



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

PALÁCIO VEREADOR EUCLIDES MODENEZI

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

Projeto de Lei 165/2024 - 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. : 09/11/24

RETIRADO DE PAUTA EM : / /

COMISSÕES

PLP

RELATOR:

Tassinari

DATA:

09/11/24

EFEO

RELATOR:

Tassinari

DATA:

09/12/24

UBIO

RELATOR:

Saizyan

DATA:

09/12/24

Comunidade 01 e 02

Discussão e Votação Única: / /

Em 1.ª Disc. e Vot.: 09/12/24

Rejeitado em : / /

Lei n.º : 165/24

Em 2.ª Disc. e Vot. : 10/12/24

Autógrafo N.º : 175

Ofício N.º : 452 em 10/12/24

Sancionada pelo Prefeito em: 12/12/24

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

Promulgada pelo Pres. Câmara em: / /

Publicada em: 16/12/24

OBSERVAÇÕES

Arquivado
09/12/24



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

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

Itapeva, 30 de outubro de 2024.

CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA
Secretaria Administrativa

MENSAGEM N.º 93 / 2024

01 NOV. 2024

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

RECEBIDO

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

03
al



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

04
e

PROJETO DE LEI N.º 165 / 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", exceto para os casos de subsolos e pavimentos térreos destinados ao estacionamento de automóveis, ficando dispensados da limitação imposta pela Taxa de Ocupação Máxima para a zona em que se encontrem, desde que a edificação disponha de sistema de coleta, reserva e reuso de águas pluviais, em área de captação equivalente a no mínimo o dobro da porcentagem exigida para a Taxa de Permeabilidade Mínima no local." (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:

06
f



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

"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.

§ 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%, que poderá ser paga em até 10 (dez) parcelas sem juros, devendo considerar como valor mínimo de cada parcela R\$ 500,00 (quinhentos reais);

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

Art. 8º. Ficam acrescentados 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, passagem coberta de pedestre sem vedação lateral; abrigo de porta e portão, paradas rápidas de automóvel, recipiente de gás e entrada e medidores de concessionárias; casa de máquina, cabine de força, cabine primária; reservatório em geral, elevado e enterrado, chaminé e torre isoladas, bilheteira e portaria;



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

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 e limitado a 20 m² (vinte metros quadrados);

V – Casas de brinquedo, de animais domésticos, de despejos e congêneres, desde que a máxima não ultrapasse a 2% da área total do terreno e limitado a 5 m² (cinco metros quadrados);

§ 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 que implicará na suspensão das competentes licenças e cobrança de multa retroativa a contar da data de liberação do CCO e Habite-se, sendo que, após 06 (seis) meses sem apresentação do retorno da área permeável, conforme projeto aprovado, será imputada a revogação das competentes licenças e cobrança de multa.

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 for constatado no cadastro de Imposto Predial e Urbano - IPTU, uma área que incorra no excesso de ocupação não recairá a cobrança de outorga onerosa e multa sobre a área já consolidada, desde que o lançamento da área no cadastro



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

municipal seja anterior à publicação da Lei Municipal nº 4069/2017;

II – Quando da apresentação do projeto, cobrar-se-á a outorga onerosa e/ou multa, sobre a diferença entre a área construída lançada no cadastro anterior a Lei municipal nº 4069/2017, e a área construída que consta no projeto, quando for o caso.

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 a publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, cujas informações são apresentadas em caráter declaratório e, portanto, submetem-se a apuração da veracidade e aplicação das penalidades previstas na legislação vigente.

§ 1º. Os documentos comprobatórios que tratam este artigo deverão ser analisados pela Comissão Municipal de Urbanismo.

§ 2º. Caso o recurso seja acatado pela Comissão Municipal de Urbanismo, a construção existente estará passível de cobrança retroativa do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU se verificado que o cadastro municipal estava omissso quanto à existência da construção.

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.



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Palácio Prefeito Cícero Marques, 30 de outubro de 2024.

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI
Prefeito Municipal

10
e

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

12
40

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.

Documento assinado digitalmente

gov.br

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI

Data: 27/09/2023 10:37:30-0300

Verifique em <https://validar.it.gov.br>

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI
Prefeito Municipal de Itapeva



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:

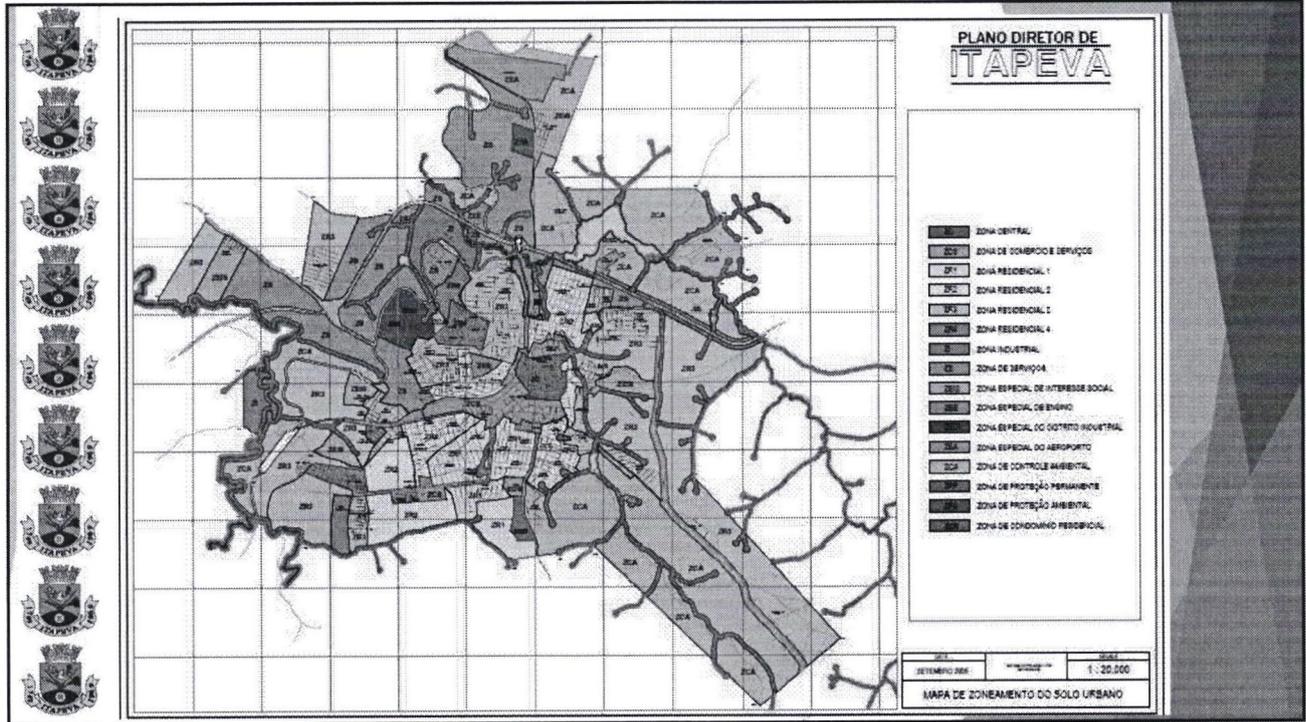
- Artigo 29, XII da Constituição Federal
- Artigo 43 do Estatuto das Cidades – Lei Federal nº 10.257/2001
- Artigo 180, II da Constituição do Estado de São Paulo
- Artigo 109 do Plano Diretor de Itapeva – Lei Municipal 2499/2006



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.

15
4



16

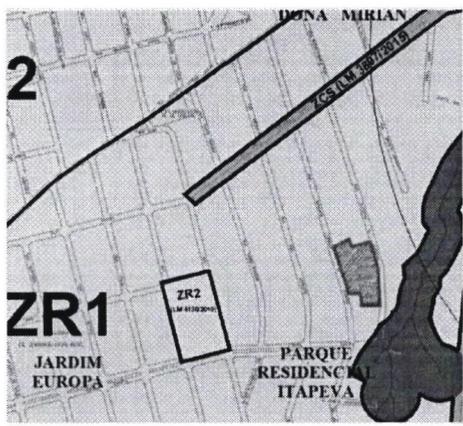


ALTERAÇÃO E ATRIBUIÇÃO DE ZONEAMENTO



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



17
w

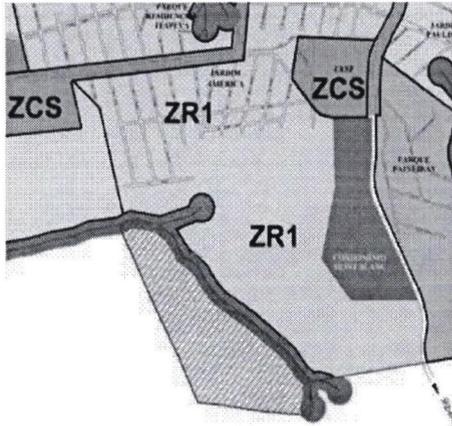


Processo Administrativo 7058/2022

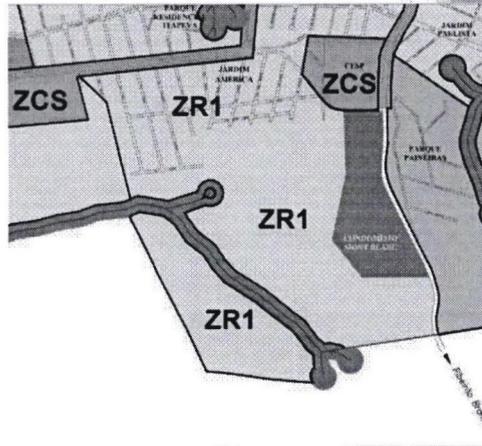
Requerente: Irmãos Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda

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



LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

Handwritten signature in blue ink.



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.

Coefficiente 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

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

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.

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

20
e

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 Vizinhaça – 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.

21
4

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**

22
3

TABELA 1 – ZC – Zona Central

| USOS PERMITIDO | OBSERVAÇÃO | OCUPAÇÃO | | | |
|---|-----------------------------|-------------------------------|--|---|-------------------------------|
| | | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO MÁXIMO | TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA | TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA |
| Habitacional - Coletiva | | 3 | 4 | 80% Térreo e 1º 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 localizados 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 CONSTRUCTIVO MÁXIMO | TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA | TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA |
| Habitacional – Unifamiliar | | 3 | 4 | 75% Térreo e 1º 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.

23
4

TABELA 03 – ZS – Zona de Serviços

| USOS PERMITIDO | OBSERVAÇÃO | OCUPAÇÃO | | TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA | TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA |
|---|-----------------------------|----------------------------------|---|---|-------------------------------------|
| | | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO | | |
| Habitacional – Coletiva | | 1 | 2 | 75% Térreo e 1ª 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 | | TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA | TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA |
|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---|----------------------------|-------------------------------------|
| | | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO | | |
| 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 | Estudo Técnico Complementar | | | | |
| Serviço – Serviço Específico – Tipo 1 | | | | | |
| 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 | | TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA | TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA |
|-------------------|-----------------------------|----------------------------------|---|----------------------------|-------------------------------------|
| | | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO | | |
| 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 | | TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA | TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA |
|--|-----------------------------|-------------------------------|---|-------------------------|-------------------------------|
| | | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO | | |
| 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 | | TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA | TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA |
|----------------|------------|-------------------------------|---|-------------------------|-------------------------------|
| | | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO | | |
| | | | | | |

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 | | TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA | TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA |
|----------------|----------|-------------------------------|---|-------------------------|-------------------------------|
| | | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO | | |
| | | | | | |

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 | | TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA | TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA |
|----------------|----------|-------------------------------|---|-------------------------|-------------------------------|
| | | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO | | |
| | | | | | |

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

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

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.

28
e



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 1º | 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 possui parâmetros urbanísticos definidos.

29
W

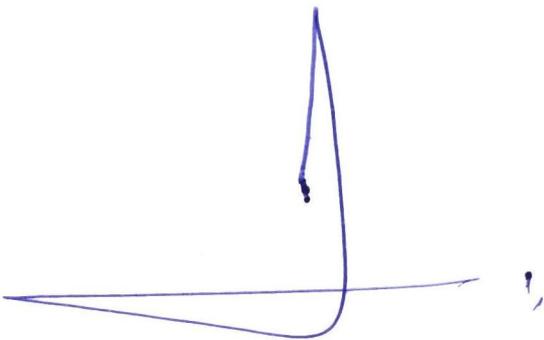


MAIORES INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS:

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

30
y

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



31

e

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

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



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

32
4

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 | CRJAS | 15 99725.4077 | |
| 2 | Ronaldo Pinheiro de Silva | Camara | (15) 997886995 | |
| 3 | Claudideide de Lima | | 934817540 | |
| 4 | João Pinheiro Netto de Lima | CONTADORES | 997949904 | |
| 5 | Theriza Barros | SOS Proteleas | 997040556 | |
| 6 | Julia Stephany | SOS Proteleas | | |
| 7 | Geni Santos | SOS Proteleas | | |
| 8 | Ofiana Cristina de Lima Souza | Parullo PCO | 997404435 | |
| 9 | Jesus Richert | Dep. Emidio de Souza | (15) 9884-8963 | |
| 10 | Paulo ROBERTO TAMEI dos Santos | CÂMARA MUNICIPAL (CANTADOR) | (15) 9.9779 6645 | |
| 11 | Geniella Maria Dias | - | - | - |
| 12 | Il | - | 15 996755224 | |
| 13 | Mauricio M Coelho | | 99633240 | |
| 14 | RAPHEL LEONARDO MZ. MOREIRA | CAMPANHA | 15 998 414346 | |
| 15 | João Carlos Brizzo | - | 15 996641867 | |
| 16 | MARLOS ANTONIO KERM | | 15 997232070 | |
| 17 | Isabel Regina de Lima | THOET | 15 997567405 | |
| 18 | Josiane J Moreira | advogada | 15 981332592 | |
| 19 | Alini Bernardoni | Susmeloga | 11 973345307 | |
| 20 | Rodrigy Talmim | PMI | 15 997253400 | |

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 Biazzon | PMI-SMOS | 99703-2894 | |
| 2 | Diego Oliveira Carvalho | ARESPI | (11)99216-7412 | |
| 3 | Adriano Reis | APAE | 15 997782823 | |
| 4 | Marcelo Neves de Castro | SINCOMMERCIOIS | (15) 99783-6156 | |
| 5 | William Marques | | (15) 99622 0139 | |
| 6 | Luiz Carlos dos Santos | Sind. Ferroviario | 996118525 | |
| 7 | Ronaldo M. dos Santos | | 99799-1439 | Ronaldo M. dos Santos |
| 8 | Mateus Alberto Rodrigues | Clínica CEI | 15 99742-8003 | |
| 9 | Graine Lucia | Sec. Obras | (15)996083829 | |
| 10 | Laine C. Comarça | Sec. Obras | (15)997038630 | Laine C. Comarça |
| 11 | Francine F. D. Marques | Sec. Obras | (15)992664725 | |
| 12 | ELINS TURIBIO DE CAMARGO | DEGRADU MOVIS | (15) 99775 1567 | |
| 13 | Luana Strefanny | SEC Obras | (15)556522569 | |
| 14 | Andréia de Jesus Gomes | Clínica CEI | 15-996296010 | |
| 15 | Dr. Vitor Bueno | EXCLUSIVE ARA | 15 997704508 | |
| 16 | MARCIA CPMIARA | ASS Contadores | 997919908 | |
| 17 | Roberto LARA | Permolex | 15997919908 | |
| 18 | Bruna M. C. de Figueira | | 15996926054 | |
| 19 | Cláudia F. de S. F. Silva | | 15 99713 8155 | |
| 20 | João Carlos A. F. Silva | | 1599940224 | |

Handwritten initials/signature in the bottom right corner.

AUDIÊNCIA PÚBLICA - ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

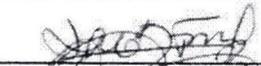
Local: CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA - Data: 10 DE OUTUBRO DE 2023 - Horário: 19 HORAS

| ORD | NOME | REPRESENTAÇÃO | CONTATO/TELEFONE | ASSINATURA |
|-----|-----------------------------|------------------|------------------|------------|
| 1 | RUBENS M. DOS S. JUNIOR | | (15) 996739117 | |
| 2 | Claudia R. Z. dos Santos | | (15) 996900114 | |
| 3 | Francisco Furtet | | 15 994455951 | |
| 4 | Elie Lamos de Barros | Incensários | 927030480 | |
| 5 | Guisele O. Alves | Juizadora | 996114983 | |
| 6 | Roberto C. S. de Barros | INCOMERCIO | (15) 997030480 | |
| 7 | Mareo Antonio A. Pimenta | | 15 981799169 | |
| 8 | Cristian Pucio Gomes | CRIAI | 15 998277668 | |
| 9 | Guisele Rodrigues de Lima | | 15 996610017 | |
| 10 | Pâmela P. M. Rara | Prumelere | 39222811 | |
| 11 | Mario Augusto Nishiyama | Câmara Municipal | (15) 997502283 | |
| 12 | Lidya Beatriz da S. Almeida | | 15 997874881 | |
| 13 | Sheila Card | | 15 946602271 | |
| 14 | Ederlei por Almeida | | | |
| 15 | Cristiane Hussine | Cruai | 11 475456501 | |
| 16 | Valdirliton Z. Maximiano | Cruai | 15 996902976 | |
| 17 | Luiz Antonio Bezerra Jr | FUNERARIA | (15) 997738846 | |
| 18 | ROBERTO COMERON | CAMARA | 997751656 | |
| 19 | maria Eduarda da Santos | - | - | - |
| 20 | 11 | - | - | |

10

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 | Valdeir Viana | Venador | 99716813 |  |
| 3 | Matheus R. Coelho | Sacramento | 994395245 |  |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |
| 7 | | | | |
| 8 | | | | |
| 9 | | | | |
| 10 | | | | |
| 11 | | | | |
| 12 | | | | |
| 13 | | | | |
| 14 | | | | |
| 15 | | | | |
| 16 | | | | |
| 17 | | | | |
| 18 | | | | |
| 19 | | | | |
| 20 | | | | |



37
4

Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins que o Projeto de Lei nº **0165/2024** foi lido em plenário na **74º Sessão Ordinária Legislativa**, realizada em **04/11/2024**.

O referido é verdade e dou fé.

Itapeva, 05 de novembro de 2024.

Luan Henrique Bailly
Agente Técnico Legislativo.



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

Nos termos do art. 23, inciso II, alínea "a" da Resolução nº 12/92 - Regimento Interno da Câmara Municipal de Itapeva, determino a distribuição do processo legislativo referente ao Projeto de Lei Nº 165/2024 às seguintes Comissões Permanentes da Casa:

- Comissão de Legislação, Justiça e Redação Participativa;
- Comissão de Economia, Fiscalização e Execução Orçamentária;
- Comissão de Obras Serviços Públicos e Atividades privadas e Desenvolvimento Urbano;
- Comissão de Educação, Cultura, Turismo e Esporte;
- Comissão de Saúde, Assistência Social e Direitos Humanos;
- Comissão de Agricultura e Abastecimento;
- Comissão de Direitos e Coletivos e Proteção Animal.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, Sala de Reuniões, 05 de novembro de 2024.

JOSE ROBERTO COMERON
Presidente da Câmara



Projeto de Lei nº 165/2024: "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 151/2024

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. Apresentado a esta edilidade pela segunda nessa legislatura - o primeiro tramitou em abril do ano corrente, e foi retirado de pauta para realização de ajustes técnicos na redação - o projeto pretende, de acordo com a mensagem, *"suprir lacunas legislativas atualmente existente que dificultam a implementação do relevante instrumento urbanístico de "outorga onerosa do direito de construir"*

Composto por 09 artigos e de autoria do Chefe do Poder Executivo, o projeto vem acompanhado do edital de convocação 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.

OS



40
40

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, fazendo assim modificações tanto na lei vigente quanto no projeto inicialmente apresentado a esta Casa Legislativa no mês de abril/24 (que segue com destaques em vermelho para análise dos edis), 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;

RS



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

41
CP

| 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> $V_p = V_t (C_e - C_a) / C_a$ <p>Onde:</p> <p>V_p = valor da aquisição em reais do potencial construtivo;</p> <p>V_t = valor total do terreno onde se dará a edificação, avaliado pela Comissão de Avaliação de Bens Imobiliários mediante pesquisa no mercado imobiliário;</p> <p>C_e = 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>C_a = 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 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</p> <p>Parágrafo único. As unidades de medidas adotadas serão as seguintes:</p> <p>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."</p> |
| <p>Art. 3º O valor do potencial construtivo adquirido poderá a critério da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e</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</p> |

MS



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

42
4

| | |
|--|---|
| <p>Meio Ambiente, ser convertido em obras de melhoramento urbano no mínimo pelo mesmo valor, nas imediações do empreendimento.</p> | <p>em obras de melhoramento urbano de, no mínimo, mesmo valor, preferencialmente, nas imediações do empreendimento.</p> <p>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)</p> |
| <p>Art. 4º O valor correspondente ao potencial construtivo, quando não aplicado em obras, será recolhido ao FUMDURB em até 10 (dez) parcelas sem juros.</p> <p>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.</p> | <p>"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.</p> |
| <p>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.</p> <p>§ 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.</p> <p>§ 2º O habite-se somente será concedido após a totalidade do pagamento devido ou confissão de dívida e pagamento da primeira parcela.</p> | <p>"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.</p> <p>§ 1º. O "habite-se" somente será concedido após a totalidade do pagamento devido ou a confissão de dívida e o pagamento da primeira parcela.</p> <p>§ 2º. A existência de área permeável é condição sine qua non para liberação do CCO e "Habite-se". (NR) <i>exceto para os casos de solos e pavimentos terrosos destinados ao estacionamento de automóveis, ficando dispensados da limitação imposta pela Taxa de Ocupação Máxima para a zona em que se encontrem, desde que a edificação disponha de sistema de coleta, reserva e reuso de águas pluviais, em área de captação equivalente a no mínimo o dobro da porcentagem exigida para a Taxa de Permeabilidade Mínima no local.</i>" (NR)</p> |
| <p>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.</p> | <p>"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."</p> |
| <p>Art. 9º O excesso da Taxa de Ocupação prevista na tabela do Anexo I da Lei</p> | <p>"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</p> |

MS



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

43
w

| | |
|--|--|
| <p>Municipal nº 2.520, de 4 de janeiro de 2007, não será permitido.</p> <p>§ 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, mediante pesquisa no mercado imobiliário, acrescido de 50% (cinquenta por cento);</p> <p>§ 2º Os valores arrecadados serão igualmente destinados ao FU MDURB.</p> | <p>índice constante da taxa de ocupação máxima, com outorga onerosa, de acordo com o zoneamento e regulamentado na Lei 2520/2007.</p> <p>§ 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.</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%; <i>que poderá ser paga em até 10 (dez) parcelas sem juros, devendo considerar como valor mínimo de cada parcela R\$ 500.00 (quinhentos reais);</i></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, <i>desde que a área construída não ultrapasse 5% (cinco por cento) do constante no pavimento no projeto; passagem coberta de pedestre sem vedação lateral; abrigo de porta e portão, paradas rápidas de automóvel, recipiente de gás e entrada e medidores de concessionárias, casa de máquina, cabine de força, cabine primária; reservatório em geral, elevado e enterrado, chaminé e torre isoladas, bilheteira e portaria;</i></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; <i>e limitado a 20 m² (vinte metros quadrados);</i></p> <p>V – <i>Casas de cachorro, desde que a altura máxima seja de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) Casas de brinquedo, de animais domésticos, de despejos e congêneres, desde que a máxima não ultrapasse a 2% da área total do terreno e limitado a 5 m² (cinco metros quadrados);</i></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 <i>na revogação suspensão</i> das competentes licenças e cobrança de multa retroativa a contar da liberação do CCO e “Habite-se”. <i>sendo que, após 06 (seis) meses sem apresentação do retorno da área permeável, conforme projeto aprovado, será imputada a revogação das competentes licenças e cobrança de multa.</i></p> |
|--|--|

NPB



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

44
4

| | |
|--|--|
| | <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 que rege o zoneamento, uso e ocupação do solo, com as seguintes condicionantes:</p> <p>I – Quando for constatado no cadastro de Imposto Predial e Urbano - IPTU, uma área que incorra no excesso de ocupação não recairá a cobrança de outorga onerosa e multa sobre a área já consolidada, desde que o lançamento da área no cadastro municipal seja anterior à publicação da Lei Municipal nº 4069/2017;</p> <p>II – Quando da apresentação do projeto, cobrar-se-á a outorga onerosa e/ou multa, sobre a diferença entre a área construída lançada no cadastro anterior a Lei municipal nº 4069/2017, e a área construída que consta no projeto, quando for o caso.</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>§1º. Os documentos comprobatórios que tratam este artigo deverão ser analisados pela Comissão Municipal de Urbanismo.</p> <p>§ 2º. Caso o recurso seja acatado pela Comissão Municipal de Urbanismo, a construção existente estará passível de cobrança retroativa do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU se verificado que o cadastro municipal estava omissa quanto à existência da construção.</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> |
|--|--|

Conforme já mencionado em pareceres anteriores, em que pese o Município

MS



45
y

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 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, bem como a demonstração inequívoca de que foram realizados os estudos técnicos necessários à embasar as modificações pretendidas nas diretrizes e regras relativas ao desenvolvimento urbano (TJ/SP, ADI nº 2101166-80.2019.8.26.0000, Rel. Des. Ferreira Rodrigues; Órgão Julgador: Órgão Especial; j. 11/09/2019).**

Vale destacar que 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

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, como 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.

100



46
e

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.

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:

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

47
e

- ADI 2047987-61.2024.8.26.0000, Rel. Des. Renato Rangel Desinano, j. 27.11.2024;
- ADI 2287570-06.2023.8.26.0000; Rel. Des. Damião Cogan; j. 04.09.2024;
- ADI 2111004-08.2023.8.26.0000; Rel. Des. Vianna Cotrim; j. 13.09.2023;
- ADI 2148183-10.2022.8.26.0000; Rel. Des. Décio Notarangeli; j. 08.02.2023;
- 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;
- 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.
- ADI 2101166-80.2019.8.26.0000; Rel. Des. Ferreira Rodrigues; unânime, j. 11.09.2019;
- ADI 2224119-80.2018.8.26.0000; Rel. Des. Antonio Celso Aguilar Cortez; j. 27.03.2019;
- ADI 2231006-17.2017.8.26.0000; Rel. Des. Ricardo Anafe; unânime j. 09.05.2018;
- ADI 2100628-70.2017.8.26.0000; Rel. Des. Evaristo dos Santos; unânime, j. 18.10.2017;

Referidas decisões julgaram inconstitucionais as leis municipais editadas quando estas, ao tratar de matéria urbanística, prescindiram da participação de entidades comunitárias, bem como de estudos técnicos que dessem encaminhamento e solução à matéria, em total afronta ao que dispõe o art. 180, II, da Constituição do Estado de São Paulo:

Artigo 180 - No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão:

(...)

II - a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos, programas e projetos que lhes sejam concernentes;

A necessidade de preenchimento destes requisitos já vem sendo apontada nos pareceres exarados por este Departamento há anos. Contudo, sua inobservância sistemática já levou à declaração de inconstitucionalidade de leis municipais, das quais podemos citar a **ADI n. 2293754-75.2023.8.26.0000, que julgou inconstitucional a Lei Municipal nº 4.454/2020 de Itapeva**, e a **ADI n. 2001053-16.2022.8.26.0000 julgou inconstitucional a Lei Municipal nº 4.553/2021 de Itapeva**.



O mesmo posicionamento adotado em ambos os julgamentos balizou a decisão proferida na ADI n. 2047987-61.2024.8.26.0000 na semana passada (27/11/2024), quando o Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo julgou inconstitucional a Lei nº 382/2020 do Município de Osasco nos seguintes termos:

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE Município de Osasco Lei Complementar nº 382/2020, que dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir e sobre a regularização de construções não licenciadas e dá outras providências Alegação de violação às disposições dos artigos 111, 180, incisos I, II e V, e 181, §1º, Constituição Estadual Pedido de declaração de inconstitucionalidade da referida lei municipal **Procedência do pedido** O estabelecimento de normas relativas ao desenvolvimento urbano pressupõe não apenas o planejamento técnico, mas também a participação da comunidade **Hipótese em que a edição da lei impugnada não foi precedida de estudos técnicos específicos na área de desenvolvimento urbano** Precedentes deste C. Órgão Especial **AÇÃOPROCEDENTE**, com modulação dos efeitos. (doc. anexo)

À vista de tais precedentes, considerando que fora realizada apenas uma audiência pública antes de proposto o projeto, com inúmeros itens pautados, e que não há nos autos documentos que comprovem a realização de estudos técnicos adequados ao embasamento da proposição legislativa, impõe-se a conclusão de que o projeto de lei, tal como apresentado, é inconstitucional.

3. CONCLUSÃO

Pelas razões expendidas, verifica-se que o Projeto de Lei analisado não possui vício de iniciativa ou competência. Contudo, considerando-se especialmente os precedentes específicos aqui citados, sugere-se ao parlamento que seja requerido ao Poder Executivo que traga aos autos do processo legislativo documentos que indiquem a prévia realização de estudos técnicos específicos na área de desenvolvimento urbano a embasar o projeto de lei apresentado, bem como a comprovação de que estes estudos foram analisados efetivamente pela população e entidades comunitárias diretamente afetadas, 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, 03 de dezembro de 2024.


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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

49
4

Registro: 2024.0001163751

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Direta de Inconstitucionalidade nº 2047987-61.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é autor PROCURADOR-GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, são réus PREFEITO DO MUNICÍPIO DE OSASCO e PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE OSASCO.

ACORDAM, em Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "JULGARAM A AÇÃO PROCEDENTE, COM MODULAÇÃO. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FERNANDO TORRES GARCIA (Presidente), AFONSO FARO JR., JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES, ÁLVARO TORRES JÚNIOR, PAULO AYROSA, PAULO ALCIDES, BERETTA DA SILVEIRA, FRANCISCO LOUREIRO, XAVIER DE AQUINO, VICO MAÑAS, ADEMIR BENEDITO, CAMPOS MELLO, VIANNA COTRIM, FÁBIO GOUVÊA, MATHEUS FONTES, RICARDO DIP, FIGUEIREDO GONÇALVES, GOMES VARJÃO, LUCIANA BRESCIANI, LUIS FERNANDO NISHI, JARBAS GOMES, MARCIA DALLA DÉA BARONE, SILVIA ROCHA E NUEVO CAMPOS.

São Paulo, 27 de novembro de 2024.

RENATO RANGEL DESINANO
RELATOR
Assinatura Eletrônica

49A
u



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ÓRGÃO ESPECIAL

Voto nº 39.247

Direta de Inconstitucionalidade nº 2047987-61.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Autor: Procurador-Geral de Justiça do Estado de São Paulo

Réus: Prefeito do Município de Osasco e Presidente da Câmara Municipal de Osasco

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – Município de Osasco – Lei Complementar nº 382/2020, que dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir e sobre a regularização de construções não licenciadas e dá outras providências – Alegação de violação às disposições dos artigos 111, 180, incisos I, II e V, e 181, §1º, Constituição Estadual – Pedido de declaração de inconstitucionalidade da referida lei municipal – Procedência do pedido – O estabelecimento de normas relativas ao desenvolvimento urbano pressupõe não apenas o planejamento técnico, mas também a participação da comunidade – Hipótese em que a edição da lei impugnada não foi precedida de estudos técnicos específicos na área de desenvolvimento urbano – Precedentes deste C. Órgão Especial – AÇÃO PROCEDENTE, com modulação dos efeitos.

Trata-se de *“ação direta de inconstitucionalidade”* ajuizada pelo PROCURADOR-GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO em face da Lei Complementar nº 382/2020, do Município de Osasco, que *“revoga a Lei Complementar nº 171, de 16 de janeiro de 2008, dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir e sobre a regularização de construções não licenciadas e dá outras providências”* (fls.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

01/360).

O autor sustenta, na petição inicial, que, a norma impugnada contraria frontalmente os artigos 111, 180, incisos I, II e V, e 181, §1º, da Constituição do Estado de São Paulo. Afirma que, nos termos dos artigos 180, inciso II, e 181, §1º, da Constituição Estadual, o planejamento é indispensável à validade e legitimidade constitucional da legislação relacionada ao desenvolvimento urbano. Menciona que todo e qualquer regramento relativo ao parcelamento, uso e ocupação do solo, assim como para intervenções urbanísticas, como a outorga onerosa do direito de construir, deve levar em consideração a cidade em sua dimensão integral, dentro de um sistema de ordenamento urbanístico, justificando a exigência de planejamento e estudos técnicos. Argumenta que, na elaboração da Lei Complementar nº 382/2020, do Município de Osasco, não houve planejamento técnico, haja vista que não foram realizados *“estudos e levantamentos consistentes e específicos da viabilidade da proposta, comprometendo o crescimento organizado da cidade e a ocupação ordenada de seus espaços”* (fl. 23). Ressalta que, apesar da existência de pareceres favoráveis das comissões da Câmara Municipal de Osasco, tais manifestações não suprem a necessidade de realização de estudos específicos. Destaca, ainda, que o parecer jurídico da Câmara Municipal de Osasco *“observou que leis pretéritas ‘que tratavam da outorga onerosa no Município de Osasco foram votadas e aprovadas sem que seus respectivos projetos tenham sido (previamente) submetidos a estudos técnicos e participação popular, razão pela qual foram declaradas inconstitucionais”* (fl. 23).

Forte nessas premissas e argumentos, o autor pleiteia a declaração de inconstitucionalidade da Lei Complementar nº 382/2020.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A D. Procuradoria-Geral do Estado de São Paulo não se manifestou (fl. 1.891).

O Prefeito do Município de Osasco prestou informações, por meio das quais sustentou a constitucionalidade da norma impugnada (fls. 1.893/1.920).

O Presidente da Câmara Municipal de Osasco também prestou informações, defendendo a constitucionalidade da lei impugnada (fls. 1.948/1.956).

Por fim, a D. Procuradoria-Geral de Justiça ofereceu parecer, opinando pela procedência do pedido (fls. 2.137/2.142).

É o relatório.

PASSO A VOTAR.

A presente ação direta de inconstitucionalidade tem por finalidade a declaração de inconstitucionalidade da Lei Complementar nº 382/2020, do Município de Osasco, que *“revoga a Lei Complementar nº 171, de 16 de janeiro de 2008, dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir e sobre a regularização de construções não licenciadas e dá outras providências”* (fls. 1.773/1.791).

A alegação de inconstitucionalidade da referida lei está fundada na alegação de que sua edição violou o disposto nos artigos 111, 180, incisos I, II e V, e 181, §1º, da Constituição do Estado de São Paulo, uma vez que não foi precedida de planejamento e estudos técnicos,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tampouco contou com a participação da comunidade.

Pois bem.

A Constituição Estadual, em seu artigo 111, estabelece que:

“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.”

Por sua vez, o artigo 180, nos incisos I, II e V, da mesma Constituição, versando sobre o estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, dispõe o seguinte:

“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, planos, programas e projetos que lhes sejam concernentes;

(...)

V - a observância das normas urbanísticas, de segurança, higiene e qualidade de vida,” (Grifo nosso)

Outrossim, o artigo 181, §1º, da Constituição Estadual, prescreve:

51A
e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“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.”

De acordo com as disposições constitucionais acima transcritas, resta evidente que o estabelecimento de normas relativas ao desenvolvimento urbano pressupõe não apenas o planejamento técnico, mas também a participação da comunidade.

Realmente, as normas relativas ao desenvolvimento urbano afetam diretamente a dinâmica da vida dos habitantes da cidade, de modo que é de interesse público que tal normatização seja produzida a partir de adequado planejamento técnico, considerando a cidade em sua integralidade, e com efetiva participação dos cidadãos, a fim de assegurar o bem-estar da comunidade que nela vive.

Na hipótese, a motivação da edição da Lei Complementar nº 382/2020, ora impugnada, foi a declaração de inconstitucionalidade, por este C. Órgão Especial, das Lei Complementares nº 283/2014, 285/2014 e 315/2016, no julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2101166-80.2019.8.26.0000, de relatoria do Eminentíssimo Desembargador Fernando Antonio Ferreira Rodrigues. Confira-se a ementa do referido julgado:

"AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. Município de Osasco. Lei Complementar nº 283, de 11 de dezembro de 2014,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

7 52
4

revogando as alíneas "a" e "b" do inciso II do artigo 75 da Lei nº 1.485, de 12 de outubro de 1978, que estabelecia "os objetivos e as diretrizes para uso e ocupação do solo urbano"; (ii) Lei Complementar nº 285, de 11 de dezembro de 2014, revogando o inciso II do artigo 21 da Lei nº 2.070, de 08 de novembro de 1988, que estabelecia "os objetivos e as diretrizes para uso e ocupação do solo urbano"; e (iii) Lei Complementar nº 315, de 10 de novembro de 2016, que "cria nova modalidade de outorga onerosa do direito de construir, altera e acrescenta incisos ao caput do art. 2º da Lei Complementar nº 171, de 16 de janeiro de 2018". OFENSA ÀS DISPOSIÇÕES DO ARTIGO 180, INCISO II, DA CONSTITUIÇÃO ESTADUAL. Reconhecimento. Leis impugnadas que, apesar de versarem sobre planejamento e desenvolvimento urbano (art. 180, II), foram votadas e aprovadas sem que seus respectivos projetos tenham sido (previamente) submetidos a estudos técnicos e participação popular. Exigência que abrange todas as hipóteses normativas de planejamento para ocupação e uso adequado do solo, ou seja, tudo quanto diga respeito a diretrizes e regras relativas ao desenvolvimento urbano, e não apenas as questões de zoneamento. Ademais, é o próprio texto constitucional que contempla mecanismos de fiscalização, a cargo do Poder Judiciário, para extirpar do ordenamento jurídico qualquer ato (de quaisquer Poderes do Estado) que lhe sejam contrastantes, como ocorre no presente caso, daí porque – afastada a hipótese de invasão de seara reservada dos membros eleitos – é de ser reconhecida a alegada inconstitucionalidade por ofensa às disposições dos mencionado artigo 180, inciso II, da Constituição Paulista. Como já foi decidido por este Órgão Especial, "a participação popular na criação de leis versando sobre política urbana local não pode ser concebida como mera formalidade ritual passível de convalidação. Trata-se de instrumento democrático onde o móvel do legislador ordinário é exposto e contrastado com ideias opostas que, se não vinculam a vontade dos representantes eleitos no momento da votação, ao menos lhe expõem os interesses envolvidos e as consequências práticas advindas da aprovação ou rejeição da norma, tal como proposta" (ADIN nº 994.09.224728-0, Rel. Des.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Artur Marques, j. 05/05/2010). *Inconstitucionalidade manifesta. Ação julgada procedente, com modulação.*" (TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2101166-80.2019.8.26.0000; Relator (a): Ferreira Rodrigues; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo; Data do Julgamento: 11/09/2019, **votação unânime**; Data de Registro: 26/09/2019, grifo nosso)

De fato, consta da "Mensagem Complementar DATL n° 05/2020", enviada pelo Prefeito do Município de Osasco ao Presidente da Câmara Municipal de Osasco (fl. 1.703):

"Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar, por intermédio de Vossa Excelência, para apreciação desta Casa, o anexo Projeto de Lei Complementar que revoga a Lei Complementar n° 171, de 16 de janeiro de 2008, dispondo sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir e sobre a regularização de construções não licenciadas, além de outras providências.

Considerando a Ação Direta de Inconstitucionalidade – ADI, das Lei Complementares n° 283, de 11 de dezembro de 2014, da Lei Complementar n° 285 de 11 de dezembro de 2014, e da Lei Complementar n° 315, de 10 de novembro de 2016, todas do Município de Osasco, solicitamos seja aprovada nova Lei Complementar de Outorga, pois o Departamento de Uso do Solo está com as atividades prejudicadas quanto à aprovação de novos projetos e regularização de obras, bem como recolhimento de outorga referentes a estes processos.

Ante todo o exposto, submetemos à elevada apreciação de Vossa Excelência e desta Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei Complementar e aproveitamos para reiterar protestos de elevada estima e distinta consideração." (Grifo nosso)

Verifica-se, portanto, que as normas que antecederam a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

lei ora impugnada foram declaradas inconstitucionais justamente em razão da ausência de participação da comunidade em sua edição, assim como em virtude da ausência de estudos técnicos prévios.

Todavia, a edição da Lei Complementar n° 382/2020 padece, ao menos, do mesmo vício de ausência de estudos técnicos, um dos fundamentos da declaração de inconstitucionalidade das normas por ela substituídas.

Inicialmente, cumpre afastar a tese arguida pelo Prefeito do Município de Osasco, que, ao prestar informações, defendeu que *“ESTUDOS E PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA são somente para o Plano Diretor e não para a lei de outorga ou outra lei qualquer urbanística”* (fl. 1.904).

Ora, como visto, tais exigências decorrem de expressa previsão da Constituição Estadual e constituem condição para a validade de normas que digam respeito ao desenvolvimento urbano.

Aliás, este C. Órgão Especial rechaçou alegação desta natureza, no julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade n° 2101166-80.2019.8.26.0000 (fl. 266 daqueles autos):

“(…)

*Sob esse aspecto, entretanto, não lhe assiste razão; primeiro porque **a necessidade de estudos técnicos e de participação popular abrange todas as hipóteses normativas de planejamento para ocupação e uso adequado do solo, ou seja, tudo quanto diga respeito a diretrizes e regras relativas ao desenvolvimento urbano**, e não apenas as questões de zoneamento; e depois porque tais providências (previstas*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

como condição de validade de normas dessa natureza) decorrem de exigência da Constituição Estadual.” (Grifo nosso)

Superada esta questão, não há nos autos documento algum capaz de demonstrar a efetiva realização de estudos técnicos prévios à edição da norma ora impugnada.

Com efeito, em consulta ao sistema informatizado deste E. Tribunal de Justiça, verifica-se que este C. Órgão Especial julgou a já mencionada Ação Direta de Inconstitucionalidade n° 2101166-80.2019.8.26.0000, na sessão realizada em 11/09/2019.

Ademais, segundo consta dos autos da presente Ação Direta de Inconstitucionalidade, em 16/12/2019, foi publicada na Imprensa Oficial do Município de Osasco a “Convocação de Audiência Pública” para “discussão de revisão do Instituto da Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de Osasco”, que “tem como escopo a coleta de subsídios que possam auxiliar na modelagem e para conhecimento dos cidadãos em geral do resultado da consulta pública”, a ser realizada em 26/12/2019 às 17:00h (fl. 1.921).

Consta, ainda, do ato de convocação que a minuta do projeto de lei complementar estaria disponível para consulta no período de 17/12/2019 a 26/12/2019 “na plataforma <http://participa.osasco.sp.gov.br>” (fl. 1.921).

Não há, pois, menção alguma a estudos técnicos realizados com a finalidade de embasar o projeto de lei.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Outrossim, o exame dos autos do Processo Legislativo nº 5103/2020, relativo ao Projeto de Lei Complementar nº 11/2020, cuja aprovação deu origem à Lei Complementar nº 382/2020, corrobora a inexistência de prévio estudo técnico a fundamentar a proposição legislativa (fls. 1.958/2.132).

Realmente, nos autos do Processo Legislativo em questão, há "*Parecer Jurídico*", elaborado pela Procuradoria-Geral Legislativa da Câmara Municipal de Osasco, consignando que "(...) *ainda que se considere válida a ata de audiência pública realizada juntada aos autos sem qualquer assinatura, mas levando-se em consideração a fé pública do agente político que a enviou, não consta a realização de estudos técnicos para o seu embasamento legal*" (fl. 2.004, grifo nosso).

Ademais, o parecer é concluído com a seguinte advertência: "**A falta de estudos técnicos poderá, em tese, dar ensejo a nova demanda judicial quanto à inconstitucionalidade da lei que vier a ser editada**, recomendando-se que se provoque o senhor prefeito municipal para tal providência, como medida de bom alvitre" (fl. 2.006, grifo nosso).

Diante da recomendação da Procuradoria-Geral Legislativa, o Presidente da Câmara Municipal de Osasco remeteu o processo ao Gabinete do Prefeito, "*para que Vossa Excelência determine que seja realizado, ou se já feito, seja juntado aos autos o Estudo Técnico necessário a justificar a presente propositura legislativa, de forma a possibilitar aos legisladores maior compreensão e precisão na apreciação da matéria*" (fl. 2.007).

No entanto, tal manifestação do Presidente da Câmara

54A
4



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Municipal de Osasco resultou em Ofício, assinado pelo Diretor do Departamento de Desenvolvimento e Planejamento Urbano e Controle e Uso do Solo do Município de Osasco, em que defende ter sido realizada, após o julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade n° 2101166-80.2019.8.26.0000, *“análise técnica desenvolvida em profundidade”* em conjunto com a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano e a Secretaria de Planejamento e Gestão do Município, que culminou com *“as correções e/ou complementações necessárias ao texto original da Lei Complementar 171/2008 [revogada pela lei ora impugnada] para então, submetê-lo integralmente à apreciação dos ilustres senhores Vereadores”* (fl. 2.008).

O Ofício destacou, ainda, que o Departamento de Desenvolvimento e Planejamento Urbano e Controle e Uso do Solo do Município de Osasco é órgão técnico, de modo que decorre de *“suas atribuições próprias e ainda mesmo, em sua práxis, o proceder de forma planejada e tecnicamente adequada”*, razão pela qual, *“após análise dos principais pontos controvertidos encontrados e apresentados pelos diversos profissionais técnicos do Departamento (e com a colaboração de outros profissionais das Secretarias da Habitação e do Planejamento), não só na redação da Lei original, como também nas redações dadas às demais Leis que a alteraram ou complementaram, inclusive aquelas, por outros motivos, declaradas inconstitucionais, procedemos à avaliação da pertinência de alteração de tais pontos e da coerência interna das alterações introduzidas com o restante do corpo da Lei”* (fl. 2.010).

Nesse contexto, o documento em questão relata as alterações na redação do texto legal, fazendo menção a supostos estudos técnicos que as teriam embasado, bem como na realização de audiência



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pública.

No entanto, a despeito de tais alegações, não há nos autos a comprovação dos referidos estudos técnicos.

De igual modo, não há como acolher a tese do Prefeito do Município de Osasco de que, a partir da audiência pública e consulta *online* realizadas, o projeto de lei foi revisto e o Diretor de Planejamento Habitacional emitiu parecer justificando e solicitando alterações, inclusive de ordem técnica, com posterior parecer da Procuradoria Geral do Município.

Ora, os pareceres em questão (fls. 1.935/1.939 e 1.940/1.943) foram elaborados no âmbito de processo administrativo em que se discutiu a redação da minuta do projeto de lei, antes mesmo do início do Processo Legislativo nº 5103/2020, cuja aprovação deu origem à Lei Complementar nº 382/2020.

Assim, as modificações resultantes de tais documentos estão relacionados essencialmente às sugestões de alterações na redação dos dispositivos legais da minuta do projeto de lei, de modo que não podem ser equiparados a estudos técnicos específicos da área de planejamento e desenvolvimento urbano.

Mutatis mutandis, é oportuno destacar o que este C. Órgão Especial decidiu no julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2101166-80.2019.8.26.0000, que, como visto, motivou a edição da norma ora impugnada:

“(…)

55A
4



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não suprem a falta, quanto à exigência de estudos técnicos, as mensagens de fls. fls. 220/222, 225/226 e 228/229, emitidas pelo Prefeito, porque tais documentos não estão embasados ou vinculados ao resultado de algum trabalho ou procedimento oficial (preparatório) da equipe de planejamento, ou seja, não encontram respaldo em elementos ou conjunto de elementos com nível de precisão técnica adequada para justificar a pertinência da propositura legislativa nessa área de uso e ocupação do solo, daí o reconhecimento de procedência da ação.”

Nesse contexto, não por outra razão, a D. Procuradoria Geral de Justiça em seu parecer, consignou que “a afirmação do alcaide de realização de ‘vários estudos’ não foi confirmada por nenhum documento trazido nos autos” (fl. 2.141).

Nesse passo, convém ainda salientar que a própria celeridade com que foi elaborada a minuta do projeto de lei corrobora a ausência de realização de estudos técnicos adequados ao embasamento da proposição legislativa.

De fato, conforme já mencionado, a Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2101166-80.2019.8.26.0000 foi julgada na sessão deste C. Órgão Especial de 11/09/2019 e o respectivo acórdão foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 07/10/2019.

Pouco mais de 02 (dois) meses depois, em 16/12/2019, foi publicada na Imprensa Oficial do Município de Osasco a “Convocação de Audiência Pública” para “discussão de revisão do Instituto da Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de Osasco (fl. 1.921).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A audiência em questão não foi realizada na referida data, por ausência de participantes (fl. 1.822) e foi redesignada para o dia 23/01/2020, quando efetivamente ocorreu (fl. 1.823/1.828).

Em 12/02/2020, o Secretário de Planejamento e Gestão enviou à Secretaria de Assuntos Jurídicos *"a minuta revisada de lei a partir das contribuições da audiência e da plataforma Participa Osasco para apreciação da Douta Secretaria"* (fls. 1.932/1.933).

Por sua vez, em 17/02/2020, a Secretaria de Assuntos Jurídicos enviou o documento à Diretoria de Planejamento Habitacional (fl. 1.934).

Em 21/02/2020, a Diretoria de Planejamento Habitacional enviou à Secretaria de Assuntos Jurídicos o já mencionado parecer de fls. 1.935/1.939, defendido pelo Prefeito do Município de Osasco como evidência da realização de estudos técnicos.

Por fim, a Secretaria de Assuntos Jurídicos devolveu a minuta do projeto de lei à Diretoria de Planejamento Habitacional em 02/03/2020 (fls. 1.940/1.943).

A tramitação do processo legislativo se iniciou em 11/03/2020 (fl. 1.678), tendo a lei sido sancionada em promulgada em 15/05/2020 (fl. 1.773).

Desse modo, entre o primeiro documento que indica a realização de alterações na minuta do projeto de lei, a partir da audiência pública realizada, e o início do Processo Legislativo nº 5103/2020,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

transcorreram apenas 29 dias.

Nesse contexto, e não havendo nos autos documento que indique a prévia realização de estudos técnicos específicos na área de desenvolvimento urbano a embasar o projeto de lei, impõe-se a conclusão de que norma impugnada é inconstitucional.

Nesse sentido, julgados deste C. Órgão Especial:

"AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE Lei Complementar nº 865, de 21.11.16, que altera a redação de artigos, tabela e mapas da Lei Complementar nº 355, de 26.12.06 – Plano Diretor do Município de Catanduva. Falta de participação popular. Imprescindível a efetiva participação da comunidade, por suas entidades representativas. A Constituição Estadual prevê a necessidade de participação comunitária em matéria urbanística. Precedentes deste C. Órgão Especial. Inconstitucional o ato normativo impugnado. **Estudo prévio. Necessidade. Se no âmbito do Executivo esse planejamento ou prévios estudos se fazem necessários, de igual forma se justificam idênticas medidas para modificar a regra original. Precedentes.** Procedente a ação." (TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2100628-70.2017.8.26.0000; Relator (a): Evaristo dos Santos; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 18/10/2017; Data de Registro: 19/10/2017, grifo nosso)

"AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – Lei nº 5.963, de 17 de outubro de 2016, do Município de Pindamonhangaba, que "dispõe sobre a obrigatoriedade de implementação de projeto de arborização urbana nos novos parcelamentos do solo" – Ato normativo que por seu conteúdo, dependia de prévios **estudos de planejamento e efetiva participação popular, exigências reservadas às**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

situações indicadas no artigo 181 da Constituição Estadual - Violação aos artigos 144, 180, inciso II, 181 e 191, da Constituição do Estado de São Paulo.

Pedido procedente. (TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2231006-17.2017.8.26.0000; Relator (a): Ricardo Anafe; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 09/05/2018; Data de Registro: 10/05/2018, grifo nosso)

*"Ação direta de inconstitucionalidade. Catanduva. Lei Complementar Municipal n. 937, de 12 de setembro de 2018, de iniciativa parlamentar, que "Altera a Lei Complementar n. 831, de 18 de março de 2016, que aprova o plano diretor de mobilidade de Catanduva-SP – áreas urbanas e rural, estabelece as diretrizes para acompanhamento e o monitoramento de sua implantação e dá outras providências". Incompatibilidade com o disposto no art. 180, II, da Constituição Estadual. **Ato normativo que, por seu conteúdo relacionado à mobilidade urbana/urbanismo, dependia de prévios estudos de planejamento e da participação popular, os quais não foram realizados durante a tramitação do projeto de lei do qual se originou. Incompatibilidade com o texto constitucional caracterizada.** Procedimento informado pelo princípio da causa petendi aberta. Legislação impugnada que viola o princípio da reserva da administração. Ofensa aos arts. 5º, caput, e 144, da Constituição do Estado de São Paulo. Ação procedente." (TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2224119-80.2018.8.26.0000; Relator (a): Antonio Celso Aguilar Cortez; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 27/03/2019; Data de Registro: 11/04/2019, grifo nosso)*

"AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – LEI COMPLEMENTAR Nº 281, DE 27 DE ABRIL DE 2022, E LEI Nº 2.643, DE 05 DE MAIO DE 2022, DO MUNICÍPIO DE AVARÉ – MATÉRIA RELATIVA AO DESENVOLVIMENTO URBANO – NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DE



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ESTUDOS PRÉVIOS – GARANTIA DE PARTICIPAÇÃO POPULAR – ART. 180, II, DA CONSTITUIÇÃO ESTADUAL. 1. No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, plano, programas e projetos que lhes sejam concernentes (art. 180, II, CE). 2. Entendimento pacificado do E. Órgão Especial no sentido de que as leis que versam sobre uso e parcelamento do solo urbano devem ser precedidas de estudos técnicos e audiências públicas, garantida a participação da população e de entidades comunitárias. 3. Lei Complementar nº 281, que altera o Plano Diretor do Município de Avaré, e Lei nº 2.643 que trata do controle de construções urbanas. Projetos de lei apresentados, votados e aprovados sem planejamento e sem consulta à população. Inadmissibilidade. Ofensa ao art. 180, II, da Constituição Estadual. Inconstitucionalidade verificada. Ação direta procedente." (TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2148183-10.2022.8.26.0000; Relator (a): Décio Notarangeli; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 08/02/2023; Data de Registro: 09/02/2023, grifo nosso)

"Ação direta de inconstitucionalidade em face da Lei Complementar nº 26, de 17 de novembro de 2021, do Município de Pereiras, que "dispõe sobre a alteração do Perímetro Urbano, amplia as áreas de Unidade Territorial Industrial e dá outras providências" - **Matéria que impõe a obrigatoriedade de realização de estudos técnicos prévios, além de planejamento e debates em razão dos reflexos ocasionados - Inexistência, no caso, de demonstração da realização de qualquer levantamento técnico anterior à aprovação do ato normativo** - Audiências públicas que não bastam para o reconhecimento da constitucionalidade da norma na medida em que os debates devem envolver os estudos preliminares - Ofensa aos artigos 180, caput, e inciso II, e 181, caput; da Constituição Estadual, e aos os artigos 182, caput, e 30, inciso VIII, da Lei Maior - Ação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

procedente, com modulação dos efeitos." (TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2111004-08.2023.8.26.0000; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 13/09/2023; Data de Registro: 14/09/2023)

*"Direta de Inconstitucionalidade. Leis Complementares nº 86, de 19 de setembro de 2022, que "inclui no perímetro urbano área que especifica e dá outras providências", e nº 88, de 28 de novembro de 2022, ambas do Município de Mirassolândia. Ausência total de participação popular no desenvolvimento urbano. **Estudo técnico superficial e insuficiente.** Necessidade de realização de debates, audiências e consultas públicas no processo de elaboração de lei que trata sobre matéria urbanística ao incluir áreas rurais em perímetro urbano. Gestão democrática da cidade que garante a participação da população e de entidades comunitárias. Violação aos princípios da participação popular, da publicidade, da transparência e da moralidade administrativa. Violação aos artigos 180, II e V, 181 e 191, todos da Constituição Estadual. Precedentes deste C. Órgão Especial. Ação procedente." (TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2287570-06.2023.8.26.0000; Relator (a): Damião Cogan; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 04/09/2024; Data de Registro: 06/09/2024, grifo nosso)*

Portanto, mesmo que se considere que a única audiência pública e a consulta pública *online* realizadas tenham sido suficientes para assegurar a participação comunitária na elaboração do projeto de lei – o que, ressalte-se, foi objeto de contestação por participantes na própria audiência pública (fls. 1.715/1.719) – é patente a inconstitucionalidade da norma impugnada em razão da ausência de estudos técnicos prévios acerca das modificações implementadas pelo projeto de lei.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, quanto à modulação de efeitos, o artigo 27 da Lei n° 9.868/1999 permite a restrição dos efeitos da declaração de inconstitucionalidade por razões de segurança jurídica ou de excepcional interesse social, nos seguintes termos:

“Art. 27. Ao declarar a inconstitucionalidade de lei ou ato normativo, e tendo em vista razões de segurança jurídica ou de excepcional interesse social, poderá o Supremo Tribunal Federal, por maioria de dois terços de seus membros, restringir os efeitos daquela declaração ou decidir que ela só tenha eficácia a partir de seu trânsito em julgado ou de outro momento que venha a ser fixado.”

Na hipótese, a despeito da lamentável edição de norma flagrantemente eivada do mesmo vício de inconstitucionalidade apontado no julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade n° 2101166-80.2019.8.26.0000, a excepcional modulação dos efeitos da declaração de inconstitucionalidade se justifica pela necessidade de se respeitar a segurança jurídica e a boa-fé de terceiros que, ao longo de pouco mais de 03 (três) anos, praticaram atos amparados pela vigência da norma ora impugnada.

Desse modo, é de rigor que a inconstitucionalidade ora declarada tenha eficácia apenas a partir da data deste julgamento.

Nesse passo, cumpre destacar, contudo, que a modulação em questão não obsta o eventual reconhecimento, no caso concreto, de eventuais ilegalidades praticadas por quem, em princípio, beneficiou-se do efeito prospectivo do presente julgamento. Ou seja, declaração de inconstitucionalidade com efeitos *ex nunc*, à toda evidência,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

não se presta a convalidar outras eventuais violações legais praticadas por aqueles que praticaram atos com fundamento na lei ora impugnada.

Ante o exposto, pelo meu voto, julgo procedente o pedido, para declarar a inconstitucionalidade da Lei Complementar n° 382/2020, do Município de Osasco, com modulação dos efeitos, a fim de que a declaração de inconstitucionalidade tenha eficácia a partir da data deste julgamento.

Renato Rangel Desinano
Relator



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

PARECER COMISSÃO LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA, REDAÇÃO E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA Nº 00195/2024

Propositura: PROJETO DE LEI Nº 165/2024

Ementa: DISPÕE sobre alteração da lei 4.069/17, que dispõe sobre outorga onerosa do direito de construir e dá outras providências.

Autor: Mario Sergio Tassinari

Relator: Paulo Roberto Tarzã dos Santos

PARECER

1. Vistos;
2. Nada temos a opor quanto ao prosseguimento da propositura em questão;
3. Encaminhe-se para a Comissão de Economia, Fiscalização e Execução Orçamentária para apreciação.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, Sala de Reuniões, 3 de dezembro de 2024.

PAULO ROBERTO TARZÃ DOS SANTOS

PRESIDENTE

AUSENTE

ÁUREA APARECIDA ROSA

MEMBRO

CÉLIO CESAR ROSA ENGUE

MEMBRO

ROBSON EUCLEBER LEITE

MEMBRO

LAERCIO LOPES

MEMBRO



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

PARECER COMISSÃO ECONOMIA, FISCALIZAÇÃO E EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA Nº 00088/2024

Propositura: PROJETO DE LEI Nº 165/2024

Ementa: DISPÕE sobre alteração da lei 4.069/17, que dispõe sobre outorga onerosa do direito de construir e dá outras providências.

Autor: Mario Sergio Tassinari

Relator: Paulo Roberto Tarzã dos Santos

PARECER

1. Vistos;
2. Nada temos a opor quanto ao prosseguimento da propositura em questão;
3. Encaminhe-se para a Comissão de Obras, Serviços Públicos, Atividades Privadas e Desenvolvimento Urbano para apreciação.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, Sala de Reuniões, 3 de dezembro de 2024.


PAULO ROBERTO TARZÃ DOS SANTOS
PRESIDENTE

AUSENTE
ÁUREA APARECIDA ROSA
MEMBRO


CÉLIO CESAR ROSA ENGUE
MEMBRO


ROBSON EUCLEBER LEITE
MEMBRO


LAERCIO LOPES
MEMBRO



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

PARECER COMISSÃO OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS, ATIVIDADES PRIVADAS E DESENVOLVIMENTO URBANO Nº 00018/2024

Propositura: PROJETO DE LEI Nº 165/2024

Ementa: DISPÕE sobre alteração da lei 4.069/17, que dispõe sobre outorga onerosa do direito de construir e dá outras providências.

Autor: Mario Sergio Tassinari

Relator: Paulo Roberto Tarzã dos Santos

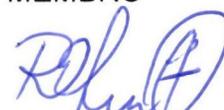
PARECER

1. Vistos;
2. Nada temos a opor quanto ao prosseguimento da propositura em questão;
3. Encaminhe-se ao Plenário para apreciação.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, Sala de Reuniões, 3 de dezembro de 2024.


PAULO ROBERTO TARZÃ DOS SANTOS
VICE-PRESIDENTE

AUSENTE
SAULO ALMEIDA GOLOB
MEMBRO


ROBSON EUCLEBER LEITE
MEMBRO

AUSENTE
ÁUREA APARECIDA ROSA
MEMBRO


CÉLIO CESAR ROSA ENGUE
MEMBRO



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

PROJETO DE LEI 165/2024 - DISPÕE sobre alteração da lei 4.069/17, que dispõe sobre outorga onerosa do direito de construir e dá outras providências.

EMENDA Nº 1/2024 - LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA, REDAÇÃO E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

Art. 1º O artigo 4º do Projeto de Lei 165/2024 passa a vigorar com a seguinte redação:

“ **Art. 4º.** Fica alterado o caput do artigo 4º da Lei Municipal nº 4069 de 29 de novembro de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação, mantendo-se o parágrafo único:

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. 2º Fica substituído o artigo 5º do Projeto de Lei 165/2024, passando a vigorar com a seguinte redação:

“**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 e acrescido de multa de 25%.

§ 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”, exceto para os casos de solos e pavimentos térreos destinados ao estacionamento de automóveis,



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

ficando dispensados da limitação imposta pela Taxa de Ocupação Máxima para a zona em que se encontrem, desde que a edificação disponha de sistema de coleta, reserva e reuso de águas pluviais, em área de captação equivalente a no mínimo o dobro da porcentagem exigida para a Taxa de Permeabilidade Mínima no local. (NR)”

Art. 3º Fica alterada a redação do artigo 8º do Projeto de Lei nº 165/2024, para substituir o Artigo 9-A inserido à Lei Municipal nº 4069 de 29 de novembro de 2017, mantendo-se os demais:

“ **Art. 8º.** Ficam acrescentados 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, passagem coberta de pedestre sem vedação lateral; abrigo de porta e portão, paradas rápidas de automóvel, recipiente de gás e entrada e medidores de concessionárias; cabine de força, cabine primária; reservatório em geral, elevado e enterrado, chaminé e torre isoladas;

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 e limitado a 20 m² (vinte metros quadrados);

V – Canil ou gatil, 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.



65
4

Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

§ 2º. A Fiscalização Municipal poderá, a qualquer tempo, apurar a supressão da área permeável, conforme projeto aprovado, o que implicará na suspensão das competentes licenças e cobrança de multa retroativa a contar da data de liberação do CCO e Habite-se, sendo que, após 06 (seis) meses sem apresentação do retorno da área permeável, conforme projeto aprovado, será imputada a revogação das competentes licenças e cobrança de multa.

Art. 4º Fica alterada a redação do artigo 8º do Projeto de Lei nº 165/2024, para suprimir o §2º do artigo 9-D inserido à Lei Municipal nº 4069 de 29 de novembro de 2017.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 4 de dezembro de 2024.


PAULO ROBERTO TARZÃ DOS SANTOS
PRESIDENTE


ÁUREA APARECIDA ROSA
MEMBRO


ROBSON EUCLEBER LEITE
MEMBRO


CÉLIO CESAR ROSA ENGUE
MEMBRO

LAERCIO LOPES
MEMBRO



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

PROJETO DE LEI 165/2024 - DISPÕE sobre alteração da lei 4.069/17, que dispõe sobre outorga onerosa do direito de construir e dá outras providências.

EMENDA Nº 2/2024 - LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA, REDAÇÃO E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

Art.1º Fica alterado o artigo 5º do Projeto de Lei nº 165/2024 para acrescentar o §3º ao artigo 6º da Lei Municipal nº 4069 de 29 de novembro de 2017, com a seguinte redação, mantendo-se os demais:

“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:

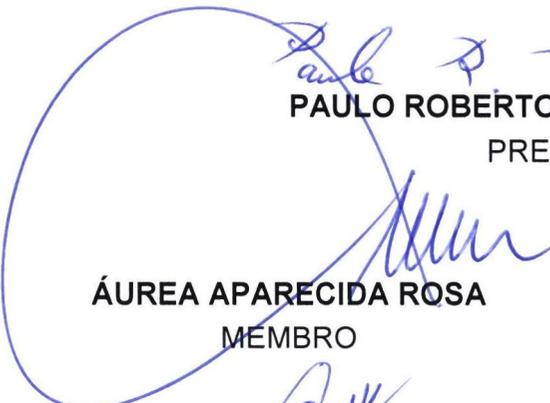
Art. 6º.

§ 3º. Para os templos religiosos de qualquer denominação, titulares da posse do terreno, a multa prevista no *caput* deste artigo ficará limitada ao valor correspondente a 10 UFESPS. “

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 4 de dezembro de 2024.


PAULO ROBERTO TARZÃ DOS SANTOS

PRESIDENTE


ÁUREA APARECIDA ROSA

MEMBRO


ROBSON EUCLEBER LEITE

MEMBRO


CÉLIO CESAR ROSA ENGUE

MEMBRO


LAERCIO LOPES

MEMBRO



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

REDAÇÃO FINAL DO ROJETO DE LEI 0165/2024

COMISSÃO LJRLP

DISPÕE sobre alteração da lei 4.069/17, que dispõe sobre outorga onerosa do direito de construir e dá outras providências.

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, 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;



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

- 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)

Art. 4º. Fica alterado o caput do artigo 4º da Lei Municipal nº 4069 de 29 de novembro de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação, mantendo-se o parágrafo único:

“**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 e acrescido de multa de 25%.

§ 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”, exceto para os casos de subsolos e pavimentos térreos destinados ao estacionamento de automóveis, ficando dispensados da limitação imposta pela Taxa de Ocupação Máxima para a zona em que se encontrem, desde que a edificação disponha de sistema de coleta, reserva e reuso de águas pluviais, em área de captação equivalente a no mínimo o dobro da porcentagem exigida para a Taxa de Permeabilidade Mínima no local.

§ 3º. Para os templos religiosos de qualquer denominação, titulares da posse do terreno, a multa prevista no *caput* deste artigo ficará limitada ao valor correspondente a 10 UFESPS.”



69
W

Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

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.

§ 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%, que poderá ser paga em até 10 (dez) parcelas sem juros, devendo considerar como valor mínimo de cada parcela R\$ 500,00 (quinhentos reais);

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

Art. 8º. Ficam acrescentados 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, passagem coberta de pedestre sem vedação lateral; abrigo de porta e portão, paradas rápidas de automóvel, recipiente de gás e entrada e medidores de concessionárias; cabine de força, cabine primária; reservatório em geral, elevado e enterrado, chaminé e torre isoladas;

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 e limitado a 20 m² (vinte metros quadrados);



70
y

Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

V – Canil ou gatil, 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 que implicará na suspensão das competentes licenças e cobrança de multa retroativa a contar da data de liberação do CCO e Habite-se, sendo que, após 06 (seis) meses sem apresentação do retorno da área permeável, conforme projeto aprovado, será imputada a revogação das competentes licenças e cobrança de multa.

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 for constatado no cadastro de Imposto Predial e Urbano - IPTU, uma área que incorra no excesso de ocupação não recaíra a cobrança de outorga onerosa e multa sobre a área já consolidada, desde que o lançamento da área no cadastro municipal seja anterior à publicação da Lei Municipal nº 4069/2017;

II – Quando da apresentação do projeto, cobrar-se-á a outorga onerosa e/ou multa, sobre a diferença entre a área construída lançada no cadastro anterior a Lei municipal nº 4069/2017, e a área construída que consta no projeto, quando for o caso.

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 a publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, cujas informações são apresentadas em caráter declaratório e, portanto, submetem-se a apuração da veracidade e aplicação das penalidades previstas na legislação vigente.

§ 1º. Os documentos comprobatórios que tratam este artigo deverão ser analisados pela Comissão Municipal de Urbanismo.



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

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 Vereador Euclides Modenezi, 09 de dezembro de 2024.


PAULO ROBERTO TARZÃ DOS SANTOS
PRESIDENTE


ROBSON EUCLEBER LEITE
MEMBRO


CÉLIO CESAR ROSA ENGUE
MEMBRO


LAERCIO LOPES
MEMBRO



72
4

Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

AUTÓGRAFO 175/2024 REDAÇÃO FINAL DO ROJETO DE LEI 0165/2024

DISPÕE sobre alteração da lei 4.069/17, que dispõe sobre outorga onerosa do direito de construir e dá outras providências.

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,
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;



73
e

Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

- 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)

Art. 4º. Fica alterado o caput do artigo 4º da Lei Municipal nº 4069 de 29 de novembro de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação, mantendo-se o parágrafo único:

“**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 e acrescido de multa de 25%.

§ 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”, exceto para os casos de subsolos e pavimentos térreos destinados ao estacionamento de automóveis, ficando dispensados da limitação imposta pela Taxa de Ocupação Máxima para a zona em que se encontrem, desde que a edificação disponha de sistema de coleta, reserva e reuso de águas pluviais, em área de captação equivalente a no mínimo o dobro da porcentagem exigida para a Taxa de Permeabilidade Mínima no local.

§ 3º. Para os templos religiosos de qualquer denominação, titulares da posse do terreno, a multa prevista no *caput* deste artigo ficará limitada ao valor correspondente a 10 UFESPS.”



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

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.

§ 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%, que poderá ser paga em até 10 (dez) parcelas sem juros, devendo considerar como valor mínimo de cada parcela R\$ 500,00 (quinhentos reais);

§ 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, passagem coberta de pedestre sem vedação lateral; abrigo de porta e portão, paradas rápidas de automóvel, recipiente de gás e entrada e medidores de concessionárias; cabine de força, cabine primária; reservatório em geral, elevado e enterrado, chaminé e torre isoladas;

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 e limitado a 20 m² (vinte metros quadrados);

74
y



75
e

Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

V – Canil ou gatil, 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 que implicará na suspensão das competentes licenças e cobrança de multa retroativa a contar da data de liberação do CCO e Habite-se, sendo que, após 06 (seis) meses sem apresentação do retorno da área permeável, conforme projeto aprovado, será imputada a revogação das competentes licenças e cobrança de multa.

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 for constatado no cadastro de Imposto Predial e Urbano - IPTU, uma área que incorra no excesso de ocupação não recairá a cobrança de outorga onerosa e multa sobre a área já consolidada, desde que o lançamento da área no cadastro municipal seja anterior à publicação da Lei Municipal nº 4069/2017;

II – Quando da apresentação do projeto, cobrar-se-á a outorga onerosa e/ou multa, sobre a diferença entre a área construída lançada no cadastro anterior a Lei municipal nº 4069/2017, e a área construída que consta no projeto, quando for o caso.

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 a publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, cujas informações são apresentadas em caráter declaratório e, portanto, submetem-se a apuração da veracidade e aplicação das penalidades previstas na legislação vigente.

§ 1º. Os documentos comprobatórios que tratam este artigo deverão ser analisados pela Comissão Municipal de Urbanismo.



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

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 Vereador Euclides Modenezi, 10 de dezembro de 2024.

JOSE ROBERTO COMERON
PRESIDENTE



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

OFÍCIO 452/2024

Itapeva, 10 de dezembro de 2024.

Prezado Senhor:

Sirvo-me do presente para encaminhar os autógrafos **168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176 e 177/2024**, referentes aos projetos de lei 236/23, 132, 135, 137, 138, 151, 161, 165, 187 e 178/2024, respectivamente, aprovados na 20ª Sessão Extraordinária desta Casa de Leis.

Sem outro particular para o momento, subscrevo-me, renovando protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,


JOSÉ ROBERTO COMERON
PRESIDENTE

Ilmo. Senhor
Mário Sérgio Tassinari
DD. Prefeito
Prefeitura Municipal de Itapeva

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**LEI N.º 5.166, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2024**

DISPÕE sobre denominação de via pública Arlindo Ferreira de Lima, localizada no Bairro Cabeceira.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITAPEVA, Estado de São Paulo, faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono, com base no art. 66, VI, da Lei Orgânica do Município, a seguinte Lei:

Art. 1º Passa a denominar-se Rua Arlindo Ferreira de Lima, Rua ao lado da Rua Francisco Sojo Ávila, no Bairro Cabeceira, cidade de Itapeva/SP.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 12 de dezembro de 2024.

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI
Prefeito Municipal
RODRIGO TASSINARI
Procurador-Geral do Município

LEI N.º 5.167, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2024

DISPÕE sobre denominação de Estrada Municipal Geraldo Luiz da Costa Junior, no Bairro da Várzea.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITAPEVA, Estado de São Paulo, faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono, com base no art. 66, VI, da Lei Orgânica do Município, a seguinte Lei:

Art. 1º Passa a denominar-se Estrada Municipal Geraldo Luiz da Costa Junior a travessa da Rua Josino Brizola dos Santos localizada no Bairro da Várzea, em Itapeva/SP.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 12 de dezembro de 2024.

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI
Prefeito Municipal
RODRIGO TASSINARI
Procurador-Geral do Município

LEI N.º 5.168, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2024

DISPÕE sobre denominação de Rua Alfredo Valério de Oliveira, localizada no Bairro Cercadinho, Itapeva - SP.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITAPEVA, Estado de São Paulo, faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono, com base no art. 66, VI, da Lei Orgânica do Município, a seguinte Lei:

Art. 1º Passa a denominar-se Rua Alfredo Valério de Oliveira, a Travessa à direita localizada na Rodovia Francisco Daniel da Silva, próximo ao nº 960 do Bairro Cercadinho, cidade de Itapeva/SP.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 12 de dezembro de 2024.

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI
Prefeito Municipal
RODRIGO TASSINARI
Procurador-Geral do Município

LEI N.º 5.169, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2024

DISPÕE sobre denominação de Rua Airton Norberto Cardoso, no Bairro Taquari Guaçu.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITAPEVA, Estado de São Paulo, faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono, com base no art. 66, VI, da Lei Orgânica do Município, a seguinte Lei:

Art. 1º Passa a denominar-se Rua Airton Norberto Cardoso, na primeira Rua à direita, próxima do armazém Paiol do Chico, no Bairro Taquari Guaçu, nesta cidade.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 12 de dezembro de 2024.

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI
Prefeito Municipal
RODRIGO TASSINARI
Procurador-Geral do Município

LEI N.º 5.170, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2024

DISPÕE sobre denominação Abel Telles da Silva Junior a praça do Bairro Jardim Europa IV.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITAPEVA, Estado de São Paulo, faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono, com base no art. 66, VI, da Lei Orgânica do Município, a seguinte Lei:

Art. 1º Passa a denominar-se Abel Telles da Silva Junior a praça do Bairro Jardim Europa IV, que fica entre as Ruas Marina D'Ávila de Carvalho e Profª. Graciema de Melo Souza Libois.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 12 de dezembro de 2024.

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI
Prefeito Municipal
RODRIGO TASSINARI
Procurador-Geral do Município

LEI N.º 5.171, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2024

DISPÕE sobre alteração da Lei n.º 4.069/17, que dispõe sobre outorga onerosa do direito de construir e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITAPEVA, Estado de São Paulo, faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono, com base no art. 66, VI, da Lei Orgânica do Município, a seguinte Lei:

Art. 1º Fica alterado o artigo 1º da Lei Municipal n.º 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 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, mediante contrapartida do beneficiário." (NR)

Art. 2º Fica alterado o artigo 2º da Lei Municipal n.º 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, 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." (NR)

Art. 3º. Fica alterado o artigo 3º da Lei Municipal n.º 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)

Art. 4º. Fica alterado o caput do artigo 4º da Lei Municipal n.º 4069 de 29 de novembro de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação, mantendo-se o parágrafo único:

"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." (NR)

Art. 5º. Fica alterado o artigo 6º da Lei Municipal n.º 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 e acrescido de multa de 25%.

§ 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", exceto para os casos de solos e pavimentos térreos destinados ao estacionamento de automóveis, ficando dispensados da limitação imposta pela Taxa de Ocupação Máxima para a zona em que se encontrem, desde que a edificação disponha de sistema de coleta, reserva e reuso de águas pluviais, em área de captação equivalente a no mínimo o dobro da porcentagem exigida para a Taxa de Permeabilidade Mínima no local.

§ 3º. Para os templos religiosos de qualquer denominação, titulares da posse do terreno, a multa prevista no caput deste artigo ficará limitada ao valor correspondente a 10 UFESPS." (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 n.º 4075/2017 que criou o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUMDURB." (NR)

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 n.º 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.

79

§ 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%, que poderá ser paga em até 10 (dez) parcelas sem juros, devendo considerar como valor mínimo de cada parcela R\$ 500,00 (quinhentos reais);

§ 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, passagem coberta de pedestre sem vedação lateral; abrigo de porta e portão, paradas rápidas de automóvel, recipiente de gás e entrada e medidores de concessionárias; cabine de força, cabine primária; reservatório em geral, elevado e enterrado, chaminé e torre isoladas;

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 e limitado a 20 m² (vinte metros quadrados);

V - Canil ou gatil, 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 que implicará na suspensão das competentes licenças e cobrança de multa retroativa a contar da data de liberação do CCO e Habite-se, sendo que, após 06 (seis) meses sem apresentação do retorno da área permeável, conforme projeto aprovado, será imputada a revogação das competentes licenças e cobrança de multa.

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 for constatado no cadastro de Imposto Predial e Urbano - IPTU, uma área que incorra no excesso de ocupação não recaíra a cobrança de outorga onerosa e multa sobre a área já consolidada, desde que o lançamento da área no cadastro municipal seja anterior à publicação da Lei Municipal nº 4069/2017;

II - Quando da apresentação do projeto, cobrar-se-á a outorga onerosa e/ou multa, sobre a diferença entre a área construída lançada no cadastro anterior a Lei municipal nº 4069/2017, e a área construída que consta no projeto, quando for o caso.

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 a publicação da Lei Municipal nº 4069/2017, cujas informações são apresentadas em caráter declaratório e, portanto, submetem-se a apuração da veracidade e aplicação das penalidades previstas na legislação vigente.

§ 1º. 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.” (NR)

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

Palácio Prefeito Cícero Marques, 12 de dezembro de 2024.

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI

Prefeito Municipal

RODRIGO TASSINARI

Procurador-Geral do Município

LEI N.º 5.172, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2024

ALTERA a Lei Municipal n.º 3.608/2013 que trata do Estatuto da Guarda Civil Municipal e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITAPEVA, Estado de São Paulo, faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono, com base no art. 66, VI, da Lei Orgânica do Município, a seguinte Lei:

Art. 1º O artigo 63, parágrafo 7º, inciso I, da Lei Municipal n.º 3.608/2013, denominada Estatuto da Guarda Civil Municipal, que trata da contagem do prazo para o período aquisitivo do direito a licença-prêmio, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

CERTIDÃO DE PROCESSO LEGISLATIVO

ROGERIO APARECIDO DE ALMEIDA, Oficial Administrativo da Câmara Municipal de Itapeva, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições,

CERTIFICA, para os devidos fins, que o **Projeto de Lei nº 165/2024**, que "*DISPÕE sobre alteração da lei 4.069/17, que dispõe sobre outorga onerosa do direito de construir e dá outras providências.*", foi aprovado em 1ª votação na 83ª Sessão Ordinária, realizada no dia 9 de dezembro de 2024, e, em 2ª votação na 20ª Sessão Extraordinária, realizada no dia 9 de dezembro de 2024.

Por ser verdade, firma a presente.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 14 de janeiro de 2025.

ROGERIO APARECIDO DE ALMEIDA
Oficial Administrativo