



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

PALÁCIO VEREADOR EUCLIDES MODENEZI

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

Projeto de Lei 48/2024 - Prefeito Dr Mario Tassinari - Dispõe sobre alteração da Lei 4.069/17, que dispõe sobre outorga onerosa do direito de construir e dá outras providências.

APRESENTADO EM PLENÁRIO. : 11/04/2024

RETIRADO DE PAUTA EM : / /

COMISSÕES

J. P. P.

RELATOR: 60000 DATA: 23/04/24

W. B. C.

RELATOR: _____ DATA: / /

RELATOR: _____ DATA: / /

Discussão e Votação Única: / /

Em 1.ª Disc. e Vot.: / /

Em 2.ª Disc. e Vot. : / /

Rejeitado em : / /

Autógrafo N.º : / /

Lei n.º : / /

Ofício N.º : em / /

Sancionada pelo Prefeito em: / /

Veto Acolhido () Veto Rejeitado () Data: / /

Promulgada pelo Pres. Câmara em: / /

Publicada em: / /

OBSERVAÇÕES

Retirado de pauta



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques
CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Itapeva, 03 de abril de 2024.

CAMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA
Secretaria Administrativa

MENSAGEM N.º 30 / 2024

03 ABR. 2024

B.M. Post
RECEBIDO

**Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,
Excelentíssimos Senhores Presidentes das Comissões Permanentes,
Excelentíssimos Senhores Vereadores,**

Vimos pelo presente encaminhar a Vossas Excelências, para apreciação dessa Colenda Edilidade, o Projeto de Lei ora anexo que: "**DISPÕE** sobre alteração da lei 4.069/17, que dispõe sobre outorga onerosa do direito de construir e dá outras providências."

Através do presente Projeto de Lei pretende o Executivo Municipal alterar a Lei 4.069/17, com o fim de suprir lacunas legislativas atualmente existente que dificultam a implementação do relevante instrumento urbanístico de "outorga onerosa do direito de construir".

Tal instrumento urbanístico é benéfico pois ajuda a homogeneizar o crescimento da cidade, a qual, com seu auxílio, consegue investir de maneira mais organizada no território, oferecendo mais opções de moradia em áreas com infraestrutura adequada e fazendo uma melhor gestão dos recursos.

Outra consequência deste instrumento é que o poder público obtém recursos não tributários para investir na manutenção e qualificação urbana da cidade, principalmente quando associada à criação de um fundo específico. No caso de Itapeva, o FUMDURB, criado através da Lei 4075/2017, ganhando capacidade de gerir melhor o território de forma estratégica, garantindo a gestão mais eficiente de toda a infraestrutura.

Ressalta-se que a OODC é uma maneira de ordenar o



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

desenvolvimento sustentável da cidade e da propriedade urbana, garantindo a justa distribuição dos benefícios e ônus causados pelo processo de urbanização.

Um planejamento eficiente, que preveja e utilize instrumentos de forma adequada, tem o potencial de mudar o modelo das cidades e conduzir o crescimento de forma ordenada e sustentável, vez que o planejamento urbano é a força vital que determina o ritmo, as dinâmicas e o funcionamento de uma cidade.

Desta forma, esse projeto tem a finalidade de proporcionar maior aplicabilidade nos dispositivos da Lei 4069, de 28 de novembro de 2017, além de proporcionar maior nos critérios do referido instrumento jurídico e urbanístico.

Ante o exposto, solicita-se as considerações de Vossas Excelências para que seja autorizado este novo projeto de lei pautado em estudos prévios de viabilidade, bem como de efetiva participação popular, conforme demandado pela CF.

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,

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

PROJETO DE LEI N.º 48 / 2024

DISPÕE sobre alteração da lei 4.069/17, que dispõe sobre outorga onerosa do direito de construir 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:

Art. 1º. Fica alterado o artigo 1º da Lei Municipal nº 4.069 de 29 de novembro de 2017 que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 1º. Fica instituída no Município de Itapeva/SP, a Outorga Onerosa do Direito de Construir (potencial construtivo e taxa de ocupação), instrumento de indução ao desenvolvimento urbano, emitido pelo Município, para fins de edificação acima do limite estabelecido pelos índices básicos, até o máximo permitido para aquisição de Potencial Construtivo e Taxa de Ocupação fixado pela tabela do Anexo I da Lei Municipal nº 2.520 de 4 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o Zoneamento, Uso do Solo e Ocupação do Solo do Município de Itapeva e dá outras providências, mediante contrapartida do beneficiário."

Art. 2º. Fica alterado o artigo 2º da Lei Municipal nº 4069 de 29 de novembro de 2017 que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 2º. Para usufruir das condições do art. 1º, desta Lei, o proprietário do terreno ou o incorporador, responsável pela edificação, recolherá ao FUMDURB - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, ou conforme disposto no art. 3º desta Lei, converterá em obras de melhorias,



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

a quantia correspondente ao valor em reais determinado pelo cálculo da aquisição de potencial construtivo e da aquisição de taxa de ocupação, conforme Memorial de Cálculo abaixo:

- I- Cálculo do Coeficiente de Aproveitamento Permitido sem Outorga Onerosa = $AT * CA$
- II- Cálculo da Aquisição de Potencial Construtivo com Outorga Onerosa = $AT * CM$
- III- Cálculo da Taxa de Ocupação Permitida sem Outorga Onerosa = $AT * TC$
- IV- Cálculo da Taxa de Ocupação Máxima com Outorga Onerosa = $AT * TM$
- V- Cálculo da Taxa de Permeabilidade = $AT * TP$

Parágrafo único. As unidades de medidas adotadas serão as seguintes:

- I- AT = Área Total do Terreno;
- II- AC = Área Total Construída com somatória de todos os pavimentos;
- III- AP = Área Construída no térreo ou com maior projeção horizontal;
- IV- CA = Coeficiente de Aproveitamento;
- V- CM = Coeficiente Máximo de Aproveitamento com Aquisição de Potencial Construtivo;
- VI- TC = Taxa de Ocupação Máxima Permitida;
- VII- TM = Taxa de Ocupação Máxima com Outorga Onerosa;
- VIII- TP = Taxa de Permeabilidade."

Art. 3º. Fica alterado o artigo 3º da Lei Municipal nº 4069 de 29 de novembro de 2017 que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 3º. O valor do potencial construtivo adquirido poderá, a critério da Secretaria Municipal de Obras e Serviços e Comissão Municipal de Urbanismo, ser convertido em obras de melhoramento urbano de, no mínimo, mesmo valor, preferencialmente, nas imediações do empreendimento.

Parágrafo único. A base para cálculo da aquisição do potencial construtivo será o valor integral do metro quadrado do terreno sem benfeitorias, conforme Certidão de Valor Venal." (NR)



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Art. 4º. Fica alterado o artigo 4º da Lei Municipal nº 4069 de 29 de novembro de 2017 que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 4º. O valor correspondente à outorga onerosa do direito de construir, referente ao potencial construtivo e à taxa de ocupação, quando não aplicado em obras, será recolhido ao FUMDURB em até 10 (dez) parcelas sem juros.

....."

Art. 5º. Fica alterado o artigo 6º da Lei Municipal nº 4069 de 29 de novembro de 2017 que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 6º. A qualquer tempo, antes da emissão do "Habite-se", verificada pela Fiscalização de Obras a execução de obra além do Coeficiente de Aproveitamento autorizado, o valor da aquisição de potencial construtivo calculado pela fórmula do art. 2º será lançado com valores atualizados.

§ 1º. O "habite-se" somente será concedido após a totalidade do pagamento devido ou a confissão de dívida e o pagamento da primeira parcela.

§ 2º. A existência de área permeável é condição *sine qua non* para liberação do CCO e "Habite-se"." (NR)

Art. 6º. Fica alterado o artigo 8º da Lei Municipal 4069 de 29 de novembro de 2017, que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 8º. Os valores arrecadados com a Outorga Onerosa do Direito de Construir, quando não utilizados na forma do art. 3º, serão depositados no FUMDURB, conforme Lei Municipal nº 4075/2017 que criou o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUMDURB."

Art. 7º. Fica alterado o artigo 9º da Lei Municipal 4069 de 29 de novembro de 2017, que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 9º. O excesso da Taxa de Ocupação, previsto na tabela do Anexo I, da Lei Municipal nº 2.520, de 4 de janeiro de 2007, será permitido, de acordo com o índice constante da taxa de ocupação máxima, com outorga onerosa, de acordo com o zoneamento e regulamentado na Lei 2520/2007.



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

§ 1º. Na apresentação do projeto de construção ou de ampliação, caso o proprietário ou incorporador incorra no excesso da taxa de ocupação, e opte pela sua aquisição, pagará por metro quadrado de ocupação, além do limite estabelecido, o valor integral do metro quadrado do terreno, conforme Certidão de Valor Venal.

§ 2º. Na apresentação de projeto de legalização, caso o proprietário ou incorporador incorra no excesso da taxa de ocupação, deverá pagar por metro quadrado de ocupação além do limite estabelecido, o valor integral do metro quadrado do terreno conforme Certidão de Valor Venal, acrescido de multa de 50%;

§ 3º. Os valores arrecadados serão igualmente destinados ao FUMDURB."

Art. 8º. Ficam acrescidos os artigos abaixo na Lei Municipal nº 4069 de 29 de novembro de 2017, com a seguinte redação:

"Art. 9º-A Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação:

- I - A área de elementos decorativos ou lajes técnicas com dimensão inferior a 1,00 m (um metro), incluídas as projeções de cobertura;
- II - Elementos descobertos, tais como piscinas, pergolados, jardineiras, muros de arrimo e divisórios, escadarias ou rampas para acesso à edificação;
- III - Depósitos de lixo, casa de máquinas, depósito de gás, desde que a área construída não ultrapasse 5% (cinco por cento) do constante no pavimento no projeto;
- IV - Áreas vazadas em sua totalidade, cobertas e sem fechamento lateral, em pelo menos 02 (duas) faces, cuja ocupação não exceda a 10% (dez por cento) da área do terreno;
- V - Casas de cachorro, desde que a altura máxima seja de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros)

§ 1º. A não computação das áreas acima no cálculo da taxa de ocupação está condicionada à existência e manutenção da área permeável, conforme Tabela de Zoneamento.

§ 2º. A Fiscalização Municipal poderá, a qualquer tempo, apurar a supressão da área permeável, conforme projeto aprovado, o

07
A



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

que implicará na revogação das competentes licenças e cobrança de multa retroativa a contar da liberação do CCO e "Habite-se".

Art. 9º-B Para cálculo do valor do metro quadrado do terreno, para fins de apuração do valor da taxa de ocupação e aquisição de potencial construtivo, será utilizada a Certidão de Valor Venal.

Parágrafo único. No caso de cálculo da taxa de excesso de ocupação de obra a ser legalizada, será considerado o ano em que foi protocolado o projeto de legalização da construção, devendo ser considerado o valor para o terreno sem benfeitorias.

Art. 9º-C Considera-se obrigatória a cobrança de outorga onerosa para imóveis cujo projeto de engenharia tenha sido apresentado posteriormente à publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, ou a partir da ciência do poder público quanto ao descumprimento da lei que rege o zoneamento, uso e ocupação do solo, com as seguintes condicionantes:

I – Quando houver lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU a maior do que a área apresentada no projeto de legalização e que seja anterior à publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, será considerado para efeitos e cobrança de outorga onerosa, a área construída (metragem quadrada) apresentada no cadastro do IPTU como a área autorizada para fins de cálculo da taxa de excesso;

II – Em havendo cadastro de IPTU com área construída lançada anteriormente à publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, quando da apresentação do projeto de engenharia e/ou arquitetura de qualquer natureza, cobrar-se-á a outorga onerosa sobre a diferença entre a área construída indicada no cadastro e a área construída apresentada no projeto de engenharia e/ou arquitetura e aferida pela equipe de Engenharia da Prefeitura Municipal de Itapeva.

Art.9º-D Poderá o proprietário ou incorporador que incorra na cobrança de outorga onerosa, apresentar recurso devidamente justificado e acompanhado de provas claras da comprovação da conclusão da obra, com data anterior à publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, cujas informações serão apresentadas em caráter declaratório e, portanto, submetem-se à apuração da veracidade e aplicação das penalidades previstas na legislação vigente.



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Parágrafo único. Os documentos comprobatórios que tratam este artigo deverão ser analisados pela Comissão Municipal de Urbanismo.

Art. 9º-E Em havendo deliberação da Comissão Municipal de Urbanismo que constate que as informações prestadas são insuficientes para comprovação de construção anterior à data de publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, poderão ser requisitadas novas provas ao interessado.

Art. 9º-F A partir da notificação, o requerente deverá apresentar contraditório em até 20 (vinte) dias úteis.

Parágrafo único. Em não havendo contraditório, será feito o lançamento do montante apurado.

Art. 9º-G Em não havendo pagamento voluntário ou apresentação de recurso, a cobrança seguirá os procedimentos previstos na Lei 1102/1997.”

Art. 9º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, aplicando-se imediatamente aos processos em andamento.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 03 de abril de 2024.

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI
Prefeito Municipal

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DO PREFEITO

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

A Prefeitura Municipal de Itapeva, através da Secretaria de Obras e Serviços e da Secretaria de Coordenação e Planejamento, visando a alteração e atribuição de zoneamento em área urbana, conforme dispõe a Lei Municipal nº 2520/2007 e apresentação de propostas de regulamentação de parâmetros urbanísticos e demais temas pertinentes ao ordenamento territorial, convoca AUDIÊNCIA PÚBLICA onde serão debatidos os seguintes temas:

- Alteração de Zoneamento da Rua Mário Prandini e Rua Inglaterra
- Atribuição de Zoneamento – Zona de Expansão Urbana – Jardim América
- Legislação urbanística: a) lei de zoneamento, uso e ocupação do solo; b) legalização simplificada de construções; c) outorga onerosa do direito de construir; d) lei de parcelamento do solo urbano.

Conforme preconiza a Lei Federal nº 10257/2001 (Estatuto das Cidades) em seu artigo 2º item XIII, a Lei Federal 6766/1979 em seu artigo 28 (parcelamento do solo urbano) bem como a Lei Municipal 2499/2006 (Plano Diretor de Itapeva) em seu artigo 94, a Audiência Pública se realizará nos termos deste Edital de Convocação:

- 1) A Audiência Pública será realizada no dia **10 de outubro de 2023**, terça-feira, com sua instalação marcada para as **19 horas** no Plenário da Câmara Municipal de Itapeva, localizado na **Avenida Vaticano, 1135, Jardim Europa**, município de **Itapeva, SP**.
- 2) Os ritos da audiência seguirão a seguinte ordem:
 - a) EXPLANAÇÃO INICIAL – breve explanação sobre o funcionamento da Audiência Pública, com interação do público para esclarecimentos adicionais.
 - b) APRESENTAÇÃO DOS TÓPICOS A SEREM DISCUTIDOS NA AUDIÊNCIA:
 - i) Apresentação das propostas de alteração e atribuição de zoneamento
 - ii) Apresentação das propostas de regulamentação de parâmetros urbanísticos e demais temas pertinentes ao ordenamento territorial.
 - c) PARTICIPAÇÃO POPULAR – Palavra livre.
- 3) A participação popular na Audiência Pública obedecerá às seguintes regras:
 - a) Audiências públicas são eventos públicos que permitem a participação de qualquer pessoa ou entidade interessada no assunto objeto da discussão.

Praça Duque de Caxias, 22 – Centro – Itapeva/SP – CEP 18400-500 – Fone (15) 3526 8000
E-mail: gabinete@itapeva.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA GABINETE DO PREFEITO

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

- b) As manifestações populares obedecerão a ordem de solicitação de participação.
- c) As apresentações das manifestações populares deverão ater-se, exclusivamente, ao tema da audiência e deverão ser breves relatos.
- 4) Havendo quantidade de inscritos que torne impossível a apresentação de todos no mesmo dia, a Audiência Pública poderá ser interrompida para continuidade em data a ser posteriormente divulgada.
- 5) A Audiência Pública terá duração máxima de 2 horas e 30 minutos e o horário de encerramento não poderá ultrapassar as 22 horas, preferencialmente.
- 6) Após a apresentação de todos os inscritos, os trabalhos serão encerrados.

E, para conhecimento público, é expedido o presente Edital de Convocação.

Itapeva, 22 de setembro de 2023.

gov.br Documento assinado digitalmente
MARIO SERGIO TASSINARI
Data: 27/09/2023 10:37:30-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI
Prefeito Municipal de Itapeva

12
[Handwritten signature]



AUDIÊNCIA PÚBLICA

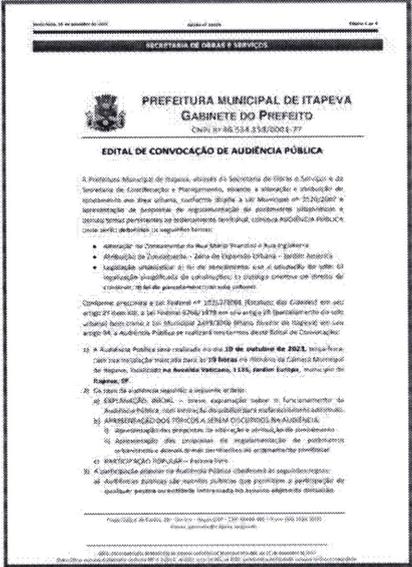
ZONEAMENTO E DEMAIS TEMAS URBANÍSTICOS



Edital de Convocação de Audiência Pública

Imprensa Oficial do dia 29 de setembro de 2023

Edição 2261A



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ nº 06.504.835/0001-77

EDITAL DE CONVOCACÃO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

A Prefeitura Municipal de Itapeva, através da Secretaria de Obras e Serviços e do Secretariado de Coordenação e Planejamento, visando a elaboração e elaboração de zoneamento em sua urbanização, conforme Artigo 1º do Município nº 213/2007 e regulamentação da Lei nº 1.988/2008, de regulamentação do zoneamento urbanístico e demais temas pertinentes ao desenvolvimento territorial, convoca a população interessada a participar da audiência pública, na seguinte forma:

- promover ao Convênio de Meio Ambiente e Meio Urbano;
- promover ao Convênio de Meio Ambiente e Meio Urbano;
- regulamentação urbanística: a) no que diz respeito ao loteamento urbano e a) regulamentação urbanística de loteamentos; b) loteamento urbano em loteamento em loteamento urbano.

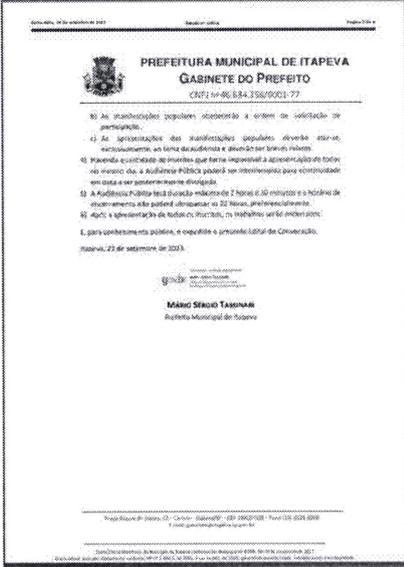
Conforme previsão da Lei Federal nº 2023/2004, o Edital de Convocação em seu artigo 2º item III, a Lei Municipal nº 213/2007 em seu artigo 1º item III e o Edital de Convocação em seu artigo 1º item III, a Lei Municipal nº 213/2007 em seu artigo 1º item III e o Edital de Convocação em seu artigo 1º item III.

- 1) A Audiência Pública será realizada no dia 29 de setembro de 2023, às 10h00min, com sua realização iniciada às 10h00min no Auditório do Gabinete do Prefeito, localizada na Avenida Getúlio Vargas, 1.234, Jardim Europa, município de Itapeva, SP.
- 2) O local da audiência pública e o endereço serão:
- 3) OBRAS E SERVIÇOS: a) nome, endereço e telefone do responsável da Prefeitura Municipal de Itapeva, para contato e informações adicionais;
- 4) AMPLIAÇÃO DO ZONEAMENTO URBANÍSTICO DO MUNICÍPIO DE ITAPEVA;
- 5) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 6) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 7) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 8) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 9) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 10) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 11) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 12) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 13) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 14) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 15) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 16) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 17) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 18) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 19) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 20) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 21) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 22) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 23) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 24) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 25) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 26) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 27) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 28) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 29) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 30) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 31) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 32) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 33) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 34) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 35) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 36) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 37) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 38) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 39) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 40) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 41) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 42) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 43) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 44) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 45) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 46) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 47) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 48) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 49) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 50) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 51) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 52) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 53) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 54) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 55) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 56) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 57) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 58) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 59) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 60) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 61) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 62) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 63) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 64) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 65) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 66) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 67) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 68) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 69) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 70) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 71) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 72) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 73) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 74) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 75) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 76) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 77) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 78) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 79) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 80) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 81) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 82) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 83) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 84) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 85) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 86) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 87) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 88) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 89) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 90) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 91) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 92) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 93) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 94) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 95) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 96) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 97) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 98) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 99) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;
- 100) regulamentação urbanística: a) loteamento urbano e loteamento urbano;

Itapeva, 22 de setembro de 2023.

Magali Sílvia Tassinari
Prefeita Municipal de Itapeva

Imprensa Oficial - Prefeitura Municipal de Itapeva - SP - CNPJ nº 06.504.835/0001-77 - Fone: (13) 3326.6000
E-mail: imprensa@itapeva.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ nº 06.504.835/0001-77

1) As qualificações pessoais relacionadas a serem de validação de participação;

2) As qualificações das qualificações pessoais deverão estar devidamente atualizadas em forma de currículo e anexadas ao formulário;

3) Quando o candidato ou inscritos que tenha interesse em participar de todas as etapas da Audiência Pública poderá ser selecionado para comparecer em data a ser posteriormente divulgada;

4) A Audiência Pública terá duração máxima de 2 horas e 30 minutos e o horário de encerramento não poderá ultrapassar as 22 horas, preferencialmente;

5) Após a apresentação de todos os projetos, os trabalhos serão avaliados;

E, para conhecimento pública, e expedição e publicação de Convocação, Itapeva, 22 de setembro de 2023.

Magali Sílvia Tassinari
Prefeita Municipal de Itapeva

Imprensa Oficial - Prefeitura Municipal de Itapeva - SP - CNPJ nº 06.504.835/0001-77 - Fone: (13) 3326.6000
E-mail: imprensa@itapeva.sp.gov.br

[Handwritten signature]



Audiência Pública

É um instrumento de participação popular no Estado Democrático de Direito. É uma reunião que visa ampla discussão dos mais variados temas entre sociedade, especialistas e autoridades públicas.

Temas afetos ao **PLANEJAMENTO E ORDENAMENTO TERRITORIAL** deverão ter comprovação da participação popular no processo de elaboração e discussão (**AUDIÊNCIA PÚBLICA**)

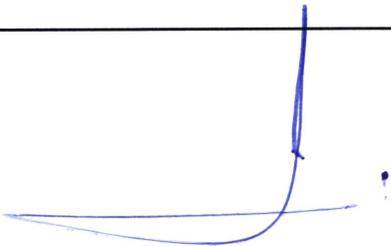
Fundamentação Legal:

- Artigo 29, XII da Constituição Federal
- Artigo 43 do Estatuto das Cidades – Lei Federal nº 10.257/2001
- Artigo 180, II da Constituição do Estado de São Paulo
- Artigo 109 do Plano Diretor de Itapeva – Lei Municipal 2499/2006

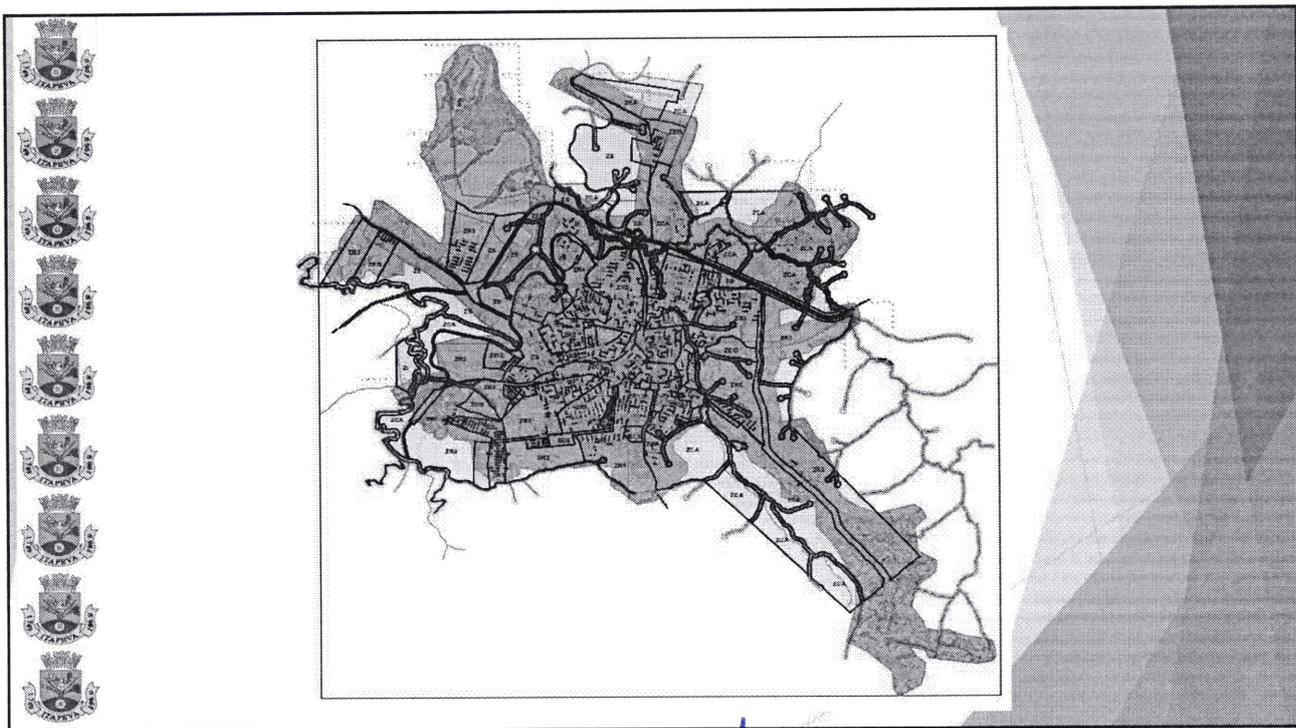
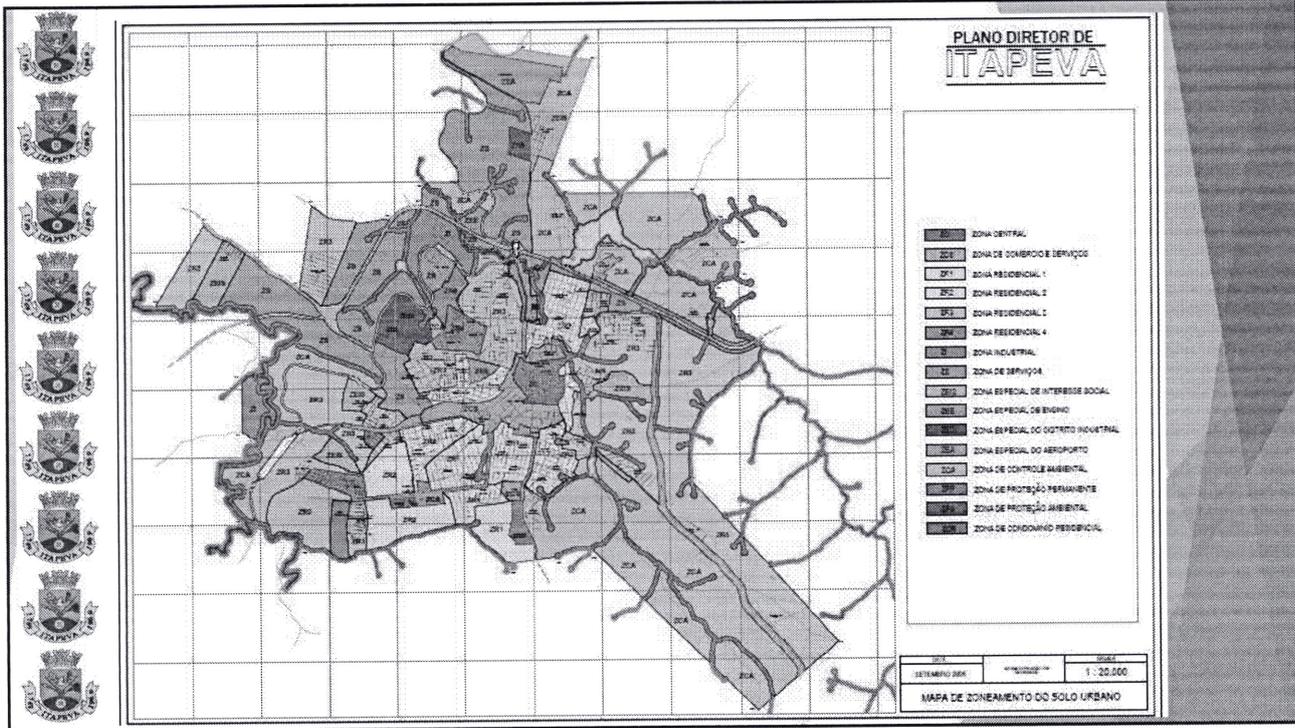


ORDENAMENTO TERRITORIAL - O ordenamento territorial define a forma de ocupar o território e de organizar o seu funcionamento, delineando o desenho da cidade, pela constituição de bairros, quarteirões, edifícios, espaços públicos de vivência de lazer e vias de circulação. Deve obedecer regras estabelecidas no Plano Diretor Municipal e em leis municipais, como por exemplo as leis de parcelamento e de uso e ocupação do solo, e garantir a distribuição equilibrada da população e das atividades que ocorrem na cidade, evitando distorções do crescimento urbano desordenado e seus efeitos negativos.

ZONEAMENTO - É a divisão da área do Perímetro Urbano do Município em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, conforme tipologia e grau de urbanização atual da zona, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal.



14
do



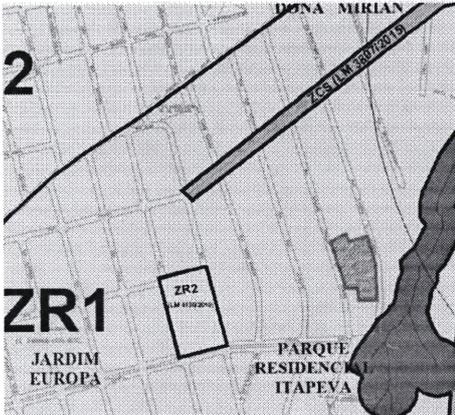
Handwritten signature in blue ink.



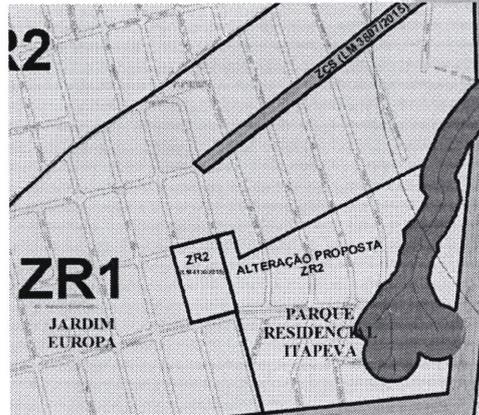
ALTERAÇÃO E ATRIBUIÇÃO DE ZONEAMENTO

Processo Administrativo 18549/2023
Requerente: Água Clara Agrícola de Cereais Exp e Imp Ltda
Proposta de Alteração: Alteração de zoneamento ZR-1 (Zona Residencial 1) para ZR-2 (Zona Residencial 2) do Parque Residencial Itapeva.

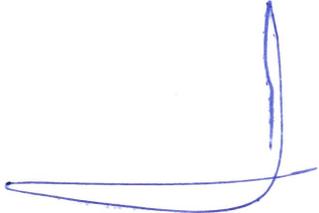
Situação Atual



Situação Proposta

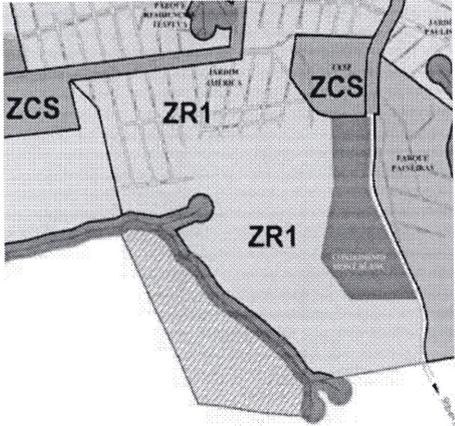


A vertical strip of 10 municipal coats of arms is located on the left side of the page.

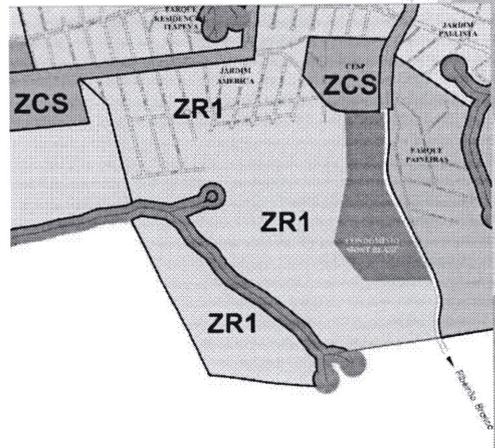


Processo Administrativo 7058/2022
Requerente: Irmãos Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda
Proposta de Alteração: Atribuição de zoneamento ZR-1 (Zona Residencial 1) para implantação de loteamento em área localizada nas adjacências dos loteamentos denominados Ouroville e Ouroville II

Situação Atual



Situação Proposta



The image contains two maps side-by-side. The left map, titled 'Situação Atual', shows a street layout with several lots. Some lots are labeled 'ZCS' and others 'ZR1'. The right map, titled 'Situação Proposta', shows the same street layout but with all the lots that were previously labeled 'ZCS' now labeled 'ZR1'. The maps include labels for 'JARDIM AMÉRICA', 'JARDIM PAULISTA', and 'JARDIM PAPÉLHAS'. A road labeled 'RUA DA BOMBA' is also visible on the right map.

LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

[Handwritten signature]



ALTERAÇÃO E ATUALIZAÇÃO
Lei 4069/2017 - Outorga Onerosa do Direito de Construir

Principais pontos:

- Utilização do valor venal para cálculo do valor da outorga onerosa.
- Definição dos elementos arquitetônicos que não computam no cálculo do excesso de ocupação.
- Solicitação do uso da outorga onerosa do direito de construir (aquisição de potencial construtivo e taxa de ocupação) na fase de aprovação de projeto. No caso da taxa de ocupação define-se um limite que deverá ser respeitado inclusive nas legalizações (TO máxima 80%).

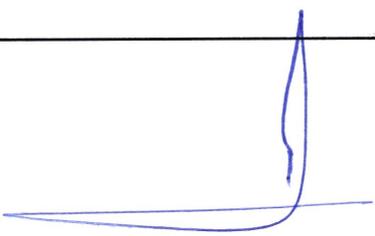


OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

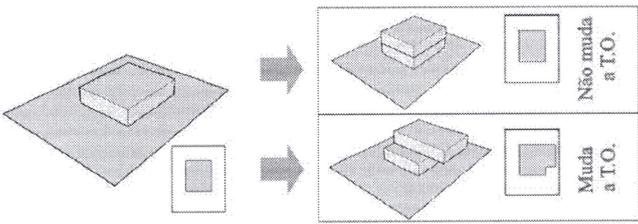
A **Outorga Onerosa do Direito de Construir** é uma concessão emitida pelo poder público para que o proprietário do imóvel construa acima do coeficiente básico estabelecido mediante o pagamento de uma contrapartida financeira.

Taxa de Ocupação (TO): é o percentual da área ocupada por uma obra dentro de um terreno e não leva em conta a projeção vertical, somente a horizontal.

Coeficiente de aproveitamento (CA): o coeficiente de aproveitamento indica a área total, em metros quadrados, que pode ser construída dentro de um terreno, somando as áreas de todos os seus pavimentos.



TAXA DE OCUPAÇÃO



COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (C.A.)

É um número que, multiplicado pela área do lote, vem nos indicar quantos metros quadrados podem ser construídos sobre aquele terreno, somando-se a área de **todos** os pavimentos.

Nesse caso, o número de pavimentos é levado em consideração.

Se tivermos um terreno de 20 x 30 e um C.A.=2, será permitido construir nele até 1200m².

A=600m²

Se a T.O.=50%, assim podemos construir até 4 pavimentos nesse terreno.

4 Pav. de 300m²

ALTERAÇÃO E ATUALIZAÇÃO

Lei 537/1991 - Parcelamento do Solo Urbano no Município de Itapeva

PRINCIPAIS PONTOS:

- Distinção entre desdobro, desmembramento e loteamento
- Requisitos para Loteamento com definição de área mínima e testada por tipo de zoneamento, infraestrutura e percentagem de áreas públicas
- Regramento para Loteamento Fechado (fechado de muros com acesso controlado) e Condomínio Fechado (espaços comuns são áreas privativas e acesso restrito)
- Faixa de Preservação Permanente
- Permuta e Antecipação de Área Institucional



REGULAMENTAÇÃO
Programa Simplificado de Legalização de Obras já Construídas

Possibilita a legalização de obras já finalizadas:

- OBRAS IRREGULARES - Realizadas em desacordo com o projeto aprovado
- OBRAS CLANDESTINAS - Realizadas sem projeto e os competentes alvarás

Possibilita flexibilização dos seguintes critérios:

- Taxa de ocupação
- Recuos
- Afastamentos
- Número de pavimentos



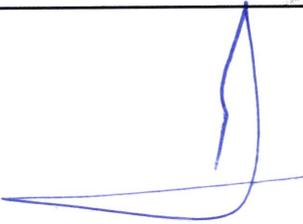
ALTERAÇÃO E ATUALIZAÇÃO
Lei 2520/2007 - Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo

Artigo 23. A Zona Residencial 1 - ZR1 corresponde à área exclusivamente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de baixa densidade, com padrões de uso e ocupação definidos na aprovação do loteamento

Artigo 23. A Zona Residencial 1 – ZR1 – corresponde à área de uso residencial com permissibilidade de uso comunitário de baixo impacto (atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial), tendo o padrão de ocupação unifamiliar de baixa densidade, com padrões de uso e ocupação definidos na aprovação do loteamento e cujas atividades de uso comunitário não ultrapasse o horário das 18 horas.

Parágrafo 1º. O uso comunitário de baixo impacto previsto neste artigo deverá estar acompanhado de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – e outros se assim forem definidos pela Comissão Municipal de Urbanismo que irá avaliar e validar a proposta de uso apresentada pelo requerente, bem como os relatórios técnicos apresentados, podendo, inclusive, solicitar informações complementares.

Parágrafo 2º. Os custos advindos da realização dos estudos técnicos previstos que embasarão a análise técnica serão custeados pelo requerente e interessado.





ESTUDOS TÉCNICOS

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - É um relatório no qual se faz um levantamento dos impactos negativos e positivos causados por empreendimentos e atividades urbanas, bem como propõe medidas mitigadoras e compensatórias para evitar possíveis riscos que podem ser apresentados para a vizinhança. É uma ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico, que oferece subsídios ao poder público municipal para decidir quais as condições para a concessão de licenças de construção, ampliação ou funcionamento das empresas.

ESTUDO TÉCNICO SOBRE POLO GERADOR DE TRÁFEGO - É um estudo/avaliação para obter a relação entre todos os componentes que compõem o tráfego com o ambiente onde ele está inserido. É uma ferramenta importante que auxilia a Engenharia de Tráfego para atender as necessidades das vias de trânsito e realizar um bom planejamento da rede viária.

ESTUDO HIDROLÓGICO - Tem por objetivo a obtenção de elementos e o estabelecimento de critérios para a determinação das vazões para o dimensionamento das obras de drenagem novas e verificação de suficiência das obras de drenagem existentes.



ANEXO 1

Tabelas com critérios de uso e ocupação do solo nas diversas zonas constantes desta Lei.

**PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
COEFICIENTES URBANÍSTICOS**

TABELA 1 – ZC – Zona Central

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional - Coletiva		3	4	80% Térreo e 1ª 75% e demais 50%	10%
Habitacional – Unifamiliar					
Habitacional – Uso Institucional					
Habitacional – Residências em Série					
Habitacional – Transitória – Tipo 1					
Habitacional – Transitória – Tipo 2					
Habitacional – Transitória – Tipo 4					
Comunitário – Uso Comunitário 1					
Comunitário – Uso Comunitário 2 - Saúde	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário – Uso Comunitário 2 - Educação	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura	Estudo Técnico Complementar				
Comercial – Comércio Local					
Comercial – Comércio de Bairro					
Comercial – Comércio Setorial	Estudo Técnico Complementar				
Serviço – Serviço Local					
Serviço – Serviço de Bairro					
Serviço – Serviço Setorial					

1 – Obedecido o disposto sobre o assunto no Código de Obras e demais legislações complementares.
 2 – Além dos usos que obrigatoriamente deverão ser acompanhados dos estudos técnicos, dependendo do porte e a critério da Comissão Municipal de Urbanismo outras ocupações também poderão ter solicitação de estudos técnicos que deverão ser analisados e aprovados pela Comissão Municipal de Urbanismo.
 3 – As propriedades urbanas que forem consideradas subutilizadas ou vazios urbanos nesta zona poderão ser aplicados os instrumentos tributários de indução ao desenvolvimento urbano tais como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo e direito de preempção.
 4 – Nos pavimentos focalizados no subsolo serão utilizados os mesmos parâmetros do pavimento térreo.

TABELA 2 – ZCS – Zona de Comércio e Serviços

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		3	4	75% Térreo e 1ª 75% demais 50%	10%
Habitacional – Coletiva					
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal					
Habitacional – Transitória – Tipo 1					
Habitacional – Transitória – Tipo 2					
Habitacional – Transitória – Tipo 4					
Habitacional – Uso Institucional					
Comunitário – Uso Comunitário 1					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Saúde					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Educação					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Culto Religioso					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura					
Comercial – Comércio Local					
Comercial – Comércio de Bairro					
Comercial – Comércio Setorial	Estudo Técnico Complementar				
Comercial – Comércio Geral	Estudo Técnico Complementar				
Comercial – Comércio Específico	Estudo Técnico Complementar				
Serviço – Serviço Local					
Serviço – Serviço de Bairro					
Serviço – Serviço Setorial					
Serviço – Serviço Específico – Tipo 2	Estudo Técnico Complementar				

1 – Obedecido o disposto sobre o assunto no Código de Obras e demais legislações complementares.
 2 – Além dos usos que obrigatoriamente deverão ser acompanhados dos estudos técnicos, dependendo do porte e a critério da Comissão Municipal de Urbanismo outras ocupações também poderão ter solicitação de estudos técnicos que deverão ser analisados e aprovados pela Comissão Municipal de Urbanismo.
 3 – As propriedades urbanas que forem consideradas subutilizadas ou vazios urbanos nesta zona poderão ser aplicados os instrumentos tributários de indução ao desenvolvimento urbano tais como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo e direito de preempção.
 4 – Nos pavimentos localizados no subsolo serão utilizados os mesmos parâmetros do pavimento térreo.

TABELA 03 – ZS – Zona de Serviços

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO			
		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Coletiva		1	2	75% Térreo e 1º 75% e demais 50%	10%
Habitacional – Unifamiliar					
Habitacional – Uso Institucional					
Habitacional – Transitória – Tipo 1					
Habitacional – Transitória – Tipo 2					
Habitacional – Transitória – Tipo 3					
Habitacional – Transitória – Tipo 4					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Saúde					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura					
Comercial – Comércio Local					
Comercial – Comércio de Bairro					
Comercial – Comércio Setorial	Estudo Técnico Complementar				
Comercial – Comércio Geral	Estudo Técnico Complementar				
Serviço – Serviço Local					
Comercial – Comércio Específico	Estudo Técnico Complementar				
Serviço – Serviço de Bairro					
Serviço – Serviço Setorial					
Serviço – Serviço Específico – Tipo 2	Estudo Técnico Complementar				
Industrial – Uso Industrial Tipo 1					
Industrial – Uso Industrial Tipo 2					

1 – Obedecido o disposto sobre o assunto no Código de Obras e demais legislações complementares.
 2 – Além dos usos que obrigatoriamente deverão ser acompanhados dos estudos técnicos, dependendo do porte e a critério da Comissão Municipal de Urbanismo outras ocupações também poderão ter solicitação de estudos técnicos que deverão ser analisados e aprovados pela Comissão Municipal de Urbanismo.
 3 – As propriedades urbanas que forem consideradas subutilizadas ou vazios urbanos nesta zona poderão ser aplicados os instrumentos tributários de indução ao desenvolvimento urbano tais como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo e direito de preempção.
 4 – Nos pavimentos localizados no subsolo serão utilizados os mesmos parâmetros do pavimento térreo.

TABELA 4 – ZI – Zona Industrial

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO			
		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Comercial – Comércio de Bairro		1,2		80% 60%	15% 20%
Serviço – Serviço de Bairro					
Habitacional – Unifamiliar					
Habitacional – Coletivas					
Comercial – Comércio Geral	Estudo Técnico Complementar				
Comercial – Comércio Específico	Estudo Técnico Complementar				
Serviço – Serviço Geral	Estudos Técnico Complementar				
Serviço – Serviço Específico – Tipo I					
Industrial – Uso Industrial Tipo 1					
Industrial – Uso Industrial Tipo 2					
Industrial – Uso Industrial Tipo 3	Estudo Técnico Complementar				

1 – Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será analisado e aprovado pela comissão.
 2 – Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor quanto ao seu licenciamento.

TABELA 5 – ZE – Zona de Eventos

USOS PERMITIDO	TOLERADO	OCUPAÇÃO			
		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Uso Comunitário 3	Estudo Técnico Complementar				

1 – De acordo com a legislação em vigor sobre o assunto.

TABELA 6 – ZCA – Zona de Controle Ambiental					
USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		0,6		30%	40%
Habitacional – Uso Institucional					
Uso - Agropecuário	Estudo Técnico Complementar				
Uso - Extrativista	Estudo Técnico Complementar				
Uso - Chácara de Lazer	Estudo Técnico Complementar				
Uso – Condomínio Residencial	Estudo Técnico Complementar				
Uso – Loteamento Fechado	Estudo Técnico Complementar				
Uso – Atividade de Pesquisa, Lazer e recreação	Estudo Técnico Complementar				

1 – De acordo com a legislação em vigor sobre o assunto.
2 – Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor.

TABELA 7 – ZPP – Zona de Proteção Permanente					
USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

1 – De acordo com a legislação em vigor sobre o assunto.
2 – Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor.

TABELA 08 – ZEPA – Zona Especial de Proteção Ambiental					
USOS PERMITIDO	TOLERADO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

1 – De acordo com a legislação em vigor sobre o assunto.
2 – Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor.

TABELA 09 – ZPA – Zona de Proteção Ambiental					
USOS PERMITIDO	TOLERADO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

1 – De acordo com a legislação em vigor sobre o assunto.
2 – Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor.

TABELA 10 – ZEE – Zona Especial de Ensino					
USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Uso Institucional		1	2	50%	25%
Comunitário – Uso Comunitário 1					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Educação					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura					
Comunitário – Uso Comunitário 3 – Ensino	Estudo Técnico Complementar				
Comercial – Comércio Local					
Serviço – Serviço Local					

1 – Independente do porte a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será submetido a análise e aprovação

2 – Coeficiente de aproveitamento máximo 2, com aquisição do potencial construtivo

3 – Taxa de ocupação de 50% para edificações com 2 pavimentos.

4 – Deverá apresentar Projeto de Estacionamento que será submetido a análise e aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo e serem previstas áreas de estacionamento de acordo com a legislação específica sobre o assunto.

5 – Obedecido ao disposto sobre o assunto no Código de Obras.

6 – Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será submetido a análise e aprovação.

TABELA 11 – ZEA – Zona Especial de Aeroporto					
USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Comercial – Comércio Local					
Serviço – Serviço Local					
Serviço – Serviço Específico – Tipo 1					

1 – Legislação específica sobre o assunto.

TABELA 12 – ZEDI – Zona Especial do Distrito Industrial					
USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Uso Industrial		1,2		80%	10%

1 – Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será analisado e aprovado pela comissão.

2 – Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor quanto ao seu licenciamento.

3 – Deverá respeitar a lei de criação do Distrito Industrial e normas específicas.

OBS – Esse zoneamento não tinha nenhum parâmetro definido na Lei 2520/2007

TABELA 13 – ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		1,5		80%	10%
Habitacional – Coletiva					
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Culto Religioso	ESTUDOS TÉCNICOS				
Comercial – Comércio Local					
Serviço – Serviço Local					

1 – Deverá obedecer a legislação específica.

DBS – Esse zoneamento não tinha nenhum parâmetro definido na Lei 2520/2007

TABELA 14 – ZR1 – Zona Residencial 1

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		1,2		60%	20%
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal					
Uso Comunitário 1	Estudo Técnico Complementar				

1 – Obedecido o disposto sobre o assunto no Código de Obras.

[Handwritten signature]

TABELA 15 – ZR2 – Zona Residencial 2

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO			
		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		1,5	2	70%	15%
Habitacional – Coletiva					
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal					
Habitacional – Residências em Série					
Habitacional – Uso Institucional					
Comunitário – Uso Comunitário 1					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Saúde					
Comunitário – Uso Comunitário 2 - Educação					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura					
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Culto Religioso	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário – Uso Comunitário 3 – Ensino	Estudo Técnico Complementar				
Comercial – Comércio Local					
Comercial – Comércio de Bairro					
Serviço – Serviço Local					
Serviço – Serviço de Bairro					
Serviço – Serviço Setorial					

1 – Em terrenos com testada para as vias coletoras e estruturais até a profundidade de 60m, será permitido coeficiente de aproveitamento 2, com aquisição de potencial construtivo.

2 – Obedecido o disposto sobre o assunto no Código de Obras.

3 – Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será analisado e aprovado pela comissão.

4 – As propriedades urbanas que forem consideradas subutilizadas ou vazios urbanos nesta zona poderão ser aplicados os instrumentos tributários de indução ao desenvolvimento urbano tais como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo e direito de preempção.

TABELA 16 – ZR3 – Zona Residencial 3

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO			
		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional – Unifamiliar		2	3	75%	10%
Habitacional – Coletiva					
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal					
Habitacional – Residências em Série					
Habitacional – Uso Institucional					
Comunitário – Uso Comunitário 1	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário – Uso Comunitário 2 - Educação	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Culto Religioso	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário – Uso Comunitário 2 - Saúde	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário – Uso Comunitário 3 – Ensino	Estudo Técnico Complementar				
Comercial – Comércio de Bairro					
Comercial – Comércio Local					
Serviço – Serviço Local					
Serviço – Serviço de Bairro					
Serviço – Serviço Setorial					
Industrial – Uso Industrial Tipo 1	Estudo Técnico Complementar				

1 – Em terrenos com testada para as vias coletoras e estruturais até a profundidade de 60m, será permitido coeficiente de aproveitamento 3, com aquisição de potencial construtivo.

2 – Obedecido o disposto sobre o assunto no Código de Obras.

3 – Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será analisado e aprovado pela comissão.

4 – As propriedades urbanas que forem consideradas subutilizadas ou vazios urbanos nesta zona poderão ser aplicados os instrumentos tributários de indução ao desenvolvimento urbano tais como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo e direito de preempção.

TABELA 17 – ZR4 – Zona Residencial 4

USOS PERMITIDO	OBSERVAÇÃO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional - Unifamiliar		1,2		75% Térreo e 1ª 75% demais 50%	10%
Habitacional – Uso Institucional					
Habitacional – Coletiva					
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal					
Habitacional – Residências em Série					
Comunitário – Uso Comunitário 1	Estudo Técnico Complementar				
Comunitário – Uso Comunitário 2 – Educação	Estudo Técnico Complementar				
Comercial – Comércio Local					
Serviço – Serviço Local					

1 – Dependendo do porte, a Comissão Municipal de Urbanismo solicitará Estudo de Impacto de Vizinhança que será analisado e aprovado pela comissão.
2 – Depende de legislação específica para Programas Habitacionais.

TABELA 18 – ZCR – Zona de Condomínio Residencial

USOS PERMITIDO	TOLERADO	OCUPAÇÃO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Habitacional - Unifamiliar		1,5		70%	15%
Habitacional – Coletivas					
Habitacional – Residências em Condomínio Horizontal					
Habitacional – Residências em Série					

1 – Dependente de legislação do condomínio.
2 – Deve obedecer ao disposto sobre o assunto no Código de Obras

OBS: Não possua parâmetros urbanísticos definidos



MAIORES INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS:

Secretaria de Obras e Serviços
Secretaria de Coordenação e Planejamento

Departamento de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor

E-mail: patricia.almeida@itapeva.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

DEPARTAMENTO DE CADASTRO, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANO DIRETOR

CNPJ nº 46.634.358/0001-77

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA REALIZADA NO DIA 10 DE OUTUBRO DE 2023.

Aos dez dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três, às dezenove horas, no plenário da Câmara Municipal de Itapeva, sita na Avenida Vaticano, 1055, Jardim Europa, foi realizada audiência pública visando a alteração e atribuição de zoneamento em área urbana, conforme dispõe a Lei Municipal nº 2520/2007 e apresentação de propostas de regulamentação de parâmetros urbanísticos e demais temas pertinentes ao ordenamento territorial, conforme edital de chamamento público publicado na Imprensa Oficial do Município edição 2261-A do dia 29 de setembro de 2023. Os presentes assinaram lista de presença que segue anexa a esta ata. O início dos trabalhos foi realizado pela Secretária Municipal de Obras e Serviços, Engenheira Francine Rodrigues dos Santos Marques, que explanou sobre a importância e relevância do tema para o ordenamento territorial. Ato contínuo, a Sra. Patrícia Almeida Biazon, Diretora do Departamento de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor da Secretaria Municipal de Obras e Serviços, apresentou os temas da audiência: **ALTERAÇÃO E ATRIBUIÇÃO DE ZONEAMENTO:** A) **Processo Administrativo 18549/2023** – Requerente: Água Clara Agrícola de Cereais Exportação e Importação Ltda – Proposta de Alteração: Alteração de zoneamento ZR-1 (Zona Residencial 1) para ZR-2 (Zona Residencial 2) do Parque Residencial Itapeva. B) **Processo Administrativo 7058/2022** – Requerente: Irmãos Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda - Proposta de Alteração: Atribuição de zoneamento ZR-1 (Zona Residencial 1) para implantação de loteamento em área localizada nas adjacências dos loteamentos denominados Ouroville e Ouroville II. **LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA:** A) **Atualização e complementação da Lei 4069/2017 – Outorga Onerosa do Direito de Construir.** Principais pontos: 1. Utilização do valor venal para cálculo do valor da outorga onerosa. 2. Definição dos elementos arquitetônicos que não computam no cálculo do excesso de ocupação. 3. Solicitação do uso da outorga onerosa do direito de construir (aquisição de potencial construtivo e taxa de ocupação) na fase de aprovação de projeto. No caso da taxa de ocupação define-se um limite que deverá ser respeitado inclusive nas legalizações (Taxa de Ocupação máxima 80%). A Outorga Onerosa do Direito de Construir é uma concessão emitida pelo poder público para que o proprietário do imóvel construa acima do coeficiente básico estabelecido mediante o pagamento de uma contrapartida financeira. Taxa de Ocupação (TO) é o percentual da área ocupada por uma obra dentro de um terreno e não leva em conta a projeção vertical, somente a horizontal. Coeficiente de aproveitamento (CA) é o coeficiente de aproveitamento indica a área total, em metros quadrados, que pode ser construída dentro de um terreno, somando as áreas de todos os seus pavimentos. B) **Alteração e atualização da Lei 537/1991 – Parcelamento do Solo Urbano no Município de Itapeva.** Principais pontos: 1. Distinção entre desdobro, desmembramento e loteamento; 2. Requisitos para Loteamento com definição de área mínima e testada por tipo de



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

DEPARTAMENTO DE CADASTRO, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANO DIRETOR

CNPJ nº 46.634.358/0001-77

30
Li

zoneamento, infraestrutura e percentagem de áreas públicas; 3. Regramento para Loteamento Fechado (fechado de muros com acesso controlado) e Condomínio Fechado (espaços comuns são áreas privativas e acesso restrito); 4. Faixa de Preservação Permanente; 5. Permuta e Antecipação de Área Institucional. C) **Regulamentação do Programa Simplificado de Legalização de Obras já construídas.** Possibilita a legalização de obras já finalizadas: Principais pontos: 1. Obras irregulares – Obras realizadas em desacordo com o projeto aprovado; 2. Obras clandestinas – Obras realizadas sem projeto e os competentes alvarás. 3. Possibilita flexibilização dos seguintes critérios: Taxa de ocupação; Recuos; Afastamentos; Número de pavimentos. D) **Alteração e atualização da Lei 2520/2007 – Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.** Principais pontos: O artigo 23 da lei 2520/2007 passa a ter a seguinte redação: “**Artigo 23.** A Zona Residencial 1 – ZR1 – corresponde à área de uso residencial com permissibilidade de uso comunitário de baixo impacto (atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial), tendo o padrão de ocupação unifamiliar de baixa densidade, com padrões de uso e ocupação definidos na aprovação do loteamento e cujas atividades de uso comunitário não ultrapasse o horário das 18 horas. **Parágrafo 1º.** O uso comunitário de baixo impacto previsto neste artigo deverá estar acompanhado de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – e outros se assim forem definidos pela Comissão Municipal de Urbanismo que irá avaliar e validar a proposta de uso apresentada pelo requerente, bem como os relatórios técnicos apresentados, podendo, inclusive, solicitar informações complementares. **Parágrafo 2º.** Os custos advindos da realização dos estudos técnicos previstos que embasarão a análise técnica serão custeados pelo requerente e/ou interessado.” Para esclarecimentos adicionais foram apresentadas as definições dos estudos técnicos, a saber: **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** – É um relatório no qual se faz um levantamento dos impactos negativos e positivos causados por empreendimentos e atividades urbanas, bem como propõe medidas mitigadoras e compensatórias para evitar possíveis riscos que podem ser apresentados para a vizinhança. É uma ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico, que oferece subsídios ao poder público municipal para decidir quais as condições para a concessão de licenças de construção, ampliação ou funcionamento das empresas. **ESTUDO TÉCNICO SOBRE POLO GERADOR DE TRÁFEGO** – É um estudo/avaliação para obter a relação entre todos os componentes que compõem o tráfego com o ambiente onde ele está inserido. É uma ferramenta importante que auxilia a Engenharia de Tráfego para atender as necessidades das vias de trânsito e realizar um bom planejamento da rede viária. **ESTUDO HIDROLÓGICO** - Tem por objetivo a obtenção de elementos e o estabelecimento de critérios para a determinação das vazões para o dimensionamento das obras de drenagem novas e verificação de suficiência das obras de drenagem existentes. E) **ALTERAÇÃO DA TABELA DO ANEXO 1 DA LEI 2520/2007.** Tabelas com critérios de uso e ocupação do solo nas diversas zonas constantes da Lei 2520/2007

Departamento de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor

Avenida Angelino Fascetti, 58 – Central Park – Itapeva/SP – CEP 18406-030 – Fone: (15) 3522 0310

E-mail: patricia.almeida@itapeva.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

DEPARTAMENTO DE CADASTRO, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANO DIRETOR

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo – Coeficientes Urbanísticos. Atualização e adequação: 1. Uso permitido e uso permitido com apresentação de estudos técnicos. 2. Coeficiente de aproveitamento. 3. Aquisição de potencial construtivo máximo. 4. Taxa de ocupação máxima. 5. Taxa de permeabilidade mínima. Observação as tabelas acompanham esta ata. Nada mais tendo a ser apresentado foi informado que os arquivos desta audiência bem como as minutas dos projetos de lei serão disponibilizados no site da Prefeitura Municipal de Itapeva para consulta, encaminhamento de sugestão. A audiência foi transmitida ao vivo e também poderá ser acessada através da página da Câmara Municipal de Itapeva. As sugestões poderão ser encaminhadas via formulário disponível no site da Prefeitura Municipal de Itapeva ou através do e-mail patricia.almeida@itapeva.sp.gov.br. Nada mais tendo a ser discutido, a audiência foi encerrada às vinte e uma horas e trinta minutos. Itapeva, 10 de outubro de 2023.

FRANCINE RODRIGUES DOS SANTOS MARQUES

Secretária Municipal de Obras e Serviços

PATRÍCIA ALMEIDA BIAZZON

Diretora Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor

Departamento de Cadastro, Regularização Fundiária e Plano Diretor

Avenida Angelino Fascetti, 58 – Central Park – Itapeva/SP – CEP 18406-030 – Fone: (15) 3522 0310

E-mail: patricia.almeida@itapeva.sp.gov.br

AUDIÊNCIA PÚBLICA - ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

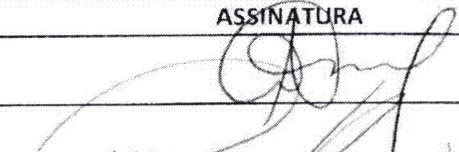
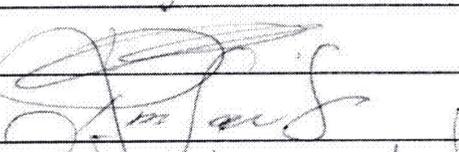
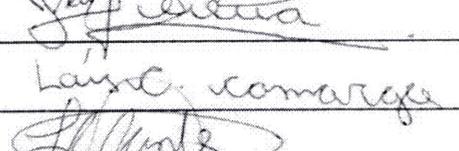
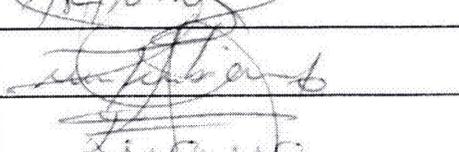
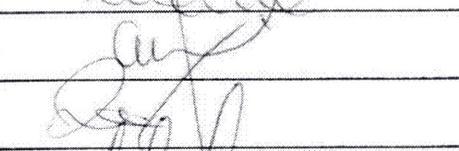
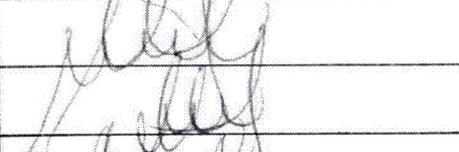
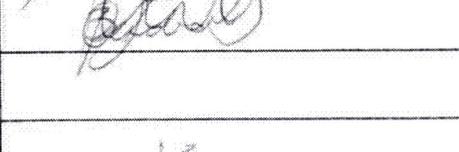
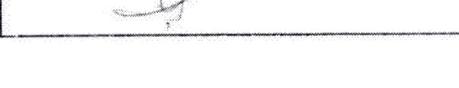
Local: CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA - Data: 10 DE OUTUBRO DE 2023 - Horário: 19 HORAS

ORD	NOME	REPRESENTAÇÃO	CONTATO/TELEFONE	ASSINATURA
1	Carla Roberta Rodrigues Santos	CRIAS	15 99725-4077	
2	Ronaldo Pinheiro de Silva	Camara	(15) 997886995	
3	Claudinei de Almeida		984817540	
4	João Pinheiro Netto de Almeida	CONTADORES	997949964	
5	Theriza Barros	SOS Protetores	997040556	
6	Julia Stephany	SOS Protetores		
7	Geni Santos	SOS Protetores		
8	Ofiane Cristina de Lima Leung	Parilha PCO	997404435	
9	Jerônimo Reichert	Dep. Emídio de Souza	(15) 9884-8963	
10	Paulo ROBERTO TAMER DOS SANTOS	CÂMARA MUNICIPAL (CONSORTE)	(15) 9.9779 6645	
11	Jonelle Maria Nicas	-	-	
12	11	-	15 996756224	
13	Maurício M. Coelho		99633240	
14	RAFEL LEONARDO MZ. MORAES	CAMPANHA	15 998 414346	
15	João Carlos Brizzon	-	15 996641867	
16	MARLOS ANTONIO KERM		15 997232670	
17	Isabel Regina de Lima	THOET	15 997567405	
18	Josiane J. Moura	advogada	15 991338592	
19	Alini Bernardoni	Surismóloga	11 973345307	
20	Rodney Tolmas	PMI	15 997253400	

10/10/23

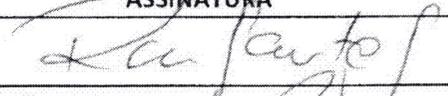
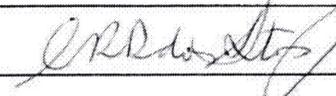
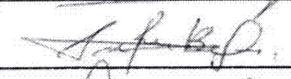
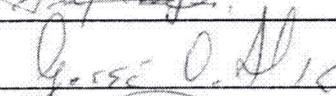
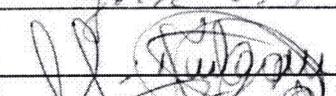
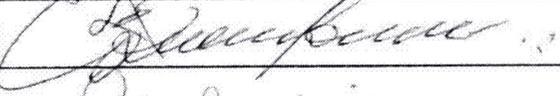
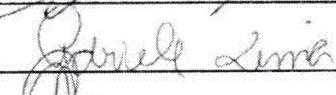
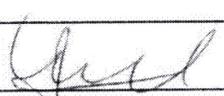
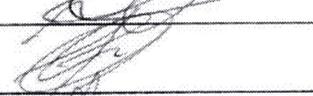
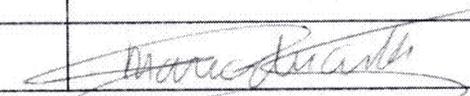
AUDIÊNCIA PÚBLICA - ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

Local: CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA - Data: 10 DE OUTUBRO DE 2023 - Horário: 19 HORAS

ORD	NOME	REPRESENTAÇÃO	CONTATO/TELEFONE	ASSINATURA
1	Patricia Almeida Biazon	PMI-SMOS	99703-2894	
2	Diego Oliveira Carvalho	ARESPI	(11) 99216-7412	
3	Schaneis	APAE	15 997702127	
4	Marcos Naves de Castro	SINCOMMEDIADOS	(15) 99783-6154	
5	William Marques		(15) 99622 0139	
6	Juliano Mendes dos Santos	Sind. Ferroviário	996118525	
7	Ronaldo M. dos Santos		99799-1439	
8	Marcos Alberto Rodrigues	Clínica CEI	15 99752-8103	
9	Graine Rucina	Sec. Obras	(15) 996083829	
10	Laura L. Comarço	Sec. Obras	(15) 997038630	
11	Francine P.D. Marques	Sec. Obras	(15) 99266-4725	
12	ELIAS TRIBIO DE CAMARGO	DEGRADU NOVOS	(15) 99775-9567	
13	Luana Strefanny	SEC. Obras	(15) 996524569	
14	André de Fátima Gomes	Clínica CEI	15- 996296010	
15	Dr. Victor Bueno	EXCLUSIVE ARA	15 997704508	
16	MARCA CPMIARA	ASS Contadores	997919908	
17	Roberto IARA	Parmolox	15 997919908	
18	Bruna M C da Silva		15 9969-26054	
19	Cláudia F. S.		15 99713 8135	
20	Isabel A. P.		15 9994024	

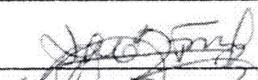
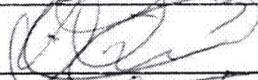
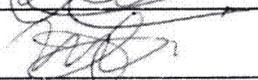
AUDIÊNCIA PÚBLICA - ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

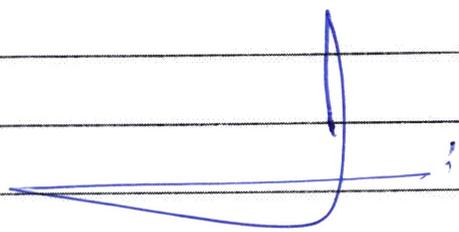
Local: CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA - Data: 10 DE OUTUBRO DE 2023 - Horário: 19 HORAS

ORD	NOME	REPRESENTAÇÃO	CONTATO/TELEFONE	ASSINATURA
1	RUBENS M. DOS S. JUNIOR		(15) 996739117	
2	Claudia R.R. dos Santos		(15) 996900114	
3	Francisco Faust		15 991455951	
4	Almeida Ramos de Barros	Incinerários	997030480	
5	Quessô O. M. S.	Viscador	996114983	
6	Roberto C. S. de Barros	COMERCIO	(15) 997030480	
7	Márcio Antônio A. Pimenta		15 991794169	
8	Cristian Puceli Gomes	CRIAI	15 998277668	
9	Patricia Rodrigues de Lima		15 996610017	
10	Pâmela P. M. Rara	Prumolese	39222811	
11	Mário Sugito Nishiyama	Câmara Municipal	(15) 997562283	
12	Lidya Beatriz da S. Almeida		15 997814881	
13	Sheila Cardoso		15 996602271	
14	Ederlei Pereira da Silva			
15	Cristiane Hussine	Cruai	114975456501	
16	Valdirilton 2. Maximiano	Cruai	15199690-2976	
17	Luiz Antonio Bezerra da Silva	FUNERARIA	(15) 997738846	
18	ROBERTO COMERON	CAMARA	997751656	
19	Maria Eduarda da Santos	-	-	-
20	11	-	-	

AUDIÊNCIA PÚBLICA - ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

Local: CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA - Data: 10 DE OUTUBRO DE 2023 - Horário: 19 HORAS

ORD	NOME	REPRESENTAÇÃO	CONTATO/TELEFONE	ASSINATURA
1	Theriza Barros	SOS Proteções	997040556	
2	Valdir Viana	Vereador	99716813	
3	Mutter K. Cedlin	Graveador	997395245	
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				





Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Projeto de Lei nº 048/2024: "DISPÕE sobre alteração da lei 4.069/17, que dispõe sobre outorga onerosa do direito de construir e dá outras providências."

Autoria: Prefeito Municipal

Parecer nº 064/2024

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Trata-se de Projeto de Lei que pretende alterar a lei 4.069/17, que dispõe sobre outorga onerosa do direito de construir.

De autoria do Chefe do Poder Executivo, o projeto é composto por 09 artigos e vem acompanhado do edital de convocação de audiência pública; ata de audiência pública realizada em 10 de outubro de 2023 e documentos a ela pertinentes.

Após a leitura em plenário, o projeto foi encaminhado às Comissões Permanentes na forma regimental, e em sequência, submetido à análise deste Departamento para a emissão de parecer que possa orientá-las quanto aos aspectos constitucionais, legais, regimentais e de técnica legislativa.

Em que pese não vinculativo, o parecer deste Departamento confere aos edis instrumentos para se evitar a inconstitucionalidade formal, possibilitando aos membros da Comissão Permanente de Legislação, Justiça, Redação e Legislação Participativa o exercício do controle preventivo de constitucionalidade.

Eis o breve relato.

26
AA



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

1. DA REGULARIDADE FORMAL. COMPETÊNCIA EM RAZÃO DA MATÉRIA E INICIATIVA LEGISLATIVA.

Não há no projeto vício em razão da matéria, já que por força do inciso I do artigo 30 da Constituição Federal¹, os Municípios são dotados de autonomia legislativa, que vem consubstanciada na capacidade de legislar sobre assuntos de interesse local, tomando toda e qualquer providência em assuntos de seu peculiar interesse, legislando, administrando, tributando, fiscalizando, sempre nos limites ou parâmetros fixados pela Constituição da República e pela Constituição Estadual.

Ainda de acordo com a Constituição compete ao Poder Público Municipal, de acordo com as diretrizes gerais fixadas em lei, implementar políticas de desenvolvimento urbano com o objetivo de ordenar as funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes (artigo 182, caput, da CF/88 e artigo 116 da LOM), promovendo o adequado ordenamento territorial, por meio de planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (artigo 30, inciso VIII, da CF/88 e artigo 6º, inciso VIII da LOM).

Para esse fim, por se tratar de ações voltadas ao uso e ocupação do solo, os processos legislativos devem ser deflagrados pelo Chefe do Executivo, a quem compete a organização administrativa, de acordo com o artigo 40 da Lei Orgânica Municipal².

Nota-se, assim, que não há no projeto vícios de iniciativa ou de competência que possam macular a tramitação do projeto, pelo que passamos à análise do conteúdo material.

2. QUANTO AO CONTEÚDO MATERIAL

De acordo com a mensagem o projeto pretende promover alterações e atualizações necessárias à Lei 4.069/2017, para adequações legislativas nos seguintes termos:

¹ Art. 30. Compete aos Municípios: I - legislar sobre assuntos de interesse local;

² Art. 40 - Compete privativamente ao Prefeito a iniciativa dos Projetos de Lei que disponham sobre: (...IV - organização administrativa, matéria orçamentária, serviços públicos e pessoal da administração;



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Lei nº 4.069/2017 - vigente	Projeto de lei nº 48/2024
<p>Art. 1º Fica instituída no Município de Itapeva/SP, a Outorga Onerosa do Direito de Construir (aquisição de Potencial Construtivo), enquanto instrumento de indução ao desenvolvimento urbano, emitida pelo Município, para fins de edificação acima do limite estabelecido pelos índices básicos, até o máximo permitido para aquisição de Potencial Construtivo fixado pela tabela do Anexo I da Lei Municipal nº 2.520 de 4 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o Zoneamento, Uso do Solo e Ocupação do Solo do Município de Itapeva e dá outras providências, mediante contrapartida do beneficiário.</p>	<p>“Art. 1º. Fica instituída no Município de Itapeva/SP, a Outorga Onerosa do Direito de Construir (potencial construtivo e taxa de ocupação), instrumento de indução ao desenvolvimento urbano, emitido pelo Município, para fins de edificação acima do limite estabelecido pelos índices básicos, até o máximo permitido para aquisição de Potencial Construtivo e Taxa de Ocupação fixado pela tabela do Anexo I da Lei Municipal nº 2.520 de 4 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o Zoneamento, Uso do Solo e Ocupação do Solo do Município de Itapeva e dá outras providências, mediante contrapartida do beneficiário.”</p>
<p>Art. 2º Para usufruir das condições do art. 1º desta Lei, o proprietário do terreno ou o incorporador responsável pela edificação, recolherá ao FUMDURB - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, ou conforme disposto no art. 3º desta Lei, converterá em obras de melhorias a quantia correspondente ao valor em reais determinado pela expressão:</p> $Vp = Vt (Ce - Ca) / Ca$ <p>Onde:</p> <p>Vp = valor da aquisição em reais do potencial construtivo;</p> <p>Vt = valor total do terreno onde se dará a edificação, avaliado pela Comissão de Avaliação de Bens Imobiliários mediante pesquisa no mercado imobiliário;</p> <p>Ce = coeficiente efetivo de aproveitamento utilizado, até o máximo estipulado na tabela do Anexo I da Lei de Zoneamento, Uso do Solo e Ocupação do Solo do Município de Itapeva;</p> <p>Ca = coeficiente de aproveitamento básico autorizado na tabela do Anexo I da Lei de Zoneamento, Uso do Solo e Ocupação do Solo do Município de Itapeva;</p>	<p>“Art. 2º. Para usufruir das condições do art. 1º, desta Lei, o proprietário do terreno ou o incorporador, responsável pela edificação, recolherá ao FUMDURB - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, ou conforme disposto no art. 3º desta Lei, converterá em obras de melhorias, a quantia correspondente ao valor em reais determinado pelo cálculo da aquisição de potencial construtivo e da aquisição de taxa de ocupação, conforme Memorial de Cálculo abaixo:</p> <p>I- Cálculo do Coeficiente de Aproveitamento Permitido sem Outorga Onerosa = AT * CA</p> <p>II- Cálculo da Aquisição de Potencial Construtivo com Outorga Onerosa = AT * CM</p> <p>III- Cálculo da Taxa de Ocupação Permitida sem Outorga Onerosa = AT * TC</p> <p>IV- Cálculo da Taxa de Ocupação Máxima com Outorga Onerosa = AT * TM</p> <p>V- Cálculo da Taxa de Permeabilidade = AT * TP</p> <p>Parágrafo único. As unidades de medidas adotadas serão as seguintes:</p> <p>I - AT = Área Total do Terreno;</p> <p>II - AC = Área Total Construída com somatória de todos os pavimentos;</p> <p>III- AP = Área Construída no térreo ou com maior projeção horizontal;</p> <p>IV - CA = Coeficiente de Aproveitamento;</p> <p>V - CM = Coeficiente Máximo de Aproveitamento com Aquisição de Potencial Construtivo;</p> <p>VI- TC = Taxa de Ocupação Máxima Permitida;</p> <p>VII- TM = Taxa de Ocupação Máxima com Outorga Onerosa;</p> <p>VIII- TP = Taxa de Permeabilidade.”</p>
<p>Art. 3º O valor do potencial construtivo adquirido poderá a critério da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, ser convertido em obras de melhoramento urbano no mínimo pelo mesmo valor, nas imediações do empreendimento.</p>	<p>“Art. 3º. O valor do potencial construtivo adquirido poderá, a critério da Secretaria Municipal de Obras e Serviços e Comissão Municipal de Urbanismo, ser convertido em obras de melhoramento urbano de, no mínimo, mesmo valor, preferencialmente, nas imediações do empreendimento.</p>



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

	arágrafo único. A base para cálculo da aquisição do potencial construtivo será o valor integral do metro quadrado do terreno sem benfeitorias, conforme Certidão de Valor Venal." (NR)
Art. 4º O valor correspondente ao potencial construtivo, quando não aplicado em obras, será recolhido ao FUMDURB em até 10 (dez) parcelas sem juros. Parágrafo único. Quando o valor for aplicado em obras, o prazo de conclusão em nenhuma hipótese excederá o prazo para pagamento fixado no caput deste artigo.	"Art. 4º. O valor correspondente à outorga onerosa do direito de construir, referente ao potencial construtivo e à taxa de ocupação, quando não aplicado em obras, será recolhido ao FUMDURB em até 10 (dez) parcelas sem juros.
Art. 6º A qualquer tempo anterior ao "habite-se", verificada pela Fiscalização de Obras a execução de obra além do Coeficiente de Aproveitamento autorizado, o valor da aquisição de potencial construtivo calculado pela fórmula do art. 2º será lançado com valores atualizados. § 1º Sempre que o proprietário ou incorporador do condomínio ou edificação superar o limite do Coeficiente Autorizado, sem a prévia comunicação e autorização da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e o consequente início de pagamento das parcelas, o valor calculado de aquisição do potencial construtivo - Vp, será acrescido de 25% (vinte e cinco por cento) a título de multa e o prazo de pagamento permanecerá limitado a 10 (dez) parcelas sem juros. § 2º O habite-se somente será concedido após a totalidade do pagamento devido ou confissão de dívida e pagamento da primeira parcela.	"Art. 6º. A qualquer tempo, antes da emissão do "Habite-se", verificada pela Fiscalização de Obras a execução de obra além do Coeficiente de Aproveitamento autorizado, o valor da aquisição de potencial construtivo calculado pela fórmula do art. 2º será lançado com valores atualizados. § 1º. O "habite-se" somente será concedido após a totalidade do pagamento devido ou a confissão de dívida e o pagamento da primeira parcela. § 2º. A existência de área permeável é condição sine qua non para liberação do CCO e "Habite-se"." (NR)
Art. 8º Os valores arrecadados com a Outorga Onerosa do Direito de Construir (Aquisição de Potencial Construtivo) quando não utilizados na forma do art. 3º, serão depositados no FUMDURB, a ser instituído em Lei própria.	"Art. 8º. Os valores arrecadados com a Outorga Onerosa do Direito de Construir, quando não utilizados na forma do art. 3º, serão depositados no FUMDURB, conforme Lei Municipal nº 4075/2017 que criou o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUMDURB."
Art. 9º O excesso da Taxa de Ocupação prevista na tabela do Anexo I da Lei Municipal nº 2.520, de 4 de janeiro de 2007, não será permitido. § 1º Caso o proprietário ou incorporador incorra no excesso, será autuado e pagará por metro quadrado de ocupação além do limite estabelecido, o valor integral do metro quadrado avaliado pela Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imobiliários,	"Art. 9º. O excesso da Taxa de Ocupação, previsto na tabela do Anexo I, da Lei Municipal nº 2.520, de 4 de janeiro de 2007, será permitido, de acordo com o índice constante da taxa de ocupação máxima, com outorga onerosa, de acordo com o zoneamento e regulamentado na Lei 2520/2007. § 1º. Na apresentação do projeto de construção ou de ampliação, caso o proprietário ou incorporador incorra no excesso da taxa de ocupação, e opte pela sua aquisição, pagará por metro quadrado de ocupação, além do limite estabelecido, o valor integral do metro quadrado do terreno, conforme Certidão de Valor Venal.



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

<p>mediante pesquisa no mercado imobiliário, acrescido de 50% (cinquenta por cento);</p> <p>§ 2º Os valores arrecadados serão igualmente destinados ao FUMDURB.</p>	<p>§ 2º. Na apresentação de projeto de legalização, caso o proprietário ou incorporador incorra no excesso da taxa de ocupação, deverá pagar por metro quadrado de ocupação além do limite estabelecido, o valor integral do metro quadrado do terreno conforme Certidão de Valor Venal, acrescido de multa de 50%;</p> <p>§ 3º. Os valores arrecadados serão igualmente destinados ao FUMDURB."</p>
	<p>"Art. 9º-A Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação:</p> <p>I – A área de elementos decorativos ou lajes técnicas com dimensão inferior a 1,00 m (um metro), incluídas as projeções de cobertura;</p> <p>II – Elementos descobertos, tais como piscinas, pergolados, jardineiras, muros de arrimo e divisórios, escadarias ou rampas para acesso à edificação;</p> <p>III – Depósitos de lixo, casa de máquinas, depósito de gás, desde que a área construída não ultrapasse 5% (cinco por cento) do constante no pavimento no projeto;</p> <p>IV – Áreas vazadas em sua totalidade, cobertas e sem fechamento lateral, em pelo menos 02 (duas) faces, cuja ocupação não exceda a 10% (dez por cento) da área do terreno;</p> <p>V – Casas de cachorro, desde que a altura máxima seja de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros)</p> <p>§ 1º. A não computação das áreas acima no cálculo da taxa de ocupação está condicionada à existência e manutenção da área permeável, conforme Tabela de Zoneamento.</p> <p>§ 2º. A Fiscalização Municipal poderá, a qualquer tempo, apurar a supressão da área permeável, conforme projeto aprovado, o que implicará na revogação das competentes licenças e cobrança de multa retroativa a contar da liberação do CCO e "Habite-se".</p> <p>Art. 9º-B Para cálculo do valor do metro quadrado do terreno, para fins de apuração do valor da taxa de ocupação e aquisição de potencial construtivo, será utilizada a Certidão de Valor Venal.</p> <p>Parágrafo único. No caso de cálculo da taxa de excesso de ocupação de obra a ser legalizada, será considerado o ano em que foi protocolado o projeto de legalização da construção, devendo ser considerado o valor para o terreno sem benfeitorias.</p> <p>Art. 9º-C Considera-se obrigatória a cobrança de outorga onerosa para imóveis cujo projeto de engenharia tenha sido apresentado posteriormente à publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, ou a partir da ciência do poder público quanto ao descumprimento da lei</p>

30
da

103
Página 5



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

	<p>que rege o zoneamento, uso e ocupação do solo, com as seguintes condicionantes:</p> <p>I – Quando houver lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU a maior do que a área apresentada no projeto de legalização e que seja anterior à publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, será considerado para efeitos e cobrança de outorga onerosa, a área construída (metragem quadrada) apresentada no cadastro do IPTU como a área autorizada para fins de cálculo da taxa de excesso;</p> <p>II – Em havendo cadastro de IPTU com área construída lançada anteriormente à publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, quando da apresentação do projeto de engenharia e/ou arquitetura de qualquer natureza, cobrar-se-á a outorga onerosa sobre a diferença entre a área construída indicada no cadastro e a área construída apresentada no projeto de engenharia e/ou arquitetura e aferida pela equipe de Engenharia da Prefeitura Municipal de Itapeva.</p> <p>Art.9º-D Poderá o proprietário ou incorporador que incorra na cobrança de outorga onerosa, apresentar recurso devidamente justificado e acompanhado de provas claras da comprovação da conclusão da obra, com data anterior à publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, cujas informações serão apresentadas em caráter declaratório e, portanto, submetem-se à apuração da veracidade e aplicação das penalidades previstas na legislação vigente.</p> <p>Parágrafo único. Os documentos comprobatórios que tratam este artigo deverão ser analisados pela Comissão Municipal de Urbanismo.</p> <p>Art. 9º-E Em havendo deliberação da Comissão Municipal de Urbanismo que constate que as informações prestadas são insuficientes para comprovação de construção anterior à data de publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, poderão ser requisitadas novas provas ao interessado.</p> <p>Art. 9º-F A partir da notificação, o requerente deverá apresentar contraditório em até 20 (vinte) dias úteis.</p> <p>Parágrafo único. Em não havendo contraditório, será feito o lançamento do montante apurado.</p> <p>Art. 9º-G Em não havendo pagamento voluntário ou apresentação de recurso, a cobrança seguirá os procedimentos previstos na Lei 1102/1997."</p>
--	---

Em que pese o Município possua competência para suplementar a legislação federal sobre o assunto, deve observar outras normas de superior hierarquia para fazê-lo, estando subordinado à Constituição do Estado de São Paulo (art. 144) e Constituição



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Federal (art. 1º, 18, 29 e 31), que quanto ao tema exigem prévio planejamento e participação efetiva da população do Município na elaboração de normas concernentes ao desenvolvimento urbano, sendo estes indispensáveis à constitucionalidade da legislação urbanística³.

A fim de dar cumprimento a tal exigência legal, o projeto de lei veio acompanhando de documentos demonstrando que a audiência pública foi convocada através de edital veiculado na Edição nº 2261A Diário Oficial Eletrônico do Município, de 29 de setembro de 2023, informando que seria realizada no dia 10 de outubro de 2023, no Plenário da Câmara Municipal de Itapeva, onde dentre os diversos temas abordados constava a outorga onerosa (tema deste projeto de lei), conforme consta de trecho da ata e slides apresentados, que acompanham o processo legislativo.

Desta forma, poder-se-ia dizer que restam cumpridos os requisitos legais indispensáveis à regular tramitação do projeto, não fossem as recentes decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo quanto ao tema, no sentido de que deve existir a participação popular efetiva, inclusive durante a tramitação do processo legislativo.

No julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2164026-15.2022.8.26.0000, em face da lei n.º 938/22, do município de Bragança Paulista, o desembargador relator Tasso Duarte de Melo entendeu que apesar de terem sido realizadas 3 audiências públicas, o processo legislativo não assegurou a participação de entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos, programas e projetos, motivo pelo qual, entendendo haver nulidade insanável, declarou inconstitucional a lei⁴ que tratava de outorga onerosa.

³ **Artigo 111.** A administração pública direta, indireta ou fundacional, de qualquer dos Poderes do Estado, obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, razoabilidade, finalidade, motivação, interesse público e eficiência

Artigo 180. No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão: I - o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes; II - a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, plano, programas e projetos que lhes sejam concernentes;

Artigo 181. Lei municipal estabelecerá em conformidade com as diretrizes do plano diretor, normas sobre zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes.

§ 1º - Os planos diretores, obrigatórios a todos os Municípios, deverão considerar a totalidade de seu território municipal

Artigo 191. O Estado e os Municípios providenciarão, coma participação da coletividade, a preservação, conservação, defesa, recuperação e melhoria do meio ambiente natural, artificial e do trabalho, atendidas as peculiaridades regionais e locais e em harmonia com o desenvolvimento social e econômico.

⁴ EMENTA: **AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE.** Lei Complementar Municipal de Bragança Paulista n.º 938/22, que

10B



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

O Desembargador foi bastante rigoroso em seu voto⁵ afirmando que não basta a participação de servidores públicos ou pessoas profissionais do ramo imobiliário, economicamente interessados nas audiências públicas, devendo ser efetiva a demonstração da participação de entidades comunitárias. Para Décio Notarangeli⁶, *"leis dessa natureza e dessa envergadura devem atender às diretrizes de planejamento urbano, traçadas no Plano Diretor da cidade, e devem necessariamente ser precedidas de estudos e audiências públicas, garantida a ampla participação direta da população e de entidades comunitárias."*

No mesmo sentido são os inúmeros precedentes do Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo:

- ADI 2036117-24.2021.8.26.0000, Rel. Des. Jarbas Gomes, unânime, j. 21.09.22;
- ADI 2098300-94.2022.8.26.0000, Rel. Des. Moacir Peres, unânime, j. 06.09.22,
- ADI 2023217-72.2022.8.26.0000, Rel. Des. Jacob Valente, unânime, j. 27.07.22;
- ADI 2122588-09.2022.8.26.0000, Rel. Des. Marcia Dalla Déa Barone, unânime, j. 09.11.22;
- ADI 2272531-37.2021.8.26.0000, Rel. Des. Luciana Bresciani, unânime, j. 27.07.22;

dispõe sobre a outorga onerosa do direito de construir e a outorga onerosa de alteração do uso do solo, cria o fundo de desenvolvimento urbano e dá outras providências. **Texto que estabelece diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano. Processo legislativo. Inexistência de participação de entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução da matéria. Inconstitucionalidade. Ocorrência.** Inteligência dos arts. 180, inc. II, e 191 da CE. Modulação. Inadmissibilidade. Inexistência de razões de segurança jurídica ou de excepcional interesse social. Precedentes deste C. Órgão Especial. Pedido procedente. (TJ/SP; ADI 2164026-15.2022.8.26.0000; rel. Des. Tasso Duarte de Melo; j. 14/12/2022)

⁵ "Mais grave, também não houve efetiva participação das respectivas entidades comunitárias nas audiências públicas. As informações destacam que "foram realizadas 3 (três) Audiências Públicas (sendo uma pelo Poder Executivo e duas pelo Poder Legislativo), bem como a realização de 2 (duas) reuniões em Assembleia Geral no CONCIDADE" (fl. 518), e que as audiências tiveram "ampla divulgação pelos meios institucionais da Prefeitura (site e redes sociais)" (fl. 517). Todavia, as duas únicas reuniões do Conselho Municipal da Cidade e de Política Urbana de Bragança Paulista - CONCIDADE foram realizadas em 21.06.21 (fls. 415/417) e 22.07.21 (fls. 418/419), com participação restrita de seus membros, cabendo destacar a existência de questionamento "sobre o motivo da não realização de reuniões desde 2020" (fl. 415), a despeito da possibilidade de reuniões virtuais em decorrência da prevenção e protocolos referentes ao Coronavírus (Covid-19). A única audiência pública realizada antes da apresentação do projeto de lei ocorreu em 14.10.21 (fls. 454/455) e contou basicamente com a presença de servidores públicos e profissionais do ramo imobiliário, economicamente interessados (fls. 487/459). Já as duas audiências públicas realizadas após a apresentação do projeto de lei foram realizadas em 07.02.22 (fls. 208/215) e 10.02.22 (fls. 224/232) e também contaram basicamente com a presença de servidores públicos e profissionais do ramo imobiliário, repita-se, economicamente interessados (fls. 216/223 e 233/235). Aliás, a despeito da aparente regularidade dessas duas audiências públicas, destaque-se que ambas foram realizadas em uma única semana, o que razoavelmente infirma o critério de "efetiva participação" (CE, arts. 180, inc. II e 191), pois não há tempo de amadurecimento das propostas, nem mesmo pelos edis. Mas não é só. A leitura da ata da última reunião registra, sem oposição, o testemunho de quem "acompanhava o processo da lei da outorga desde a primeira audiência realizada pelo Executivo, quando participaram vários técnicos, engenheiros e empresários com sugestões. Considerou que chegaram a um consenso ao final daquela audiência para que a lei fosse encaminhada pronta para esta Casa Legislativa, para que entrasse em vigor o mais rápido possível" (fl. 227, destacou-se). Ora, além da prova documental no sentido de que não houve a efetiva participação de entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução do tema em exame, há testemunho de que o consenso era encaminhar lei "pronta", cujo texto não deveria ser objeto de emendas ou substitutivos." (TJ/SP, Órgão especial, Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2164026-15.2022.8.26.0000, rel. Tasso Duarte de Melo, j. 14/12/2022)

⁶ TJ/SP, órgão Especial, DI nº 2172228-15.2021.8.26.0000, Rel. Des. Décio Notarangeli, j.03/04/2023.



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

- ADI 2022043-28.2022.8.26.0000, Rel. Des. Aroldo Viotti, unânime, j. 22.06.22;
- ADI 2028374-60.2021.8.26.0000, Rel. Des. James Siano, unânime, j. 18.05.22;
- ADI 2001053-16.2022.8.26.0000, Rel. Des. Décio Notarangeli, unânime, j. 11.05.22;
- ADI 2197881-19.2021.8.26.0000, Rel. Des. Ademir Benedito, unânime, j. 23.03.22;
- ADI 2024621-32.2020.8.26.0000, Rel. Des. Xavier de Aquino, unânime, j.31.03.22;
- ADI 2062049-48.2020.8.26.0000, Rel. Des. Evaristo dos Santos, unânime, j. 17.03.21;
- ADI 2060943-51.2020.8.26.0000, Rel. Des. Ferreira Rodrigues, unânime, j. 28.10.20;
- ADI 2284627-55.2019.8.26.0000, Rel. Des. Cristina Zucchi, unânime, j. 01.07.20.

Dentre as inúmeras ações direta de inconstitucionalidade figura a **ADI n. 2293754-75.2023.8.26.0000**, propostas pela Procuradoria Geral do Estado de São Paulo em face da **Lei Municipal nº 4.454/2020 de Itapeva**, que *"ALTERA o anexo 2 – Mapa com zoneamento do solo urbano, da Lei Municipal n.º 2.520, de 4 de janeiro de 2007, que dispõe sobre o Zoneamento, Uso do Solo e Ocupação do Solo do Município de Itapeva e dá outras providências."* **Ainda que pendente de julgamento (a realizar-se no dia 08/05/2024)**, teve o parecer da Procuradoria Geral assim ementado:

Ementa: CONSTITUCIONAL. URBANÍSTICO. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEI Nº 4.454, DE 4 DE DEZEMBRO DE 2020, DOMUNICÍPIO DE ITAPEVA. ALTERAÇÃO DA LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LEI Nº 2.520, DE 4 DE JANEIRO DE 2007), DA MESMA LOCALIDADE. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA PARTICIPAÇÃO POPULAR. AUDIÊNCIA PÚBLICA REALIZADA ANTES DO PROCESSO LEGISLATIVO QUE DEU ORIGEM AO ATO NORMATIVO E DE FORMA PURAMENTE VIRTUAL. OFENSA AOS PRINCÍPIOS DEMOCRÁTICO E CIDADANIA. DESRESPEITO AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA IGUALDADE. AUSÊNCIA DE PLANEJAMENTO TÉCNICO. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 144, 180, INCS. I, II E V, 181, CAPUT E § 1º, E 191 DA CONSTITUIÇÃO ESTADUAL, E AOS ARTS. 1º, CAPUT, INC. II E PARÁGRAFO ÚNICO, 5º, CAPUT E INC. LIV, 29, CAPUT E INC. XII, 30, INC. VIII, E 182, CAPUT E § 1º, DA CF/88. 1. **Lei nº 4.454, de 4 de dezembro de 2020, que promoveu alterações na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Itapeva** (Lei nº 2.520, de 4 de janeiro de 2007). 2. **Norma urbanística que não assegurou a participação comunitária em seu processo legislativo, tampouco foi precedida de planejamento técnico específico.** 3. **Audiência pública realizada antes da apresentação do projeto de lei e de forma puramente virtual. Esvaziamento do direito à participação popular que acarreta violação ao princípio democrático e ao da cidadania** (art. 1º, caput, inc. II e parágrafo único, da CF/88; c.c. o art. 144 da CE/89 e o art. 29 da CF/88). 4. **A realização de audiência pública virtual revela-se desarrazoada e discriminatória, pois, ao invés de promover a participação popular, a esmoece** (violação aos princípios da razoabilidade e da igualdade previstos no art. 111 da CE/89 e nos arts. 5º, caput e inc. LIV, da CF/88; c.c. o art. 144 da CE/89 e o art. 29 da CF/88). 5. Norma urbanística que, ademais, não foi precedida de planejamento técnico adequado, específico e consistente, em sua produção (arts. 180, incs. I, II e V, 181, caput e § 1º, da CE/89 e arts.



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

30, inc. VIII, e 182, caput e § 1º, da CF/88; c.c. o art. 144da CE/89 e o art. 29 da CF/88). 6. **Inconstitucionalidade por violação aos arts. 111, 144, 180, inc.I, II e V, 181, caput e § 1º, e 191, da CE/89, e aos arts. 1º, caput, inc. II e parágrafo único, 5º, caput e inc. LIV, 29, caput e inc. XII,30, inc. VIII, e 182, caput e § 1º, da CF/88**

À vista de tais precedentes, considerando que fora realizada apenas uma audiência pública antes de proposto o projeto, sugere-se aos adis que seja oportunizado à população e às entidades comunitárias a participação no decorrer do processo legislativo.

Além disto, rememoramos que está pendente de aprovação nessa Casa Legislativa o Projeto de Lei nº 17/2023 (revisão do plano diretor municipal)⁷, motivo pelo qual recomendamos que este projeto seja analisado em consonância com aquele.

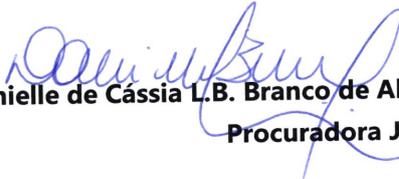
3. CONCLUSÃO

Pelas razões expendidas, verifica-se que o Projeto de Lei analisado não possui vício de iniciativa ou competência.

Por fim, o projeto deve estar em consonância com o projeto de lei de revisão do plano diretor ainda em trâmite e, considerando-se especialmente os precedentes específicos aqui citados, revela-se prudente que haja de fato participação popular durante o processo legislativo por meio de audiências públicas, levando à população conhecimento prévio das propostas para que esta tenha oportunidade de opinar segundo o interesse local, em confronto com os dados técnicos levantados previamente, sob pena de, em não o fazendo, a lei eventualmente aprovada ser objeto de uma ação declaratória de inconstitucionalidade por infringência dos arts. 180, inc. II e 191 da Constituição do Estado de São Paulo.

É o parecer.

Itapeva, 26 de abril de 2024.


Danielle de Cássia L.B. Branco de Almeida
Procuradora Jurídica

⁷ O Plano Diretor do município de Itapeva foi instituído pela Lei nº 2499/2006, e deveria ser revisto, pelo menos, a cada dez anos, para garantir o desenvolvimento e expansão urbana; Para tanto, foi apresentado em 10/02/2023 o Projeto de Lei nº17/2023, ainda em tramitação nessa Casa Legislativa, aguardando informações do Poder Executivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS

CNPJ Nº 46.634.358/0001-77

36

Ofício-248/2024-pab

Ref.: Projeto de Lei – Retirada de Pauta

Itapeva, 30 de abril de 2024.

Prezado Senhor,

Vimos por meio deste solicitar a retirada da pauta do Projeto de Lei nº 48 que dispõe sobre alteração da Lei 4.069/17, que dispõe sobre outorga onerosa do direito de construir e dá outras providências.

O motivo de tal solicitação prende-se ao fato de necessidade de ajustes técnicos na redação deste projeto de lei.

Nos colocamos à disposição, se necessário, para esclarecimentos adicionais e nos despedimos.

Atenciosamente,

CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA
Secretaria Administrativa

02 MAIO 2024

RECEBIDO

Documento assinado digitalmente
gov.br FRANCINE RODRIGUES DOS SANTOS MARQUES
Data: 30/04/2024 21:21:41-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FRANCINE RODRIGUES DOS SANTOS MARQUES

Secretária Municipal de Obras e Serviços

Câmara Municipal de Itapeva
Sr. José Roberto Comeron
DD. Presidente

Com deslaminado