



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

**Itapeva, 19 de maio de 2020.**

### **MENSAGEM Nº 23/2020**

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Excelentíssimos Senhores Presidentes das Comissões Permanentes,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Venho através deste encaminhar a Vossas Excelências, para apreciação dessa Colenda Edilidade, o Projeto de lei que “DISPÕE sobre o parcelamento do solo para formação de sítios e chácaras de recreio, e dá outras providências.”

O projeto de lei ora levado à apreciação do Legislativo objetiva definir e proporcionar orientação e controle do parcelamento do solo urbano subsidiariamente a Lei nº 537 de 4 de novembro de 1.991, em áreas a serem enquadradas como Zona de Controle Ambiental – ZCA destinadas a implantação de chácaras de recreio.

Assim, visa estabelecer critérios técnicos e regulamentar o trâmite administrativo sobre o parcelamento do solo para formação de sítios e chácaras de recreio, possibilitando o desenvolvimento econômico e sustentável do município nas áreas da zona urbana e de expansão urbana, garantindo a preservação da qualidade ambiental e paisagística, protegendo os recursos naturais.

O projeto visa atender a propriedade rural que perdeu sua qualidade econômica agropecuária e que cumpra sua função social trazendo critérios técnicos para regularização da área desde que não se enquadrem nos moldes do artigo 5º do Decreto Estadual n. 52.053 de 13 de agosto de 2007.

O Projeto de Lei considera como áreas para chácaras de recreio, os lotes deverão ter área mínima de 1.000 (um mil) metros quadrados sendo a menor testada de 20 (vinte) metros. A implantação do loteamento como Zona de Controle Ambiental - ZCA se dará com infraestrutura de responsabilidade do loteador dentre os requisitos mínimos a serem cumpridos o projeto apresenta:

I.- Demarcação dos lotes com marcos de concreto;

II.- Abertura das vias públicas de acesso aos lotes com largura mínima de 10 (dez) metros, sendo 7 (sete) metros de leito carroçável, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada em cada lado e curvatura de esquinas com raio de 6 (seis) metros;

III.- Perenização das vias públicas mediante abertura, terraplenagem, compactação, cobertura com cascalho e execução de micro bacias que



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

poderão ocupar a área interna dos lotes quando necessário;

IV.- Rede de energia elétrica;

a) Deverá ser implantada rede de distribuição de energia elétrica de baixa tensão e iluminação pública, conforme as normas e padrões da concessionária local;

V.- Abastecimento com água potável da rede pública ou mediante poço artesiano que abasteça a todas as propriedades;

a) Deverá ser implantado rede de distribuição de água, captação e reservatórios, compatíveis com a população prevista para o empreendimento, em conformidade com as normas e padrões da concessionária local, ficando, porém, expressamente permitido a utilização de sistema isolado e alimentado por poço artesiano, dentro das normas do DAEE, quando não possível a interligação com a rede pública;

VII. – Sistema de Esgotamento sanitário ligado a rede pública ou por meio de sistema biodigestor individualizado;

a) Deverá o proprietário e/ou loteador apresentar o projeto padrão de biodigestor a ser adotado por todas as unidades, sujeitas a fiscalização do Departamento de Meio Ambiente da prefeitura; esta poderá ser executada mediante a consolidação de cada unidade;

b) O sistema todo de esgotamento sanitário quando conectado a rede pública deverá ser aprovado pela concessionaria local;

c) O sistema biodigestor será obrigatório para todas as unidades, devendo seu detalhamento técnico ser apresentado quando da solicitação de aprovação do projeto de edificação junto a Prefeitura Municipal;

VIII. – Sistema de Drenagem que possibilite o escoamento das águas impedindo o assoreamento dos rios, lagos, açudes, dentre outros.

a) Revegetação nas áreas verdes e arborização do sistema de arruamento, com plantio de gramas nos passeios e canaletas de escoamento das águas pluviais.

b) A depender do porte do empreendimento, em virtude de cálculo de contribuição pluviométrica a ser desenvolvida por profissional habilitado, deverá conter no empreendimento em área a jusante, uma bacia de infiltração/desaceleração compatível com a área de contribuição do projeto apresentado, ou;

c) Poderá prever lançamento das águas pluviais diretamente no corpo d'água, mediante aprovação de intervenção e uso de Área de Preservação Permanente – A.P.P. junto ao órgão ambiental do Governo do Estado, e desde que executado dispositivo de dissipação/desaceleração apresentado em projeto específico.

---



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

§ 1º – Em se tratando de parcelamento de solo no perímetro urbano, deverá obrigatoriamente a perenização que trata o inciso III deste artigo ser feita por meio de pavimentação impermeável ou parcialmente permeável, sendo vetado a simples compactação e o cascalhamento;

§ 2º – Em se tratando de parcelamento de solo no perímetro urbano, deverá obrigatoriamente o sistema de drenagem que trata o inciso VIII deste artigo, ser feito por meio de sistema de drenagem subterrânea, exceto se houver comprovação técnica da desnecessidade do mesmo, desde que atestado por profissional técnico devidamente habilitado junto ao conselho de classe, para este fim.

§ 3º – É vetado o uso de fossas sépticas, fossas negras ou sumidouros. A execução indevida de dispositivos de coleta e armazenamento de esgotos sanitários serão penalizados, nos termos desta lei;”

Desta forma, considerando a existência de interesse público, encaminho a seguinte propositura, nos termos do Projeto de Lei em anexo.

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

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

Atenciosamente,

**MÁRIO SÉRGIO TASSINARI**

Prefeito Municipal

**PROJETO DE LEI Nº 120 / 2020**

**DISPÕE** sobre o parcelamento do solo para formação de sítios e chácaras de recreio, e dá outras providências.

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

**FAZ SABER**, que a Câmara Municipal aprova e ele



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

sanciona e promulga a seguinte Lei:

### Capítulo I

#### DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei tem por objetivo a orientação e controle do parcelamento de solo municipal subsidiariamente a Lei 537/91 que trata do parcelamento de solo urbano em áreas a serem enquadradas como Zona de Controle Ambiental – ZCA, destinadas a implantação de chácaras de recreio.

Art. 2º As principais funções sociais do ordenamento do uso e ocupação do solo localizados fora da zona urbana e de expansão urbana do município de Itapeva são:

I - criar condições adequadas à instalação de novos empreendimentos econômicos, garantindo o desenvolvimento sustentável do Município;

II - garantir a qualidade ambiental e paisagística, protegendo os recursos naturais.

### Capítulo II

#### REQUISITOS URBANISTICOS PARA LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS

Art. 3º Para que a propriedade rural que perdeu sua qualidade econômica agropecuária cumpra sua função social, havendo interesse do proprietário, poderá este requerer a aprovação de projeto de parcelamento do solo mediante chácaras de lazer, cabendo à Prefeitura de Itapeva, por intermédio de seu órgão técnico, estudar a viabilidade, aprovar e autorizar o empreendimento, expedindo as pertinentes autorizações.

Parágrafo único: Para projetos de chácaras de lazer a serem implantadas em área urbanas, estas passar-se-ão a ser denominadas Zona de Controle Ambiental – ZCA, devendo, para tanto, não se enquadrar ao artigo 5º do Decreto Estadual n. 52.053/07.

Art. 4º O parcelamento do solo para a formação de chácaras de recreio será feito mediante projeto de loteamento.

§ 1º – Acrescenta o artigo 5ºB a Lei 537/91, em virtude desta lei: Fica dispensado o atendimento do §1º do Artigo 5º da Lei Municipal nº 537/91 (Parcelamento do Solo Urbano) em se tratando de parcelamento do solo mediante chácaras de recreio, no que diz respeito a porcentagem mínima de áreas públicas de 40% da gleba, tendo em vista a baixa densidade do empreendimento, passando a incidir apenas os requisitos previstos no artigo 7º desta lei (parcelamento do solo mediante chácaras de recreio).

§ 2º – Somente será possível a aplicação desta lei para o parcelamento de chácaras de recreio em área urbana quando o projeto apresentado não se enquadrar ao artigo 5º do Decreto



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

Estadual nº. 52.053/07.

§ 3º – Para o parcelamento do solo para a formação de chácaras de recreio em zona de expansão urbana, entender-se-á como expansão urbana um raio de 500 (quinhentos) metros ao redor do perímetro urbano vigente;

Art. 5º A implantação deste padrão de loteamento em ZCA se dará com a instalação de infraestrutura, de responsabilidade exclusiva do loteador, contendo no mínimo:

I.- Demarcação dos lotes com marcos de concreto;

II.- Abertura das vias públicas de acesso aos lotes com largura mínima de 10 (dez) metros, sendo 7 (sete) metros de leito carroçável, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada em cada lado e curvatura de esquinas com raio de 6 (seis) metros;

III.- Perenização das vias públicas mediante abertura, terraplenagem, compactação, cobertura com cascalho e execução de micro bacias que poderão ocupar a área interna dos lotes quando necessário;

IV.- Rede de energia elétrica;

a) Deverá ser implantada rede de distribuição de energia elétrica de baixa tensão e iluminação pública, conforme as normas e padrões da concessionária local;

V.- Abastecimento com água potável da rede pública ou mediante poço artesiano que abasteça a todas as propriedades;

a) Deverá ser implantado rede de distribuição de água, captação e reservatórios, compatíveis com a população prevista para o empreendimento, em conformidade com as normas e padrões da concessionária local, ficando, porém, expressamente permitido a utilização de sistema isolado e alimentado por poço artesiano, dentro das normas do DAEE, quando não possível a interligação com a rede pública;

VII. – Sistema de Esgotamento sanitário ligado a rede pública ou por meio de sistema biodigestor individualizado;

a) Deverá o proprietário e/ou loteador apresentar o projeto padrão de biodigestor a ser adotado por todas as unidades, sujeitas a fiscalização do Departamento de Meio Ambiente da prefeitura; esta poderá ser executada mediante a consolidação de cada unidade;

b) O sistema todo de esgotamento sanitário quando conectado a rede pública deverá ser aprovado pela concessionária local;

c) O sistema biodigestor será obrigatório para todas as unidades, devendo seu detalhamento técnico ser apresentado quando da solicitação de aprovação do projeto de edificação junto a Prefeitura Municipal;

VIII. – Sistema de Drenagem que possibilite o escoamento das águas impedindo o



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

assoreamento dos rios, lagos, açudes, dentre outros.

a) Revegetação nas áreas verdes e arborização do sistema de arruamento, com plantio de gramas nos passeios e canaletas de escoamento das águas pluviais.

b) A depender do porte do empreendimento, em virtude de cálculo de contribuição pluviométrica a ser desenvolvida por profissional habilitado, deverá conter no empreendimento em área a jusante, uma bacia de infiltração/desaceleração compatível com a área de contribuição do projeto apresentado, ou;

c) Poderá prever lançamento das águas pluviais diretamente no corpo d'água, mediante aprovação de intervenção e uso de Área de Preservação Permanente – A.P.P. junto ao órgão ambiental do Governo do Estado, e desde que executado dispositivo de dissipação/desaceleração apresentado em projeto específico.

§ 1º – Em se tratando de parcelamento de solo no perímetro urbano, deverá obrigatoriamente a perenização que trata o inciso III deste artigo ser feita por meio de pavimentação impermeável ou parcialmente permeável, sendo vetado a simples compactação e o cascalhamento;

§ 2º – Em se tratando de parcelamento de solo no perímetro urbano, deverá obrigatoriamente o sistema de drenagem que trata o inciso VIII deste artigo, ser feito por meio de sistema de drenagem subterrânea, exceto se houver comprovação técnica da desnecessidade do mesmo, desde que atestado por profissional técnico devidamente habilitado junto ao conselho de classe, para este fim.

§ 3º – É vetado o uso de fossas sépticas, fossas negras ou sumidouros. A execução indevida de dispositivos de coleta e armazenamento de esgotos sanitários serão penalizados, nos termos desta lei;

Art. 6º As unidades de chácaras de recreio deverão ter a área mínima de 1.000m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados) sendo a menor testada de 20 (vinte) metros.

Parágrafo Único - Todas as unidades deverão ter acesso direto às vias internas de circulação que serão conectadas obrigatoriamente a vias públicas oficiais.

Art. 7º As glebas destinadas a chácaras de recreio serão definidas como Zona de Controle Ambiental - ZCA e atenderão aos seguintes requisitos quando inseridas na zona urbana:

I - Deverão se constituir em loteamento fechado;

II - Área mínima da gleba de 1,0 ha (um hectare) e máximo de 5,0 ha (cinco hectares), de acordo com artigo 5º do Decreto Estadual n. 52.053/07.;

III - Mínimo de 20% (vinte por cento) da gleba destinado a área verde de uso comum, utilizando-se espécies nativas preferencialmente floríferas e frutíferas, na proporção de 200 (duzentas) árvores por hectare;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

IV - Deverá o loteador preservar os maciços de vegetação nativa que por ventura existam na área do empreendimento, no caso de necessidade de eventual supressão vegetal, a mesma somente será autorizada mediante justificativa a ser acolhida pela Secretaria de Meio Ambiente municipal até o limite de supressão que cabe a Prefeitura Municipal autorizar;

Parágrafo único - Em havendo necessidade de supressão de vegetação acima do limite a que cabe a autorização municipal, deverá o requerente obter autorização junto ao órgão ambiental do Estado de São Paulo, competente para este caso;

Art. 8º As glebas destinadas a chácaras de recreio serão definidas como Zona de Controle Ambiental - ZCA e atenderão aos seguintes requisitos quando inseridas na zona rural ou zona de expansão urbana:

I - Deverá ser loteamento fechado;

II - Área mínima da gleba de 4,0 ha (quatro hectares) e máxima de 20 ha (vinte hectares);

III - Mínimo de 10% (dez por cento) da gleba destinado a área verde de uso comum, utilizando-se espécies nativas preferencialmente floríferas e frutíferas, na proporção de 200 (duzentas) árvores por hectare, de acordo com as diretrizes da arborização urbana conforme Lei 4042/2017, Título II, Capítulos II e III;

IV - Deverá o loteador preservar os maciços de vegetação nativa que por ventura existam na área do empreendimento, no caso de necessidade de eventual supressão vegetal, a mesma somente será autorizada mediante justificativa a ser acolhida pela Secretaria de Meio Ambiente municipal até o limite de supressão que cabe a Prefeitura Municipal autorizar;

Parágrafo único - Em havendo necessidade de supressão de vegetação acima do limite a que cabe a autorização municipal, deverá o requerente obter autorização junto ao órgão ambiental do Estado de São Paulo, competente para este caso;

Art. 9º As edificações nos parcelamentos de solo por meio de chácaras de recreio deverão obedecer aos seguintes afastamentos em relação as divisas do lote:

I.- Frontal mínimo de 8 (oito) metros;

II.- Fundos mínimo de 4 (quatro) metros;

III.- Laterais mínimo de 3,00 (três) metros;

Art. 10º As edificações terão a altura máxima de 7 (sete) metros contados da soleira de acesso à edificação até a última laje da cobertura e deverão ser objeto de análise e aprovação de projeto pela Secretaria Municipal de Obras.

Art. 11 O Poder Executivo, para eliminar ou minimizar impactos negativos a ser gerados pelo empreendimento, deverá requisitar como condição para a aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura e de equipamentos



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

Secretaria Administrativa

---

comunitários, tais como:

I - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

II - manutenção de áreas de preservação permanente, matas nativas e de áreas de reserva legal de acordo com a legislação ambiental federal, estadual e municipal.

Parágrafo único. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras de serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

Art. 12 Fica obrigado o proprietário a assumir os seguintes compromissos ante a anuência prévia da Prefeitura e anterior a aprovação final nos projetos de loteamentos e desmembramentos:

I - a executar, as suas expensas, a limpeza do terreno a ser loteado ou desmembrado, bem como todo movimento de terra para abertura e nivelamento das vias de circulação;

II - executar as suas expensas, todo o serviço topográfico necessário para implantação do empreendimento;

III – executar as suas expensas a demarcação dos lotes, sistema de arruamento, e aberturas das vias;

IV - executar as suas expensas toda a implantação das infraestruturas básicas para os empreendimentos previstos no artigo 5º.

§ 1º – Correrão também por conta do loteador as despesas com construção ou modificação de canalização, ou obras no subsolo, quando necessário.

§ 2º – Em hipótese alguma poderá o município de Itapeva utilizar de recursos próprios para auxiliar a execução do empreendimento, em questões de qualquer natureza, ainda que em via pública que seja afetada pela implantação do empreendimento.

§ 3º – Caso ocorra de alguma via ou área pública ser afetada pela implantação do empreendimento, deverá o município notificar o proprietário para que proceda com a correção, sob pena de multa e/ou cancelamento do alvará ora concedido.

### Capítulo III

#### DA CERTIDÃO DE DIRETRIZES

Art. 13 Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar a Prefeitura Municipal, através do Departamento de Engenharia para fins de que se definam as diretrizes para uso do solo; do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento





## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

urbano e comunitário e suas disposições, apresentando para esse fim:

I - Certidão de matrícula, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis local, com prazo de expedição máximo de 90 (noventa) dias, constando os azimutes, distâncias, áreas e confrontações;

II – Documentação cadastral da área, em caráter urbano ou rural;

III – Projeto planialtimétrico da área, com curvas de metro em metro e demarcação de todo o cadastral existente, tais como construções, vegetação, posteamento, dentre outros;

III – Projeto simples do parcelamento pretendido, indicando o número de unidades, as vias de circulação, as áreas verdes e as áreas institucionais quando for o caso;

IV – Memorial descritivo e justificativo do que se pretende implantar;

V – Imagem de satélite com a delimitação da área destinada ao loteamento em escala suficiente para se identificar os elementos existentes na propriedade;

Art. 14 A Prefeitura Municipal de Itapeva, fornecerá certidão de diretrizes ao solicitante que terá validade de 1 (um) ano podendo ser prorrogado por igual período mediante requerimento e justificativa a ser avaliada e aceita pelo departamento técnico responsável.

### Capítulo IV

#### DO PROJETO DE PARCELAMENTO

Art. 15 Deverá o requerente apresentar o projeto de parcelamento, de acordo com as premissas nesta lei, devendo apresentar ao menos:

I. Memorial descritivo e justificativo do empreendimento, contendo informações gerais do terreno, do parcelamento, das obras pretendidas, tabelas e quantitativos gerais de parcelamento indicando o número de unidades, os totais das áreas, os percentuais, dentre outras informações técnicas pertinentes aos projetos apresentados.

II. Levantamento planialtimétrico, em escala compatível com a área do imóvel, contendo demarcação:

a) da situação atual da gleba e situação pretendida após o desmembramento;

b) dos corpos d'água (rios, córregos, nascente, lagos, represas etc.) e suas respectivas áreas de preservação permanente;

c) da(s) área(s) de Reserva Legal Averbada(s), se houver;

d) das áreas de preservação permanente, se houver;

e) da vegetação nativa de acordo com a Lei Federal;

f) as edificações porventura existentes.

g) das coordenadas geográficas ou UTM e indicação do DATUM horizontal.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

h) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local, ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada, bem como a amarração da área pretendida a área urbanizada da cidade, em planta planialtimétrica com escala máxima de 1:10000.

III. Projeto de parcelamento, em escala compatível com a área do imóvel, contendo demarcação:

a) Das vias internas e vias públicas externas, bem como suas conexões;

b) Das unidades de chácaras com suas respectivas medidas, textos e demais informações necessárias a elucidação do pretendido;

IV. Projeto de pavimentação, em escala compatível com a área do imóvel, contendo indicação do tipo de pavimento proposto, de acordo com o § 1º do artigo 5º desta lei, bem como memorial descritivo esclarecendo qual sistema será adotado e suas especificações.

V. Projeto de rede de energia elétrica, aprovado pela concessionária local (obs: O projeto aprovado é válido apenas por 180 dias, o definitivo somente após a aprovação final da prefeitura);

VI. Projeto de abastecimento com água potável da rede pública ou mediante poço artesiano que abasteça a todas as propriedades;

a) No caso de conexão com a rede pública, o projeto deverá estar aprovado pela concessionária local;

b) Deverá o projeto de captação de água subterrânea possuir outorga do órgão estadual responsável pela administração das águas subterrâneas, nos termos da legislação vigente.

VII. Projeto do sistema de Esgotamento sanitário ligado à rede pública ou por meio de biodigestor individual;

VIII. Projeto do sistema de Drenagem adotado com memória de cálculo que justifique o sistema adotado, de acordo com § 2º do artigo 5º desta lei.

IX - Cronograma físico financeiro da obra.

Parágrafo único: Todos os projetos deverão estar acompanhados de memorial descritivo e documento que ateste a responsabilidade técnica pelos trabalhos desenvolvidos, com o respectivo recolhimento em favor do Conselho de Classe.

### Capítulo V

#### DA HOMOLOGAÇÃO E APROVAÇÃO

Art. 16 O projeto de loteamento ou desmembramento, diante do atendimento no disposto nesta lei, em face da aprovação pela Prefeitura Municipal, obterá os seguintes documentos:



## CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

- 
- a) aprovação nas plantas e memoriais descritivos;
  - b) expedição de certidão comprobatória de implantação de infraestruturas assumidas pelo loteador, expedida pelo Departamento de Engenharia;
  - c) expedição do Decreto Municipal de aprovação do loteamento sendo facultada a expedição do mesmo nos casos de desmembramento com área igual ou inferior a 10.000,00 (dez mil) metros quadrados.

Parágrafo único: Deverá o loteador apresentar caução no valor total do montante previsto para implantação da infraestrutura do empreendimento, sendo este item indispensável para a emissão do alvará de execução.

Art. 17 Caso ocorra de o empreendimento ser executado de forma divergente do aprovado, deverá o loteador apresentar:

- a) Projeto corrigido (as built) indicando as alterações ocorridas;
- b) Em havendo alteração dos percentuais de áreas públicas inicialmente aprovadas e o percentual estar abaixo do mínimo requerido, deverá o loteador, inobstante a aplicação de eventuais multas que tratam esta lei, fornecer outra área para este fim, localizada nas adjacências do empreendimento ou em unidades do próprio empreendimento com frente para vias públicas, com área total igual a 2 (duas) vezes a diferença.
- c) No caso de loteamentos com característica de chácaras de recreio, já implantados, poderá o loteador apresentar projeto as built, sujeitando-se a eventuais correções ou exigências municipais para sua total regularização.
- d) No caso de loteamentos de chácaras de recreio pré-existentes com projetos as built, que não atendam integralmente a esta legislação, com exceção da área mínima dos lotes, a Taxa de Obras e Parcelamentos do Solo será cobrada com acréscimo de 200% (duzentos por cento).

§ 1º - Poderá a Prefeitura Municipal a qualquer tempo cassar o alvará de execução do empreendimento no caso de execução incompatível com o projeto aprovado.

§ 2º - Havendo execução indevida do projeto aprovado, será o loteador notificado a apresentar correções e/ou soluções no prazo de 60 dias, prorrogável por igual período. Não sendo atendido no prazo estabelecido, será reavido o caução, embargada a obra e penalizada nos termos desta lei.

### Capítulo VI DAS MULTAS

Art. 18 Deverá o responsável pelo empreendimento fornecer quando do requerimento de aprovação, informações de contato atualizados, tais como endereço, contato telefônico e e-mail.

Parágrafo único - Em caso de notificação em que não se possa contatar o responsável, após 2 tentativas, deverá o fiscal emitir auto de embargo da área, até que se resolvam as pendências.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

Art. 19 No exercício do poder de polícia, deverá o fiscal emitir multas decorrentes da inobservância ao artigo 20º deste capítulo.

Parágrafo único. A imposição de qualquer multa ou penalidade está sujeita ao respeito aos princípios do devido processo legal, aplicando-se o procedimento disposto na legislação tributária municipal.

Art. 20 Aos infratores das disposições contidas nesta lei aplicar-se-á, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, multas cujo montante é fixado em UFESP - Unidade Fiscal do Estado de São Paulo vigente a época, nos seguintes casos e valores:

I - ao profissional responsável ou autor do projeto, conforme o caso:

a) que falsear documentos, cálculos ou memoriais justificativos dos projetos, ou apresentá-los em desacordo com este: 20 UFESPs;

b) que apresentar o projeto em desacordo com o local ou falsear medidas, cotas ou outras indicações: 20 UFESPs;

c) que executar obras sem a necessária licença, desrespeitando as normas estabelecidas nesta lei: 10 UFESPs;

d) que deixar de afixar junto ao empreendimento, em local visível, placa com sua identificação profissional, endereço comercial ou residencial: 20 UFESPs.

II - ao loteador:

a) que deixar de colocar placa na obra, qualificando o empreendimento, número do processo de aprovação junto a Prefeitura Municipal: 20 UFESPs;

b) que assumir responsabilidade pela execução de obra que cabe ao profissional habilitado, nos termos da legislação pertinente: 20 UFESPs;

c) que não cumprir intimação para fechar o terreno, no caso de paralisação das obras de abertura de rua ou logradouros: 30 UFESPs;

d) que abrir rua ou logradouro sem prévia licença ou aprovação da Prefeitura Municipal ou depois de cancelada a licença: 20 UFESPs;

e) que vender lote em loteamento ou desmembramento aprovado sem mencionar as exigências desta lei: 20 UFESPs por lote vendido;

f) que omitir na escritura ou contrato particular de compromisso de compra e venda os encargos e obrigações assumidas pelo proprietário com a Prefeitura Municipal: 20 UFESPs;

g) que executar obras de abertura de rua ou logradouro sem que obedeça a todos os detalhes no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal: 20 UFESPs;

h) que prosseguir na abertura de rua ou logradouro sem aprovação ou com licença, cujo prazo tenha expirado: 20 UFESPs.

i) que executar sistema de esgotos sanitários incompatível com a legislação ou com



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

potencial de contaminação do lençol, rios, córregos, riachos, açudes, etc: 20 UFESPs.

j) que executar lançamento direto de águas pluviais nos cursos d'água sem a devida autorização ou sem dispositivo de desaceleração/dissipação: 20 UFESPs

k) que paralise ou atrase a obra sem comunicação a municipalidade: 10 UFESPs

l) que deixe de atualizar as informações de contato do responsável pelo empreendimento: 10UFESPs

m) que prosseguir na execução de obra embargada, por dia: 3 UFESPs;

Parágrafo único. As multas previstas neste artigo serão recolhidas no prazo de 30 dias, a partir da data da notificação, sob pena de inscrição em dívida ativa.

### Capítulo VII

#### DA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Art. 21 A Prefeitura não assume qualquer responsabilidade pelas diferenças que possam surgir nas dimensões e áreas dos lotes ou das quadras, em relação as indicadas nas plantas aprovadas nem pelos prejuízos causados a terceiros em consequência do licenciamento para o arruamento, loteamento e execução das respectivas obras.

Art. 22 Não será aprovado o loteamento que não apresente definição de quadras com demarcação em marcos de concreto, dos lotes, áreas consideradas de domínio público e sistema viário.

Art. 23 Será concedida licença provisória para edificação de obras necessárias a implantação do empreendimento, ficando sujeitas a demolição obrigatória após o término do mesmo.

Art. 24 Não será permitida, sob qualquer pretexto a instalação de estabelecimentos comerciais ou industriais nas ruas ou logradouros do empreendimento.

### Capítulo VIII

#### DA COMPETÊNCIA DO MUNICÍPIO

Art. 25 Compete ao Município quanto ao parcelamento de solo de que prevê esta lei:

I - obrigar a sua subordinação as necessidades locais, inclusive quanto a destinação das áreas, de modo que permita o desenvolvimento local adequado;

II - recusar sua aprovação, quando o projeto apresentado demonstrar-se inoportuno ou inadequado frente às demandas municipais ou definições da legislação vigente.

Art. 26 Aos loteamentos de chácaras, incidirá o Imposto Predial e Territorial Urbano – I.P.T.U, de acordo com a legislação vigente.

---

### Capítulo IX



## CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

### DO CANCELAMENTO DO PROJETO DE LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO

Art. 27 Para efeito de cancelamento de um projeto de loteamento ou desmembramento já aprovado pela Prefeitura, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

- a) requerimento com a respectiva solicitação;
- b) certidão do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca que comprove que não houve nenhuma averbação de venda de lotes a terceiros dentro do empreendimento;
- c) declaração do proprietário de que não houve qualquer promessa ou compromisso de compra e venda de lotes a terceiros dentro do empreendimento, respondendo civil e criminalmente pela sua evicção;
- d) cópia original ou autenticada do mandado judicial de cancelamento expedida ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;
- e) cópia original de duas publicações de declaração de cancelamento editadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal de circulação local, no intervalo mínimo de 30 dias.

### Capítulo X

#### DA INDIVISIBILIDADE DOS LOTES

Art. 28 Fica determinado nesta Lei, que os lotes contidos nos projetos de loteamentos e desmembramentos, aprovados posteriormente a sua vigência, não poderão ser desdobrados ou fracionados sob nenhum aspecto, mesmo em causa mortis, devendo, portanto, constar em forma de cláusula no contrato padrão de compromisso de compra e venda dos lotes.

Art. 29 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação revogada as disposições em contrário.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 19 de maio de 2020.

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI

Prefeito Municipal

Tabela 3	
ZONA DE CONTROLE AMBIENTAL - ZCA	
Parâmetros de uso e ocupação do solo	
USOS	OCUPAÇÃO



## CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	COEFICIENTE DE	TAXA DE	TAXA
			APROVEITAMENTO	OCUPAÇÃO	PERMEABILIDADE
				MÁXIMA	MÍNIMA
Habitação unifamiliar	Chácaras de Lazer (área mínima de 1000 m²)	Condomínio (1)	0,6	30 %	40 %
Uso agropecuário (2)	(2) e (1)	Loteamento fechado (1)			
Uso extrativista (2)		Atividade de pesquisa, lazer e recreação (2)			
Observações:					
1) De acordo com a legislação em vigor sobre o assunto.					
2) Deverá respeitar a legislação ambiental em vigor.					

ANEXO