



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

Avenida Vaticano, 1135 - Jardim Pilar - Itapeva - São Paulo - 18406-380

Secretaria Administrativa

---

### **MENSAGEM**

**Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,**

**Excelentíssimos Senhores Presidentes das Comissões Permanentes,**

**Excelentíssimos Senhores Vereadores,**

Venho pelo presente encaminhar a Vossas Excelências, para apreciação dessa Colenda Edilidade, o Projeto de Lei ora anexo que: “DISPÕE sobre a legalização de construção irregular e dá outras providências.”

Este projeto possui o objetivo de regularizar construções irregulares, realizadas no Município de Itapeva, através de flexibilização das normas urbanísticas locais, bem como com a utilização do instrumento urbanístico de outorga onerosa do direito de construir, desde que sejam preservadas as condições de higiene, segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e habitabilidade.

Ressalta-se 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. Esse instrumento consiste na definição da cobrança de uma contrapartida pelo exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado pelo Município de Itapeva para os terrenos urbanos, até o máximo de aproveitamento.

Nesse sentido, o projeto prescreve as condições em que tal legalização acontecerá, bem como em quais hipóteses poderá ser utilizada a concessão da outorga onerosa do direito de construir, estabelecendo limites claros e orientações específicas para sua concretização.

Informa-se, por fim, que foi realizada audiência pública para tratar do tema, conforme documentos comprobatórios em anexo.

Ante o exposto, requer-se a este Legislativo a aprovação da presente propositura.

Certo de poder contar com a concordância dos Nobres Vereadores desta D. Casa de Leis, aproveito o ensejo para renovar a Vossas Excelências meus elevados protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

**MARIO SERGIO TASSINARI**



## CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 - Jardim Pilar - Itapeva - São Paulo - 18406-380  
Secretaria Administrativa

---

PREFEITO MUNICIPAL

### PROJETO DE LEI 0028/2024

**Autoria: Mario Sergio Tassinari**

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

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

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

**Art. 1º.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar, de forma onerosa, o direito de construir, para legalização de construções edificadas em desconformidade com os parâmetros urbanísticos, conforme Tabela I, da Lei 2520 de 13 de janeiro de 2007.

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

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

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

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

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

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

I-Estejam construídas sobre logradouros ou terrenos públicos e faixas destinadas a



## CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 - Jardim Pilar - Itapeva - São Paulo - 18406-380

Secretaria Administrativa

---

alargamento de vias públicas;

II-Constituíam-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/matricula do imóvel ou contrato de compra e venda, com termo de compromisso para apresentação do título de propriedade);

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



## CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 - Jardim Pilar - Itapeva - São Paulo - 18406-380

Secretaria Administrativa

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-Sentido do caimento das águas no telhado.

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

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

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

**Art. 10.** Poderão ser legalizadas, exclusivamente, as construções irregulares ou clandestinas concluídas cuja abertura do processo de legalização seja iniciada até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados a partir da publicação desta lei, sem a aplicação da multa prevista na Lei 4.069 de 2017 e sem considerar o coeficiente de ocupação máximo conforme Tabela I da Lei Municipal 2520/2007.

**§ 1º.** Vencido o prazo previsto, neste artigo, as legalizações deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei Municipal nº 2.520 de 13 de janeiro de 2007, em que, se for apurada o excesso da taxa de ocupação, deverá ser pago multa, conforme Lei Municipal 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



## CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 - Jardim Pilar - Itapeva - São Paulo - 18406-380

Secretaria Administrativa

---

onerosa do índice de taxa de ocupação até o máximo definido na Tabela I da Lei 2520/2007, sob pena de demolição do excesso, além de aplicação 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 eventualmente aplicadas.

**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 manifestem expressa concordância com a regularização da edificação.

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

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

**Art. 15.** O Poder Executivo Municipal poderá indeferir a legalização de qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, estética, acessibilidade, condições de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos.

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

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

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 21 de março de 2024.

**MARIO SERGIO TASSINARI**

PREFEITO MUNICIPAL