regularização de edificação existente;

III. Adaptação de edificação existente às condições de acessibilidade;

IV. Adaptação de edificação existente às condições de segurança de uso.

§ 3º. Estão sujeitas a autorização:

I. Implantação ou utilização de edificação transitória ou equipamento transitório;

II. Utilização temporária de edificação licenciada para uso diverso;

III. Avanço de tapume sobre parte do passeio público;

IV. Avanço de grua sobre o espaço público;

V. Instalação de canteiro de obras e estande de vendas em imóvel distinto daquele em que a obra será executada.

§ 4º. Estão sujeitas a cadastro e manutenção os seguintes equipamentos:

I. Equipamento mecânico de transporte permanente, tais como elevador, escada rolante e plataforma de elevação;

II. Tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins;

III. Equipamento de sistema especial de segurança da edificação,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

definido nos termos deste Código.

§ 5º. Os alvarás, certificados ou autorizações expedidas terão prazo padrão de validade de 02 (dois) anos, contado a partir da data de licenciamento.

I. Se o objeto do licenciamento não for iniciado, o documento perderá sua validade;

II. Em caso de obras, considera-se iniciada aquela cujas fundações estejam concluídas;

III. Poderá ser solicitado prorrogação dos prazos por igual período das cláusulas anteriores mediante justificativa a ser analisada pela municipalidade, mediante apresentação do cronograma da obra;

IV. O prazo de permanência dos tapumes de fechamento das obras acompanhará o prazo do alvará de execução.

Art. 4º. Não estão sujeitas a licenciamento, nos termos deste Código, a execução de:

I. Obra e serviço de reparo e limpeza;

II. Alteração do interior da edificação que não implique modificação na estrutura que interfira na estabilidade da construção;

III. Modificação do interior da edificação que não implique na redução das condições de acessibilidade e segurança existentes;

IV. Execução de obra e serviço de baixo impacto urbanístico de acordo com o disposto neste Código.

§ 1º. Consideram-se de baixo impacto urbanístico, dentre outras, a:

I. Instalação de saliência, com as seguintes características e dimensões em relação ao plano da fachada da edificação e desde que não implique em risco aos transeuntes no passeio:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

a. Elemento arquitetônico, ornato, jardineira, floreira, brise, aba horizontal e vertical, marquises com até 0,40 m (quarenta centímetros) de profundidade;

b. Beiral da cobertura com até 1,50 m (um metro e meio) de largura;

c. Qualquer elemento arquitetônico executado sobre o alinhamento da testada do imóvel, somente será autorizado se a profundidade máxima for de 40cm (quarenta centímetros) e desde que respeitada a passagem mínima livre para passeio público conforme estabelece a NBR9050 ou outra que venha substituí-la;

II. Construção de muro no alinhamento e de divisa com altura inferior à 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

III. Construção de espelho d'água, poço e biodigestor;

IV. Substituição de material de revestimento exterior de parede e piso ou de cobertura ou telhado.

§ 2º. Não se considera de baixo impacto urbanístico a obra que venha a causar modificação na estrutura da edificação e aquela executada em imóvel:

I. Sob o regime de preservação cultural, histórica, artística, paisagística ou ambiental ou em vias de preservação, de interesse municipal, estadual ou federal;

II. Situado em área envoltória num raio de 50m (cinquenta metros) do imóvel referido no inciso I, deste parágrafo.

§ 3º. As obras de que trata o § 1º deste artigo devem ser aprovadas por órgão de preservação municipal, estadual ou federal, conforme for o caso, e devem ser adaptadas às condições de segurança de uso e de acessibilidade estabelecidas neste Código.

§ 4º. Quando forem necessárias as obras de adaptação previstas no



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

§ 3º deste artigo, deve ser solicitada a aprovação do projeto de restauro, revitalização e requalificação, conforme o caso.

§ 5º. A obra e serviço de baixo impacto urbanístico nos termos deste artigo não são considerados para o cálculo da taxa de ocupação e não são descontados no cálculo de áreas permeáveis do projeto.

CAPÍTULO II

DAS RESPONSABILIDADES E DOS DIREITOS

Art. 5º. É direito e responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel requerer perante a Prefeitura a emissão dos documentos de controle da atividade edilícia de que trata este Código, respeitados o direito de vizinhança, a função social da propriedade e a legislação municipal correlata.

Parágrafo único. O licenciamento de projetos e obras e instalação de equipamentos não implica o reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

Art. 6º. Para fins de aplicação das disposições deste Código, considera-se:

I. **Proprietário:** a pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

II. **Possuidor:** a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra mediante instrumento particular com firma reconhecida.

§ 1º. No caso de órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta, a titularidade pode ser comprovada pela apresentação de mandado de imissão na posse, expedido em ação expropriatória do imóvel, sendo admitido o licenciamento sobre parte da área constante do título de propriedade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

§ 2º. O proprietário ou possuidor que autoriza a obra ou serviço fica responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, edificações e equipamentos, bem como pela observância do projeto aprovado, das disposições deste Código, do respectivo decreto regulamentar, das normas técnicas aplicáveis e da legislação municipal correlata, bem como do Plano Diretor e da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º. O possuidor tem os mesmos direitos do proprietário, desde que apresente a certidão de registro imobiliário e um dos seguintes documentos:

- I. Contrato com autorização expressa do proprietário;
- II. Compromisso de compra e venda com as firmas devidamente reconhecidas;
- III. Contrato representativo da relação jurídica existente entre o proprietário e o possuidor direto;
- IV. Escritura definitiva sem registro;
- V. Decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião.

Art. 7º. A Prefeitura não se responsabiliza pela estabilidade da edificação e do equipamento ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

Art. 8º. Serão prioritárias as análises e deliberações conquanto à loteamentos, habitação popular, financiamento imobiliário e edificações/empreendimentos de potencial econômico local ou regional.

Parágrafo único. Nos projetos que tratam o art. 8º, deverão ser acompanhados dos documentos comprobatórios.

CAPÍTULO III



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

GABINETE DA PREFEITA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

DOS PROFISSIONAIS HABILITADOS

Art. 9º. São considerados habilitados, os profissionais da engenharia, arquitetura ou técnicos industriais que estejam regulares junto aos seus conselhos de classe, no caso o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, o Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, e o Conselho Federal dos Técnicos Industriais - CFT, respectivamente, assim como devidamente licenciados à atuar no território municipal mediante cadastro regular de pessoa física ou jurídico junto a municipalidade.

§ 1º. A observância das disposições deste Código não desobriga o profissional do cumprimento das normas disciplinadoras de sua regular atuação, impostas pelo respectivo conselho profissional, e daquelas decorrentes da legislação federal, estadual e municipal.

§ 2º. A Prefeitura se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica.

Art. 10º. - Quando a municipalidade identificar possível irregularidade, poderá requerer ao CREA, ao CAU, ou ao CFT, a intervenção ou arguição do profissional, nos seguintes casos:

- I. Alterar as plantas devidamente aprovadas pelo Departamento.
- II. Haja incorrido em três multas na mesma obra.
- III. Prosseguir edificação embargada pela Prefeitura.
- IV. Assinarem projeto como executores da obra e não as dirigir de fato.
- V. Iniciarem qualquer edificação sem o necessário alvará.

Art. 11. É obrigatório em todas as construções no território municipal possuir placa de obras em tamanho suficiente à legibilidade das informações numa distância de 5,00m (cinco metros), instalada na testada do imóvel, contendo no mínimo: o nome do profissional, seu



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

número de registro no conselho de classe, o número do alvará de obra, além de outras informações que julgar relevante. A dimensão mínima será de 60x40cm.

CAPÍTULO IV

DA SOLICITAÇÃO E APRESENTAÇÃO DO PROJETO

Art. 12. Em todos os projetos apresentados será obrigatória a apresentação do respectivo Responsável Técnico pelo Projeto e pela Execução da obra, podendo o profissional acumular ambas atribuições.

I. Profissional habilitado pode atuar individual ou solidariamente e como pessoa física ou responsável por pessoa jurídica, facultado ao mesmo profissional a assunção das funções de responsável técnico pelo projeto, de responsável técnico pela obra, de responsável pela instalação do equipamento e de responsável pela manutenção do equipamento.

II. Fica facultada a transferência da responsabilidade profissional, sendo obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante, assumindo o novo profissional, perante a Prefeitura, a responsabilidade pela parte à executar.

III. No caso de alteração do projeto com simultânea troca do seu responsável técnico, o profissional inicial deverá ser comunicado do ocorrido.

Art. 13. A conformidade do projeto às normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações são de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto.

§ 1º. O projeto de edificação ou equipamento deve observar as disposições técnicas estabelecidas neste Código, independentemente da demonstração nas peças gráficas apresentadas, bem como estar em consonância com a legislação estadual e federal aplicável e as normas pertinentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

§ 2º. O projeto de segurança de uso deve observar as disposições estabelecidas nas normas pertinentes ao sistema construtivo e de estabilidade, condições de escoamento, condições construtivas especiais de segurança de uso, potencial de risco, instalações elétricas e sistema de proteção contra descargas atmosféricas, equipamentos e sistemas de segurança contra incêndio e aos sistemas complementares.

§ 3º. O projeto deve observar as normas específicas e aquelas emitidas pelas concessionárias de serviços públicos, tais como de água, esgoto, energia elétrica e gás.

Art. 14. Da solicitação e apresentação das plantas:

§ 1º. Para efeito de aprovação, as vias de plantas, deverão estar nas dimensões e disposições das informações conforme estabelecem as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. Além disso, serão apresentadas em formato físico impresso ou digital, conforme o caso, sendo que digitalmente deverá estar nos formatos de arquivos: ".dwf" e ".pdf".

§ 2º. O quadro elucidativo, quadro resumo de áreas, selo padrão, dentre outros, deverão estar conforme o exigido pela municipalidade, através do departamento competente.

§ 3º. Quando tratar-se de apresentação física, deverá ser apresentado juntamente com o projeto, 1 (uma) via do memorial descritivo e 1 (uma) via do memorial de atividades, para o caso de construção comercial. Poderão ser solicitadas pelo Departamento responsável pela análise, documentos complementares que porventura forem necessários para complementação de informações.

§ 4º. Em lotes localizados em áreas de loteamento aprovados e registrados, condomínios, incorporações e núcleos urbanos informais devidamente regularizados através de procedimento de regularização fundiária, conforme a listagem oficial de núcleos publicadas pela municipalidade, deverão, obrigatoriamente, ter suas respectivas



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

matrículas registradas no Cartório de Registro de Imóveis apresentadas no ato de solicitação de qualquer procedimento administrativo junto a Prefeitura de Itapeva, tais como aprovação de projetos, legalização da construção, entre outros.

§ 5º. A matrícula obrigatória, estabelecida no parágrafo anterior não necessitará estar registrada em nome do requerente, porém demanda vínculo com os promitentes vendedores e compradores do instrumento particular de compra e venda ou da escritura pública apresentada.

§ 6º. No protocolo de projetos de obras novas, legalizações ou obras similares em terrenos localizados em condomínios e loteamentos fechados é necessário a apresentação do respectivo projeto acompanhado de documento que comprove a análise e aprovação do projeto pelo condomínio.

§ 7º. A aprovação por parte do Município, de projeto de obra em lotes localizados em condomínio ou associação não implica reconhecimento de conformidade com as normas internas da referida entidade, cuja observância será de inteira responsabilidade do interessado.

§ 8º. Poderão ser solicitadas correções nas documentações e projetos a serem apresentadas para fins de obtenção de alvarás, licenças e afins

I. O interessado terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da comunicação que poderá ser feita via e-mail ou aplicativo de comunicação por mensagens ou publicação do "Comunique-se" via sistema online para se manifestar e atender as solicitações.

II. Em caso de impossibilidade do atendimento do comunique-se o interessado poderá solicitar prorrogação do prazo por 60 (sessenta) dias corridos para regularização, sem riscos do seu protocolo ser cancelado. Também será necessário a anexação de justificativa e/ou documento comprobatório.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

III. Passados os prazos definidos nos artigos anteriores, o processo será cancelado/arquivado por indeferimento, sem possibilidade de reabertura do mesmo protocolo/desarquivamento.

IV. No caso de reabertura de processos cancelados, o solicitante poderá requerer a reutilização das Taxas de Obras anteriormente recolhidas, recolhendo apenas as Taxas de Protocolo e Expediente.

CAPÍTULO V

DOS EMBARGOS E NOTIFICAÇÕES DE OBRA

Art. 15. As obras que estiverem em desconformidade com o projeto aprovado ou com as disposições deste Código serão objeto de fiscalização, podendo ser notificados os responsáveis para regularização, ou, nos casos de risco iminente, interditadas ou embargadas, com aplicação de multa.

§ 1º. O ato de embargo será seguido diretamente de multa, que será cobrada independente de interpelação judicial.

§ 2º. O valor da multa será correspondente ao anexo I da presente Lei.

§ 3º. A cobrança da multa não exime o proprietário do pagamento do alvará de aprovação tampouco o exime da cobrança de outras eventuais multas ou sanções que possam lhe ser imputadas.

Art. 16. É direito do interessado, interpor recursos conquanto à multas ou embargos, sendo estes encaminhados para análise e parecer da Procuradoria Municipal e na sequência, deliberado em caráter final pela Comissão Municipal de Urbanismo.

§ 1º. O prazo para interposição de recursos é de 30 dias, contados do recebimento da notificação de multa ou embargo, salvo casos de risco.

§ 2º. O prazo para deliberação conquanto aos recursos será de 30 (trinta) dias, prorrogável uma única vez por igual período, desde que constante dos autos a manifestação expressa da prorrogação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

Art. 17. A bem da Comunidade e dentro das responsabilidades administrativas do município, o embargo poderá ser seguido de demolição do prédio construído.

Art. 18. Poderão ser embargadas construções realizadas em loteamentos clandestinos ou irregulares, sem os respectivos alvarás e licenças, exercendo-se o poder de polícia adequado, de modo a salvaguardar o bem-estar coletivo.

Parágrafo único. Poderá ainda, dependendo das condições da edificação ou uso do solo, ser alvo de ação demolitória judicial ou administrativa, dependendo do caso;

Art. 19. Ao município de Itapeva será resguardado o direito de ingressar com ações judiciais de finalidades diversas, das quais destaca-se a ação demolitória, quando não obedecidas as condições constantes das regulamentações vigentes conquanto a uso e ocupação do solo, código de postura, código de obras, código sanitário, dentre outros.

Art. 20. Para fins de fiscalização e aplicação de sanções, ficam instituídos os seguintes autos:

- I. Auto de intimação;
- II. Auto de multa;
- III. Auto de embargo;
- IV. Auto de interdição.

§ 1º. Os autos constantes deste artigo se darão pelas seguintes formas de notificação e na seguinte ordem:

- I. Presencial através do preenchimento do talonário próprio;
- II. Por correspondência, encaminhada via correios com Aviso de Recebimento (AR);
- III. Publicação no diário oficial do município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

§ 2º. O auto de intimação será utilizado para notificar o proprietário ou possuidor e o responsável técnico sobre irregularidades verificadas em obra licenciada, fixando prazo de resposta ou manifestação de 5 (cinco) dias úteis, com exceção das que possuírem atendimento de situações imediatas.

§ 3º. O auto de multa será lavrado quando a irregularidade constar do Anexo I da presente lei.

§ 4º. O auto de embargo será lavrado concomitantemente ao auto de multa nas hipóteses de execução de obra sem licença, com desvirtuamento do alvará, ou àquelas previstas no **Anexo I**, determinando a paralisação imediata dos trabalhos até a regularização.

§ 5º. O auto de interdição será expedido quando a obra ou edificação apresentar risco iminente à estabilidade, segurança ou salubridade, ficando permitida apenas a execução de serviços indispensáveis à eliminação da situação de risco.

Art. 21. A resistência ao embargo ou à interdição sujeita o infrator ao pagamento de multa diária correspondente a 10% (dez por cento) do valor da multa principal, sem prejuízo de outras medidas coercitivas e da comunicação à autoridade policial por crime de desobediência.

Art. 22. Os valores das multas, prazos para regularização, critérios de reincidência e atualização monetária seguirá por base a atualização UFESP, conforme consta do Anexo I, que integra esta lei.

Parágrafo Único. Reincidente é o que violar preceito desta lei por cuja infração já tiver sido autuado no período de até 12 (doze) meses.

CAPÍTULO VI

DOS RECUOS MÍNIMOS

Art. 23. Em relação as divisas do lote, os recuos serão os seguintes:

§ 1º. Frontal mínimo para imóveis residenciais de 4,00m, contados



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

da testada do lote até o limite da edificação, desconsiderando-se, inclusive beirais e elementos especiais até 1,00m (um metro) de projeção.

I. O previsto nesse item não se aplica a coberturas destinadas a garagem em edificações residenciais, as quais poderão construir até o limite frontal do imóvel, desde que não implique em prejuízo da insolação e ventilação dos cômodos adjacentes, nos termos deste código, com exceção daqueles locais que possuam restrição urbanística.

II. Nos casos de Zona Residencial 1, Zona de Controle Ambiental e Zona de Condomínio Residencial, o recuo é obrigatório.

§ 2º. No caso de não haver abertura de iluminação e ventilação no corredor, a edificação poderá ter passagem mínima de 80cm (oitenta centímetros) ou em não havendo passagem, poderá ser construída na divisa, desde que as águas pluviais sejam sempre conduzidas no próprio imóvel e respeite-se a divisa confrontante.

§ 3º. Edificações de uso industrial terão recuos específicos conforme o uso do imóvel, os quais deverão ser aprovados pela comissão municipal de urbanismo e que poderá solicitar correções, estudos e complementações, no sentido de assegurar a qualidade urbanística do seu entorno.

§ 4º. Edificações de uso industrial ou comercial de grande porte (edificações com área construída acima de 500m² (quinhentos metros quadrados), deverão ter análise obrigatória da Comissão Municipal de Urbanismo, que poderá requerer adequações sobre o projeto apresentado, especialmente no que tange à recuos, obrigatoriedade de estacionamento, questões de habitabilidade e saneamento, dentre outros.

§ 5º. Fica facultado ao responsável pela análise do projeto junto a municipalidade, o encaminhamento para análise e manifestação da Comissão Municipal de Urbanismo que poderá requisitar informações do proprietário ou do responsável técnico, dependendo do porte, da natureza da atividade constante do memorial de atividades e de questões correlatas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

§ 6º. Nos lotes de esquina os afastamentos serão considerados em relação à via mais importante a juízo do departamento de engenharia, sendo 4 m (quatro metros) na via principal e 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) na via secundária.

I. Nos casos de estabelecimentos comerciais, poderá ser suprimido o recuo estabelecido, desde que não infrinja aos índices de ocupação, aproveitamento e permeabilidade, além de não se referir a local de possível alargamento viário ou com restrição urbanística, questões em que, o departamento de engenharia poderá obrigar a execução de recuo frontal e lateral, conforme o caso.

§ 7º. O recuo lateral mínimo obrigatório será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando houver abertura de iluminação ou ventilação voltados para o imóvel vizinho.

§ 8º. Para prédios de uso comercial e industrial, utilizar-se-á no que couber, os parâmetros definidos nesta lei, aplicando-se majoritariamente as definições constantes das leis e regras de saneamento e vigilância sanitária do Estado de São Paulo.

§ 9º. Os estabelecimentos comerciais seguiram os seguintes recuos:

I. Para prédios de uso comercial, será admitida a construção na testada do lote, desde que os imóveis vizinhos estejam predominantemente construídos no mesmo alinhamento da testada, devendo, portanto, ser respeitado o gabarito da quadra consolidada;

II. Para imóveis comerciais em loteamentos novos com Termo de Verificação de Obras emitido a partir da publicação desta lei, será obrigatório o recuo de 5,00 metros para estacionamento de veículos;

III. É vedado a construção comercial no alinhamento da testada quando o projeto indicar a atividade de Depósito ou sem uso definido no Memorial de Atividades.

Art. 24. A edificação deve respeitar o alinhamento dos logradouros



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

públicos existentes no Município de Itapeva, oficializados, pertencentes a loteamento aceito ou regularizado ou já existente de outras edificações já implantadas.

Parágrafo único. Os lotes que possuam servidões de passagem, servidões administrativas, dentre outros respeitarão, além do previsto neste código, às larguras definidas pelas servidões, sendo vedadas quaisquer construções sobre tais servidões, podendo implicar, inclusive, atos demolitórios diretamente pelo poder de polícia administrativa do município, quando houver obra ou equipamento que implique em risco ou dano aos sistemas eventualmente existentes em tais servidões, ainda que não executados diretamente sobre as servidões.

CAPÍTULO VII

INSOLAÇÃO, ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 25. Para fins de iluminação e ventilação todo compartimento deverá dispor de abertura comunicante diretamente com logradouros ou espaço livre do lote. Deverá ser localizado no eixo de alvenaria que dá diretamente para o logradouro ou espaço livre.

§ 1º. Excetuam-se os corredores, escadaria, poço de elevadores, e área de circulação, as quais não necessitarão de abertura até o comprimento de 10 m.

§ 2º. Para efeito de iluminação e ventilação só serão aceitas as aberturas que distem 1,50 m da divisa do lote.

§ 3º. Os espaços livres poderão ser cobertos até o nível inferior da abertura no pavimento mais abaixo por eles insolados, iluminados e ventilados.

§ 4º. Para efeito de iluminação e ventilação, serão desconsideradas as projeções de marquises, beirais, platibandas, varandas, pergolados e telheiros, tais como varandas, marquises de lojas, cobertura de lavanderias e congêneres desde que essa projeção seja livre de paredes e



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

sua projeção seja inferior a 50% do pé direito do cômodo interno.

§ 5º. Para efeitos de iluminação e ventilação cuja projeção exceda 1,20m (um metro e vinte centímetros), deverão as áreas mínimas de ventilação, insolação e iluminação ser majoradas em 25% sobre a relação das aberturas.

Art. 26. Os recuos obrigatórios de fachadas, serão contados como área iluminação e insolação.

Art. 27. Os projetos deverão ser elaborados levando em consideração as alturas do sol entre as 9 e as 15 horas dos dias mais curtos do ano.

Art. 28. Nas edificações residenciais térreas até 4,00 metros de altura, as áreas consideradas espaço livre fechado ou jardins de inverno que estejam atreladas a iluminação e/ou ventilação de cômodos deverão ter dimensão mínima de 1,50m de largura por 1,50m de comprimento.

Art. 29. Para o caso de edificações com dois ou mais pavimentos incluindo o pavimento térreo, ou edificações térreas com mais de 4,00 metros, prevalecerão as regras estabelecidas no código sanitário do estado de São Paulo, sendo necessária a área mínima de espaço livre fechado de 6,00m² (seis metros quadrados) cuja menor dimensão será de 2,00m (dois metros).

Art. 30. Para o caso de edificações térreas, assobradadas ou com mais pavimentos, inclusive construções residenciais, comerciais, industriais e especiais que recebam restrições ou especificações no código sanitário do Estado de São Paulo, deverão submeter-se majoritariamente a tais regras quando da apresentação do projeto de construção junto ao município de Itapeva.

Art. 31. As aberturas destinadas a insolação e iluminação deverão apresentar as seguintes áreas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

- I. 1/8 de áreas útil do compartimento quando voltada para área de frente ou fundo do lote.
- II. 1/6 da área útil do compartimento quando voltado para corredores ou espaços livres fechados.
- III. 40% da área exigida para iluminação deverá ser reservada para ventilação.

§ 1º. Nos espaços livres reservados para iluminação não poderá ser erigida tipo de construção, nem a colocação de coberturas suspensas e transparentes.

§ 2º. O espaço livre de uma construção não poderá ser incorporado a área de lotes vizinhos, a não ser, que haja escritura de unificação de lotes.

§ 3º. Em residências poderá ser utilizada ventilação forçada nos banheiros ou lavabos, desde que indicados no projeto.

CAPÍTULO VIII

DIMENSÕES E ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS DE COMPARTIMENTOS

Art. 32. Sala de estar, jantar, living ou similar:

Parágrafo único. As dimensões mínimas de sala de estar, jantar, living ou similar serão:

- I. 5,00m² (cinco metros quadrados) quando considerado cômodo isolado;
- II. 4,50m² (quatro metros e cinquenta decímetros quadrados) quando conjugado com cozinha;
- III. O pé direito mínimo será de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

Art. 33. Dormitório, quarto de vestir ou similar:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

Parágrafo único. As dimensões mínimas de dormitório, quarto de vestir ou similar serão:

I. 7,50m² (sete metros e cinquenta decímetros quadrados), sendo a menor dimensão de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) quando possuir apenas um dormitório;

II. 6,00m² (seis metros quadrados) sendo a menor dimensão de 2,00m (dois metros), quando possuir mais de um dormitório na edificação;

III. Serão toleradas dimensões mínimas divergentes a depender do projeto apresentado, desde que devidamente justificado, devendo-se, todavia, contar com aprovação da comissão municipal de urbanismo conquanto a habitabilidade, salubridade, insolação, ventilação e acessibilidade fundamentalmente;

IV. O pé direito mínimo será de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 34. Cozinha:

Parágrafo único. A dimensão mínima de cozinha será:

I. A área mínima de cozinha será de 4,50m² (quatro metros e cinquenta decímetros quadrados), cuja dimensão mínima será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II. Quando conjugado com sala, poderá a medida mínima da cozinha ser de 4,00m² (quatro metros quadrados);

III. As áreas molhadas da cozinha serão aquelas que dispõem de equipamentos sanitários como cubas, lavatórios ou tanques de lavar roupas e deverão ser revestidas até a altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em material impermeável, inobstante às regras sanitárias aplicáveis a usos específicos;

IV. O pé direito mínimo será de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

Art. 35. Sanitários e lavabos:

§ 1º. As dimensões mínimas de sanitários em residências serão:

I. 2,50m² (dois metros e cinquenta decímetros quadrados), sendo a menor dimensão de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

II. Todas as edificações terão obrigatoriamente no mínimo um sanitário;

III. As áreas molhadas dos sanitários serão aquelas que dispõem de equipamentos sanitários como lavatórios, bacias sanitárias, chuveiros, etc e deverão ser revestidas no mínimo na área diretamente molhada, em material impermeável, inobstante às regras sanitárias aplicáveis a usos específicos;

IV. O pé direito mínimo será de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

§ 2º. As dimensões mínimas de lavabos em residências serão:

I. 1,50m² (um metro e cinquenta decímetros quadrados), sendo a menor dimensão de 1,00m (um metro);

II. Os lavabos deverão possuir revestimento em material impermeável no mínimo ao redor dos lavatórios em dimensão mínima de 50cm (cinquenta centímetros) de largura e 30cm (trinta centímetros) de altura, inobstante às regras sanitárias aplicáveis a usos específicos;

III. Serão considerados como lavabo os compartimentos que dispõem apenas de bacia sanitária e lavatório.

Art. 36. Corredores:

§ 1º. Nas habitações os corredores deverão ter largura mínima de 90cm (noventa centímetros).

§ 2º. Nas habitações coletivas a largura mínima será de 1,20m (um metro e vinte centímetros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

§ 3º. Em todas as edificações obedecerá ao estabelecido no código sanitário estadual, nas normas técnicas do corpo de bombeiros, nas regras da vigilância sanitária e outras eventuais normativas aplicáveis.

Art. 37. Escadas:

Parágrafo único. As escadas terão a largura mínima de 80cm (oitenta centímetros) e deverá ter passagem livre no mínimo de 2,00m (dois metros) de altura em habitações unifamiliares.

Art. 38. As escadas seguirão a seguinte equação: " $2E + P = 64\text{cm} \pm 1\text{cm}$ ", sendo:

- I. E = altura do espelho (projeção vertical do degrau);
- II. P = profundidade do piso (projeção horizontal do degrau);
- III. Será admitido altura de espelho entre 16 e 18cm;
- IV. Será admitido profundidade de piso entre 28 e 32cm.

§ 1º. Todas as escadas possuirão proteção com guarda corpo e corrimão, conforme estabelecem as normas técnicas aplicáveis.

§ 2º. Todas as especificações de escadas seguirão subsidiariamente o estabelecido na norma técnica de acessibilidade.

Art. 39. Garagens:

§ 1º. As garagens terão pé direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e deverão obrigatoriamente ser ventiladas para exaustão de gases.

§ 2º. Em garagens subterrâneas, complexos comerciais ou edificações verticais, será admitido altura inferior a 2,30m nas passagens sob vigas, desde que previsto em projeto a respectiva adequação e conformidade com o contexto em que se aplica, assim como garantindo a passagem mínima de veículos a que se destina.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

Art. 40. Quando os porões tiverem pé-direito superior a 2,30m (dois metros e trinta centímetros) poderão ser utilizados como adegas, depósitos, sanitários, garagem, asseguradas as condições de iluminação e ventilação.

CAPÍTULO IX

EDIFICAÇÕES COMERCIAIS E INDUSTRIAIS

Art. 41. É obrigatória a existência de compartimento para descarte e armazenamento de lixo e resíduos até que os mesmos sejam dispostos em área para coleta.

Art. 42. No caso das edificações comerciais, industriais e especiais, em decorrência do projeto apresentado, o responsável por sua análise poderá apresentar questionamento quanto às dimensões dos ambientes e as características ergonômicas do uso dos espaços projetados.

§ 1º. Todos os estabelecimentos comerciais e industriais obedecerão além das regras deste código, também as regras do código sanitário, das normas técnicas do corpo de bombeiros e outros, conquanto a higiene, salubridade, ventilação, iluminação, segurança e prevenção contra incêndio, dentre outros.

§ 2º. Todos os estabelecimentos comerciais e industriais deverão possuir sanitários para sexo masculino, feminino e para Pessoas com Deficiência (PCD), com exceção daqueles existentes em que não se faça possível adequação a acessibilidade, ficando neste último caso dispensada a exigência de sanitário adaptado à PCD, desde que devidamente justificado.

I. Fica facultada a adaptação de um dos sanitários masculino ou feminino para servir de sanitário adaptado.

Art. 43. Em estabelecimentos significativamente pequenos ou de baixo fluxo de pessoas, desde que devidamente justificado, poderá ser aceito no mínimo um sanitário unissex adaptado para PCD.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

Art. 44. Os trailers deverão trazer consigo no mínimo um banheiro unissex e quando impossível, deverá dispor de sanitário externo, desde que atendidas as questões de salubridade, higiene e das regras da vigilância sanitária.

Art. 45. Em bares, restaurantes, lanchonetes, mercados, lojas, postos de combustíveis, locais de reuniões e outros estabelecimentos com relevante fluxo de pessoas, será obrigatório no mínimo dois sanitários, sendo um masculino e um feminino, admitindo-se que um deles seja adaptado à PCD.

Art. 46. Os salões de festas e correlatos deverão obrigatoriamente possuir sanitários masculinos, femininos e sanitário exclusivo para Pessoas com Deficiência (PCD).

Art. 47. Estabelecimentos Industriais seguirão regras específicas de ventilação, iluminação, insolação, salubridade, ergonomia, acessibilidade, dentre outros, devendo-se obrigatoriamente ser precedida de aprovação junto a Comissão Municipal de Urbanismo.

Art. 48. Estabelecimentos comerciais deverão possuir boa iluminação e ventilação e quando for o caso, climatização adicional, sempre buscando a devida salubridade do ambiente e a qualidade do seu uso.

I. Aos estabelecimentos comerciais fica facultado o uso de ventilação forçada para exaustão ou para ventilação de ambientes;

Art. 49. Postos de serviço e abastecimento:

§ 1º. Os postos de serviço e abastecimento deverão ter os aparelhos abastecedores distantes 2,50 m, no mínimo, do alinhamento da testada do imóvel.

§ 2º. O posto deverá dispor, no mínimo, de dois vãos de acesso, com largura livre de 7 m cada um e distantes entre si, no mínimo 3 m.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

§ 3º. Em toda a frente do lote não utilizada pelos acessos, deverá ser construída mureta, gradil, ou outro obstáculo com altura de 0,25 m.

§ 4º. Junto a face interna das muretas, gradil ou outro obstáculo e em toda a extensão restante do alinhamento deverá ser construída canaleta destinada à coleta de águas superficiais.

§ 5º. Nos trechos correspondentes aos acessos, as canaletas serão dotadas de grelha.

§ 6º. A declividade máxima dos pisos será de 3%.

§ 7º. As instalações para lavagem e lubrificação deverão ser localizadas em compartimentos cobertos, obedecendo ao seguinte:

- I. O pé direito mínimo das áreas de abastecimento será de 4,50 m;
- II. É obrigatória a instalação de caixas de areia, caixas para óleos e graxas e similares
- III. É vedado aos postos de combustíveis de qualquer natureza o lançamento das águas de lavagens ou mesmo águas pluviais de seus pátios diretamente no sistema público, devendo sempre haver a retenção prévia para eliminação dos materiais contaminantes.

CAPÍTULO X

ÁGUAS PLUVIAIS E LIGAÇÕES DE ESGOTO

Art. 50. É obrigatório em todo o território municipal o respeito às questões mínimas de permeabilidade estabelecida na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, todavia, quando impossível atendê-la, deverá obrigatoriamente ser instalado sistema de cisterna para armazenamento de água pluvial ou em último caso, haver a cobrança onerosa pela impermeabilização.

- I. Às edificações que não possuam condições técnicas de atender a



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

permeabilidade mínima poderão utilizar sistema de captação e armazenamento de água pluvial, dimensionado sobre toda a área impermeabilizada do imóvel;

II. Às edificações que não possuam condições técnicas de atender a permeabilidade e também de executar sistema de cisterna, deverão obrigatoriamente adquirir tal direito por meio de outorga onerosa do direito de construir, calculada sobre o valor da permeabilidade faltante no imóvel;

III. Os recursos por ventura obtidos pelas outorgas referentes ao sistema de drenagem serão destinados ao FUMDURB - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 51. Poderá, desde que expressamente permitida pelo departamento de engenharia da prefeitura, haver a conexão direta das águas pluviais da edificação ao sistema pluvial do município.

I. É vedada a conexão do sistema de captação de água pluvial no sistema de drenagem pluvial da prefeitura, sem expressa autorização, sob pena de multa e demolição do sistema;

II. É vedada o lançamento de águas de chuva diretamente no passeio público, seja por coberturas, marquises ou projeções, devendo em todos os casos, serem devidamente coletadas e destinadas à sarjeta;

III. As residências que possuem sistema de armazenamento e reaproveitamento de água pluvial voluntário, ou seja, que não sejam objeto de compensação por não atendimento de permeabilidade mínima e desde que adequadamente dimensionado, serão objeto de incentivos por parte da municipalidade.

Art. 52. Para todos os efeitos de cálculo de armazenamento de águas pluviais sejam em edificações unifamiliares, multifamiliares, comerciais ou industriais, o sistema deverá ser composto de:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

I. Reservatório de acumulação com capacidade calculada com base na seguinte equação:

- a. $V = 0,15 \times A_i \times IP \times t$;
- b. V = volume do reservatório em metros cúbicos;
- c. A_i = área impermeabilizada em metros quadrados;
- d. IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/h;
- e. t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.

II. Condutores de toda a água captada por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos ao reservatório mencionado no inciso I;

III. Condutores de liberação da água acumulada no reservatório para os usos mencionados no artigo 50.

Art. 53. A água contida no reservatório, de que trata o 53, deverá:

- I. infiltrar-se no solo, preferencialmente;
- II. ser despejada na rede pública de drenagem, após uma hora de chuva;
- III. ser utilizada em finalidades não potáveis, caso as edificações tenham reservatório específico para essa finalidade.

Art. 54. As edificações permanentes urbanas serão conectadas às redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário disponíveis.

- I. É vedado a ligação águas pluviais e de drenagem à rede coletora de esgotos sanitários.
- II. É vedado a ligação de esgoto à rede de águas pluviais e de drenagem.

CAPÍTULO XI



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

GABINETE DA PREFEITA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

CONSTRUÇÕES IRREGULARES OU CLANDESTINAS

Art. 55. Construções irregulares são aquelas que embora possuam alguma aprovação ou licença, estão em desconformidade com a norma legal ou em desacordo com o que fora aprovado.

Art. 56. Construções irregulares deverão ser legalizadas de modo a acomodar-se a norma vigente ou quando impossível, deverão ser submetidas à Comissão Municipal de Urbanismo que poderá deferir ou indeferir o pedido.

§ 1º. Em sendo deferido o pedido de legalização, fixar-se-á o prazo para que o responsável efetue os serviços necessários.

§ 2º. Em sendo indeferido o pedido de legalização, poderá a municipalidade ingressar com ação demolitória ou ação de obrigação de fazer as adequações necessárias.

Art. 57. As construções irregulares ou clandestinas, que não sejam passíveis de legalização, assim como aquelas em que se encontram em parcelamentos ilegais do solo, cuja ocupação comprometa o equilíbrio ambiental, ou o erário público ou o bem-estar comum, assim como aqueles que estejam em risco ou situem-se em áreas de risco, serão objeto de ação judicial ou poder de polícia administrativo, conforme o caso.

Art. 58. Construções clandestinas são aquelas que não possuem qualquer aprovação ou licença.

Art. 59. As construções clandestinas quando passíveis de legalização serão analisadas pelo departamento técnico da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 60. As construções clandestinas que não sejam passíveis de legalização serão objeto de ações judiciais do poder público para sua demolição ou para sua acomodação ao contexto em que se aplica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

Art. 61. Os demais assuntos relacionados a construções irregulares e clandestinas serão tratadas em legislação específica.

CAPÍTULO XII

HABITAÇÕES TRANSITÓRIAS, HOTÉIS, QUITINETS E STUDIOS

Art. 62. Esse tipo de edificação poderá ter flexibilizados os parâmetros de ventilação, iluminação, dimensão de ambientes, desde que devidamente acompanhado dos projetos e memoriais técnicos que assegurem a salubridade, ventilação artificial, ventilação forçada, ergonomia, acessibilidade, dentre outros, os quais deverão ser obrigatoriamente ser aprovados pela Comissão Municipal de Urbanismo.

CAPÍTULO XIII

ÁREAS COMPUTÁVEIS E NÃO COMPUTÁVEIS

Art. 63. Não serão consideradas como áreas computáveis para fins do cálculo de aproveitamento e ocupação:

- I. Beirais, marquises e projeções até 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- II. Pergolados, muxarabi e similares descobertos ou cobertos em material translúcido;
- III. Lajes e áreas técnicas para equipamentos;
- IV. Elementos arquitetônicos de fachada, lajes de proteção e/ou cobertura de entradas sociais até largura de 1,20m;
- V. Estruturas com pé direito inferior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros);
- VI. Canis e similares, desde que com pé direito inferior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros);
- VII. Estacionamentos cobertos em subsolos e térreo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

GABINETE DA PREFEITA

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

VIII. Terraços e varandas até 1,20m (um metro e vinte centímetros);

IX. Áreas cobertas de material removível;

X. Telheiros, áreas cobertas de garagens, áreas cobertas para resguardo de veículos, guaritas, portarias, pergolados vazados e/ou coberturas retráteis;

XI. Coberturas em placas solares, fotovoltaicas ou similares, mesmo que utilizadas como abrigo para veículos;

XII. Áreas cobertas e vazadas em 3 (três) faces com área total coberta de 20m² (vinte metros quadrados);

XIII. Estruturas para armazenamento de lixo, centrais de gás em edifícios e condomínios;

XIV. Sacadas e varandas, desde que a face com a maior dimensão seja aberta, admitido uso de guarda corpos;

XV. Piscinas, praias artificiais, cisternas e similares.

XVI. Abrigos para autos, caixas de força, medidores, casas de máquinas, abrigos de lixo e portarias, quando localizados nos recuos do lote, respeitando área máxima de 30 m² e desde que não avance sobre o passeio público;

XVII. Guaritas, quiosques, telheiros sem vedação e similares, com área máxima de 15 m² para guaritas, 5 m² para telheiros e 30 m² para estufas ou quiosques;

XVIII. Projeções e saliências como marquises, jardineiras, brises e beirais que avancem até 0,40 m sobre o passeio público ou até 10 % da largura do recuo, desde que estejam a pelo menos 3 m de altura e não interfiram com instalações públicas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

XIX. As áreas cobertas no pavimento térreo destinadas exclusivamente ao estacionamento de automóveis, quando possuir armazenamento pluvial, de acordo com a Lei Municipal nº 3.942/2016.

XX. Porões com pé direito de até 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

Art. 64. Os itens não computáveis acima descritos devem respeitar as normas técnicas de construção, afastamentos e segurança. Abrigos de lixo e casas de máquinas deverão ser consideradas como áreas técnicas e ter compartimentos fechados e impermeáveis.

Art. 65. Serão considerados computáveis para fins do cálculo de aproveitamento e ocupação:

§ 1º. Apenas uma área vazada de escada em edificações com dois ou mais pavimentos.

§ 2º. Apenas uma área vazada do fosso de elevador.

CAPÍTULO XIV

CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

Art. 66. Os condomínios e loteamentos de acesso controlado poderão ser mais restritivos que o estabelecido nesta lei, todavia não poderão ser mais flexíveis do que o estabelecido neste código.

Art. 67. Os projetos aprovados pela municipalidade não implicam no direito de aprovação do mesmo junto ao condomínio ou associação, nos termos da lei vigente que os estabelece, devendo ser submetido para análise do condomínio e associação previamente à análise da municipalidade.

Parágrafo único. É responsabilidade do interessado, o desenvolvimento do projeto em conformidade com as leis, normas e diretrizes públicas, mas também, às regras que eventualmente encontre-se submetido por força de associação, condomínio ou similar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

Art. 68. A municipalidade poderá notificar a associação ou condomínio que seja identificado o descumprimento deste código, a qual terá prazo para adequação ou será passível de multa e outras penalidades, nos termos da legislação vigente.

Art. 69. Para fins de emissão do habite-se por parte da municipalidade, deverá haver manifestação prévia quanto a concordância da associação ou condomínio.

CAPÍTULO XV

MUROS DE DIVISA E MUROS DE ARRIMO

Art. 70. Deverão ser aprovados no âmbito municipal, os muros de arrimo e muros de divisa que se enquadrem em ao menos uma das seguintes condições:

- I. Muros de divisa simples, com altura superior à 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).
- II. Muros de arrimo de qualquer dimensão.

§ 1º. Os projetos dos muros para aprovação, poderão ser apresentados de forma individual ou em conjunto com o projeto da construção.

§ 2º. O projeto de muros à serem apresentados à municipalidade deverá ser básico constando os perfis, altura e especificação do muro, acompanhados da respectiva Responsabilidade Técnica do profissional.

§ 3º. Nos projetos apresentados a Municipalidade, deverá conter o gabarito de altura do perfil do terreno e construções/muros, devendo ser apresentado em conjunto com o projeto da construção.

CAPÍTULO XVI

DOS SISTEMAS CONSTRUTIVOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

Art. 71. A responsabilidade pela estabilidade estrutural do sistema construtivo adotado, bem como de seu projeto e execução serão dos responsáveis técnicos vinculados e apresentados à municipalidade quando da aprovação do projeto.

Art. 72. Serão admitidas as construções no território municipal em sistemas construtivos inovadores, sendo necessário o atendimento às normas técnicas de desempenho, publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 73. Nos casos de projetos prevendo execução em sistemas construtivos inovadores, deverá obrigatoriamente ser apresentado responsabilidade técnica específica para estrutura.

CAPÍTULO XVII

DO HABITE-SE

Art. 74. O Habite-se é o documento que atesta que a edificação foi executada conforme o projeto aprovado e se encontra em condições de ser habitada ou utilizada.

§1º. Para a emissão do Habite-se, a edificação deverá apresentar as seguintes condições mínimas:

- I. Execução da obra conforme o projeto aprovado, sem alterações de área, recuos, número de pavimentos ou uso;
- II. Passeio público construído e em conformidade com a legislação municipal;
- III. Sistema hidrossanitário executado e em funcionamento, com ligação à rede pública de água e esgoto, quando existente;
- IV. Sistema de drenagem pluvial implantado, garantindo a destinação adequada das águas do lote;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

V. Revestimentos e esquadrias instalados, assegurando vedação e salubridade dos ambientes;

VI. Sistema de ventilação e iluminação natural ou forçada em conformidade com o projeto aprovado;

VII. Vagas de estacionamento, acessos e rampas executados conforme o projeto e cumprindo as normas de acessibilidade.

§2º. Nos casos de edificações com uso coletivo, comercial, industrial ou institucional, também será exigido:

I. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) válido;

II. Comprovação do funcionamento dos sistemas de segurança e emergência, quando previstos no projeto.

§3º. A vistoria para emissão do Habite-se verificará exclusivamente o cumprimento dos itens acima e a conformidade da obra com o projeto aprovado.

Art. 75. Poderá ser concedido habite-se parcial, por solicitação do requerente, quando o conjunto de ambientes objeto atender os requisitos estabelecidos no artigo 71.

CAPÍTULO XVIII

DAS OBRAS E SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA

Art. 76. Todas as obras em espaços públicos demandam de autorização prévia da municipalidade, tais como:

I. Serviços de reparos, manutenções, extensões, remanejamentos de redes, sistemas ou serviços das concessionárias de água, esgoto, energia, gás, telefonia e internet;

II. Obras novas dos sistemas de saneamento, infraestrutura, pavimentação, dentre outros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

§ 1º. Ficam dispensadas de aprovação prévia, somente as obras de urgência/emergência que impliquem em prejuízo iminente de caráter comunitário, social, ou em casos de calamidade pública, devendo-se, todavia, ser apresentado a municipalidade posteriormente a finalização dos serviços, relatório contendo justificativas, informações complementares e o levantamento cadastral *as built* do que fora realizado.

§ 2º. As regras desse artigo aplicam-se a todos os imóveis públicos, aos passeios, às vias de circulação, a infraestrutura de saneamento, redes elétricas, dentre outros.

CAPÍTULO XVII

DEMAIS DISPOSIÇÕES

Art. 77. Os casos omissos serão deliberados pela Comissão Municipal de Urbanismo.

Art. 78. As taxas de análise e aprovação seguirão conforme o estabelecido na lei vigente de alíquotas para o lançamento da taxa de execução de obra e Parcelamento de Solo.

Art. 79. O Executivo poderá regulamentar os limites e condições previstos neste capítulo por meio de decreto, atualizando os parâmetros conforme a evolução das normas técnicas de planejamento urbano e o interesse público, dentro dos limites legais.

Art. 80. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

ADRIANA DUCH MACHADO

Prefeita Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

ANEXO I – TABELA DE MULTAS, PRAZOS E SANÇÕES

Infração	Artigo infringido	Valor base da multa	Sanções / Observações
Execução de obra sem alvará ou desvirtuamento da licença (nova, reforma, requalificação, reconstrução)	Art. 5º	3 UFESP por m² da área executada	Embargo imediato até regularização. Multa dobrada em caso de reincidência ou não atendimento.
Demolição sem autorização ou alvará	Art. 3º - § 3º - IV	2 UFESP por m²	Embargo e responsabilidade pela remoção dos entulhos. Multa dobrada em caso de reincidência ou não atendimento.
Execução de muro de arrimo de qualquer dimensão ou muro de divisa acima de 2,50m sem a respectiva licença	Art. 72 - § 1º e 2º	2 UFESP por metro linear	Embargo da obra até apresentação do projeto e alvará. Multa dobrada em caso de reincidência ou não atendimento.
Execução de quaisquer construções em desobediência ao alinhamento	Art. 25	5 UFESP por metro linear da testada	Embargo da obra até que seja sanada a situação. Multa dobrada em caso de reincidência ou não atendimento.
Resistência ao embargo	Art. 22	10% do valor da multa principal por dia	Multa diária cumulativa enquanto persistir a irregularidade e possibilidade de demolição. Multa dobrada em caso de reincidência ou não atendimento.
Ausência de placa de obra	Art. 12	5 UFESP (valor fixo)	Após os dez dias, multa dobrada e embargo de obra até a instalação da placa. Multa dobrada em caso de reincidência ou não atendimento.
Falta de documentos obrigatórios no local (projeto aprovado, alvará e diário de obra)	Art. 11	5 UFESP (valor fixo)	Intimação e embargo em caso de não atendimento no prazo. Multa dobrada em caso de reincidência ou não atendimento.
Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado	Art. 55	40 UFESP (valor fixo)	Intimação e embargo em caso de não apresentação de projeto atualizado. Multa dobrada em caso de reincidência ou não atendimento.
Por ligar sistema de captação de água pluvial no sistema de drenagem pluvial da prefeitura, sem expressa autorização	Art. 52 - a	15 UFESP (valor fixo)	Intimação e embargo em caso de não atendimento no prazo. Multa dobrada em caso de reincidência ou não atendimento.
Por fazer lançamento de águas de chuva diretamente no passeio público	Art. 52 - b	15 UFESP (valor fixo)	Intimação e embargo em caso de não atendimento no prazo. Multa dobrada em caso de reincidência ou não atendimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

Por não ligar o prédio às redes de esgotos sanitários.	Art. 55	50 UFESP (valor fixo)	Intimação e embargo em caso de não atendimento no prazo. Multa dobrada em caso de reincidência ou não atendimento.
Por ligar águas pluviais e de drenagem à rede coletora de esgotos sanitários.	Art. 55 - a	50 UFESP (valor fixo)	Intimação e embargo em caso de não atendimento no prazo. Multa dobrada em caso de reincidência ou não atendimento.
Por ligar esgoto à rede de águas pluviais e de drenagem	Art. 55 - b	50 UFESP (valor fixo)	Intimação e embargo em caso de não atendimento no prazo. Multa dobrada em caso de reincidência ou não atendimento.
Por permitir que a obra ofereça perigo para a saúde ou segurança de terceiros.	Art. 21 - § 4º	50 UFESP + 5-UFESP-por dia	Multa fixa mais multa diária cumulativa enquanto persistir a irregularidade e possibilidade de demolição. Multa dobrada em caso de reincidência ou não atendimento.