



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

LEI Nº 4.775, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2024

“Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Itanhaém”

TIAGO RODRIGUES CERVANTES, Prefeito Municipal de Itanhaém,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Itanhaém decretou e eu promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º O parcelamento do solo urbano no território do Município de Itanhaém será regido por esta lei, em conformidade com a Lei Orgânica do Município e com as diretrizes estabelecidas na Lei Complementar nº 168, de 30 de novembro de 2015, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município (PDDI) e na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, observadas, no que couber, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

Art. 2º Fazem parte integrante desta lei os seguintes Anexos:

I - Anexo I – Tabela de Multas;

II - Anexo II – Glossário.

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 3º O parcelamento do solo urbano tem como objetivo ordenar e disciplinar o controle e a divisão do solo urbano, podendo ser realizado por meio de loteamento, desmembramento, desdobro e remembramento, cujas diretrizes se aplicam à área urbana do Município de Itanhaém.

CAPÍTULO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS GERAIS



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Art. 4º Não será permitido o parcelamento do solo, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nos seguintes casos:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação e/ou a implantação de infraestrutura;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - em áreas lindeiras a rodovias, dutos e linhas de transmissão, salvo se atendidas as restrições referentes às faixas de domínio da legislação pertinente;

VII - em áreas de mineração, nos termos estabelecidos pela Agência Nacional de Mineração ou outro órgão que venha a substituí-la; e

VIII - em áreas consideradas impróprias para a ocupação e implantação de loteamentos, em conformidade com as restrições estabelecidas nesta lei.

CAPÍTULO II **DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 5º O parcelamento do solo urbano no Município de Itanhaém poderá ser feito nas seguintes modalidades:

I - loteamento;

II - desmembramento;

III - desdobro; e

IV - remembramento.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Parágrafo único. Em hipótese nenhuma os lotes resultantes de parcelamento do solo no Município poderão ter dimensões inferiores ao mínimo estabelecido para a respectiva zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 6º Os loteamentos, atendidas as demais disposições desta lei, poderão ser implantados nas seguintes categorias:

I - loteamento residencial: destinado exclusivamente ao uso residencial, que inclui chácaras de recreio;

II - loteamento misto: composto por lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e/ou industriais;

III - loteamento residencial de interesse social: no qual 70% (setenta por cento) da área destinada a lotes deve ser composta por imóveis para atender a população com renda familiar não superior a 6 (seis) salários mínimos, desde que o empreendimento esteja vinculado a programas de habitação de interesse social promovidos por órgãos do governo federal, estadual e/ou municipal;

IV - loteamento empresarial: destinado exclusivamente ao uso empresarial (industrial/logística e outros);

V - loteamento de acesso controlado: subdivisão de uma gleba em lotes para fins residenciais, cujo controle de acesso às áreas internas será regulamentado por ato do Poder Público Municipal, sendo vedado impedir o acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes, desde que devidamente identificados ou cadastrados, sendo que as áreas públicas de circulação terão seu uso trespassado à associação legalmente constituída pelos proprietários, titulares de direitos sobre os lotes ou moradores do loteamento, desde que não tenha fins lucrativos e que contenha dentre os seus objetivos a representação comunitária de seus membros, por meio de ato administrativo precário, que deverá constar do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, ficando a cargo dessa associação:

a) a manutenção, conservação e limpeza integral das vias de circulação interna, do calçamento e da sinalização de trânsito;

b) os serviços de manutenção e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais;

c) o controle de acesso às áreas fechadas do loteamento, portaria, vigilância e comunicação externa;



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

d) as despesas com o fechamento do loteamento; e

e) a garantia do acesso e da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas prestadoras de serviços públicos e que zelam por segurança e bem-estar da população;

VI - (VETADO)

VII - reparcelamento do solo: corresponde ao reagrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em novos lotes com dimensões, localização ou configuração distintos da situação original, sem interferência ou modificação do sistema viário existente.

Art. 7º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, com ou sem destinação de área pública nos termos desta lei, devendo observar os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo para a zona de uso em que se situa.

Art. 8º O desdobro é a divisão física de um lote urbano já existente, dotado de infraestrutura básica, em dois ou mais lotes menores, devendo ser observadas as dimensões mínimas de lote e testada estabelecidas para cada zona de uso pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Itanhaém.

Art. 9º O remembramento de glebas ou lotes é o agrupamento de duas ou mais glebas ou lotes pertencentes ao mesmo proprietário, para a formação de novas glebas ou lotes, sem interferência ou modificação no sistema viário e nos logradouros públicos já existentes.

CAPÍTULO III REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 10. Os parcelamentos do solo a serem licenciados e implantados no Município de Itanhaém deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - respeitar as dimensões mínimas de testada e área de lote fixadas para as diferentes zonas de uso, constantes da tabela de parâmetros urbanísticos da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

II - as vias, quando exigidas, deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-se com o sistema viário da região, independentemente do prazo de sua implantação;

III - articular as declividades das vias previstas no projeto de parcelamento com as declividades das vias locais, não ultrapassando 15% (quinze por cento) de inclinação;

IV - respeitar as faixas marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pela legislação federal, salvo maiores exigências da legislação específica;

V - respeitar as faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, sendo reservada uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo exigências mais restritivas definidas em lei específica.

Art. 11. Da área total de implantação do empreendimento objeto do parcelamento do solo na modalidade loteamento, deverá ser destinado à Municipalidade, no mínimo:

I - 05% (cinco por cento) para área institucional, destinada à implantação de equipamentos comunitários, devendo ser plenamente edificável e livre de impedimentos ambientais, com área mínima de 00m² (quinhentos metros quadrados), permitindo a inscrição de um raio de 10m (dez metros) e declividade de até 15% (quinze por cento), a fim de contemplar as reais necessidades do Município;

II - 05% (cinco por cento) para sistemas de lazer e áreas verdes, destinado à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas e demais referenciais urbanos e paisagísticos, não podendo estar localizado em áreas não edificáveis;

III - 20% (vinte por cento) para sistema viário, composto pelos logradouros por onde transitam pessoas, veículos e animais, compreendendo a pista, calçada, acostamento, ilha e canteiro central, devendo ser respeitadas as dimensões mínimas estabelecidas por esta lei.

§ 1º A critério da Prefeitura, caso o projeto de loteamento não atinja o percentual mínimo de sistema viário previsto no inciso III do "caput" deste artigo, a diferença deve ser acrescida às áreas institucionais ou áreas de sistemas de lazer e áreas verdes, ouvidos os órgãos municipais competentes, em razão das carências e necessidades da região onde a gleba objeto de parcelamento está localizada.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

§ 2º Os condomínios de lotes ficam isentos da destinação de áreas públicas.

§ 3º Os desmembramentos que resultarem em mais de 10 (dez) lotes ficam obrigados à destinação de áreas públicas para fins institucionais e de sistemas de lazer e áreas verdes, conforme o disposto nos incisos I e II do “caput” deste artigo, observadas a disposições do GRAPROHAB.

§ 4º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, assistência social, segurança e similares.

§ 5º São consideradas áreas não edificáveis:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, salvo maiores exigências da legislação municipal específica;

II - as faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, sendo obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15m (quinze metros) de cada lado, salvo exigências mais restritivas definidas em lei específica;

III - as faixas de passagem de dutos (adutoras, gasodutos, oleodutos, etc); e

IV - as áreas sob as linhas de transmissão de energia elétrica, conforme determinação do órgão competente.

Art. 12. A pedido do interessado e a critério da Prefeitura, por ocasião da emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas, o percentual referente à área institucional poderá ser destinado, total ou parcialmente, da seguinte forma:

I - em área de terreno localizado na gleba objeto de parcelamento;

II - em local situado fora da área objeto do parcelamento, desde que respeitado o percentual mínimo estipulado nesta lei e que seja de interesse do Poder Público, sendo que o valor de mercado da área a ser destinada não poderá ser inferior ao valor de mercado da área objeto da dispensa, aferidos mediante laudo de avaliação elaborado ou requerido pela Prefeitura;



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

III - mediante compensação financeira, desde que o valor seja equivalente ao valor de mercado da área objeto da dispensa, devendo os recursos auferidos serem destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

IV - na forma de área construída destinada a equipamento urbano ou comunitário, desde que observadas as seguintes condições:

a) a destinação do equipamento urbano ou comunitário a ser construído deve ser definida em função da necessidade da região para atender a futura demanda decorrente da implantação do empreendimento, conforme parecer dos órgãos competentes da Prefeitura, sendo que o valor da obra não poderá ser menor que o valor de mercado da área objeto da dispensa, auferidos mediante laudo de avaliação elaborado ou requerido pela Prefeitura; e

b) o projeto do equipamento deve ser submetido à aprovação dos órgãos competentes e seguir os padrões da Prefeitura.

§ 1º A localização do percentual mínimo exigido para áreas institucionais será definida pela Prefeitura por ocasião da emissão das Diretrizes Urbanísticas, devendo tal espaço, quando em terreno, atender às seguintes exigências:

I - estar situada junto a uma via oficial de circulação de veículos existente ou prevista no projeto de loteamento e preferencialmente contida em um único perímetro;

II - ter frente mínima de 10m (dez metros) para via oficial de circulação existente ou prevista no projeto de loteamento;

III - ter relação de, no máximo, 1/3 (um terço) entre a frente e a profundidade e possibilidade de inscrição de uma circunferência com raio mínimo de 10m (dez metros);

IV - estar situado em área com declividade máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º Quando a destinação de área institucional ocorrer em área construída, esta não poderá exceder 50% (cinquenta por cento) da porcentagem mínima de área institucional prevista no inciso I do art. 11 desta lei, conforme regulamento específico.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Art. 13. As áreas destinadas a sistema de lazer e áreas verdes deverão atender às seguintes disposições:

I - a localização de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) do percentual mínimo exigido para sistemas de lazer e áreas verdes será definida pela Prefeitura, por ocasião da emissão das Diretrizes Urbanísticas, ouvidos os órgãos municipais competentes, devendo tal espaço:

a) estar contido em um único perímetro e em porções do terreno com declividade máxima de 15% (quinze por cento);

b) apresentar frente mínima de 10m (dez metros) e ter acesso por via de circulação de veículos oficial existente ou por via prevista no projeto, no caso de loteamento;

c) ter relação entre a frente e a profundidade de, no máximo, 1/3 (um terço) e possibilidade de inscrição de uma circunferência com raio mínimo de 10m (dez metros);

II - a localização do restante da área exigida para sistemas de lazer e áreas verdes pode ser sugerida pelo interessado e deve ter conformação que permita a inscrição de um círculo com raio de 10m (dez metros), podendo ser localizado em parcelas de terreno que apresentem declividade superior a 15% (quinze por cento).

Art. 14. Os projetos de loteamento deverão obedecer às diretrizes viárias do Município, independentemente da destinação de áreas institucionais.

§ 1º Os lotes de esquina deverão apresentar aresta em chanfro ou arco de forma a manter a viabilidade de aplicação dos parâmetros urbanísticos.

§ 2º Para efeito de implantação de postes da rede de distribuição de energia elétrica, deverá ser considerada a implantação e manutenção da arborização urbana.

Art. 15. Fica permitida a implantação de vias locais sem saída, com bolsão de retorno ou em cul-de-sac, desde que permitam acesso a, no máximo, 20 (vinte) unidades residenciais de cada lado da rua, em uma extensão máxima de 200m (duzentos metros) medida a partir de via transversal.

Parágrafo único. As vias locais sem saída, com bolsão de retorno ou em cul-de-sac, devem atender a largura estabelecida nesta lei para



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

as vias locais e dispor de espaço para manobra de retorno em sua extremidade com, no mínimo, 10m (dez metros) metros de raio.

Art. 16. O dimensionamento das calçadas deve observar as disposições do Código de Edificações e Instalações.

Art. 17. As quadras devem observar as seguintes dimensões máximas:

I - quadra urbana voltada ao uso residencial e não residencial: o conjunto de lotes contíguos e circundados por vias de circulação de veículos, formando um polígono cujos lados possuem, no máximo, 200m (duzentos metros) de extensão, e cuja área máxima da quadra deverá ser igual ou inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), independentemente da forma do seu polígono;

II - quadra industrial: o conjunto de lotes contíguos e circundados por vias de circulação de veículos, em parcelamentos voltados a fins industriais e localizados em ZI - Zona Industrial delimitada pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, e que formam um polígono cujos lados possuem, no máximo, 400m (quatrocentos metros) de comprimento, e cuja área máxima do quarteirão deverá ser igual ou inferior a 80.000m² (oitenta mil metros quadrados), independentemente da forma do seu polígono.

Parágrafo único. A testada mínima e as áreas mínima e máxima dos lotes devem observar os parâmetros estabelecidos pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo para a zona de uso onde se localiza a área objeto do parcelamento.

Art. 18. As quadras dos projetos de condomínios de lotes devem atender aos seguintes requisitos:

I - prever a vedação dos limites do empreendimento preferencialmente com gradis e vegetação;

II - prover iluminação voltada ao espaço público dos passeios, complementar à iluminação pública existente; e

III - não conflitar com o interesse público de proteção de aspectos paisagísticos e culturais.

Art. 19. Observada a classificação estabelecida pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Itanhaém - PDDI, as vias que



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

constituem o sistema viário do Município deverão atender às seguintes dimensões mínimas:

I - via arterial:

a) faixa de rolamento: 12,00m (doze metros);

b) passeio: 1,20m (um metro e vinte centímetros) para cada lado da via, livre de qualquer obstáculo físico permanente ou temporário; e

c) ciclovia: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) unidirecional;

II - via coletora:

a) faixa de rolamento: 8,00m (oito metros); e

b) passeio: 1,20m (um metro e vinte centímetros) para cada lado da via, livre de qualquer obstáculo físico permanente ou temporário;

III - via local:

a) faixa de rolamento: 6,00m (seis metros); e

b) passeio: 1,20m (um metro e vinte centímetros) para cada lado da via, livre de qualquer obstáculo físico permanente ou temporário.

Parágrafo único. As ruas abertas à circulação de veículos, que contam com o pavimento e passeios já implantados, permanecerão com as dimensões existentes, exceto quando indicado em projeto de urbanização específico ou integrar as diretrizes viárias estabelecidas por esta lei.

CAPÍTULO IV REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA

Art. 20. É de responsabilidade exclusiva do empreendedor, observados os padrões municipais, a legislação municipal e as normas das concessionárias, a implantação das seguintes obras e serviços de infraestrutura urbana, de acordo com o projeto de loteamento apresentado, aprovado e/ou modificado pela Prefeitura:

I - execução de serviços de terraplenagem necessários à abertura das vias e regularização de quadras, cujo projeto deverá ser devidamente aprovado pelos órgãos ambientais;



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

II - abertura e pavimentação de todas as vias de circulação de veículos e das vias de circulação de pedestres quando servirem como único acesso a lotes, bem como a construção de pontes, muros de arrimo e sustentação de taludes, quando necessários;

III - demarcação de quadras e lotes, vias de circulação e demais áreas, através de marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo empreendedor em perfeitas condições até um ano após a expedição do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO);

IV - rede de abastecimento de água potável, aprovada pela empresa concessionária, incluindo adutoras, reservatórios, estações de bombeamento e outros equipamentos, quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;

V - rede de esgoto e sistema de tratamento de efluentes, de acordo com o projeto aprovado pela empresa concessionária, incluindo coletores, estações de bombeamento e tratamento e outros equipamentos, quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;

VI - rede pública de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com projeto aprovado pela concessionária;

VII - implantação de guias e sarjetas em todas as vias, conforme projeto padrão do Município;

VIII - sistema de drenagem de águas pluviais em todas as vias, com bocas de lobo, conforme projeto padrão do Município, e, quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do parcelamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário, conforme projeto aprovado pelo Município;

IX - arborização das áreas destinadas a sistema de lazer e áreas verdes e de todas as vias de circulação de veículos, no mínimo em um de seus lados e no canteiro central, quando previsto, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal ambiental competente;

X - passeio público pavimentado em ambos os lados das vias de circulação de veículos, com guia rebaixada para acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

XI - execução das medidas mitigadoras estabelecidas no Estudo de Impacto de Vizinhança (V), caso existam.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

§ 1º Para a execução de redes de infraestrutura devem ser emitidos laudos e atestados de viabilidade técnica pelas concessionárias e/ou órgãos responsáveis.

§ 2º (VETADO)

Art. 21. No caso de condomínio de lotes, a manutenção da infraestrutura mínima exigida, excluída a iluminação pública, bem como dos equipamentos, arborização e poda nas praças, bosques e vias internas é de responsabilidade exclusiva dos condôminos.

Parágrafo único. As ligações de esgoto doméstico existentes entre as habitações e a rede pública deverão ser verificadas pela administração do condomínio, que responderá solidariamente com os proprietários pelas irregularidades eventualmente constatadas nas ligações, especialmente nos casos de ligação de esgotos em galerias de águas pluviais e de águas pluviais em rede de esgoto.

Art. 22. Para a implantação de loteamento, e/ou condomínio de lotes em áreas sujeitas a restrições ambientais, o empreendedor deverá apresentar o licenciamento ambiental, no âmbito municipal e/ou estadual.

Art. 23. É de exclusiva responsabilidade do Poder Público e das empresas concessionárias de serviços públicos, de acordo com os contratos vigentes:

I - a implantação dos elementos de infraestrutura complementares não exigidos ao empreendedor, nos loteamentos e desmembramentos, segundo sua programação e disponibilidade orçamentária;

II - a operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar, bem como das áreas destinadas a uso público nos loteamentos abertos;

III - após o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, a operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar das áreas destinadas a uso público, de qualquer loteamento; e

IV - disponibilizar os pontos de conexão necessários para a implantação dos elementos de infraestrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento, a ser efetuada pelo empreendedor.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

§ 1º O Município fica desobrigado de expandir as redes de infraestrutura até um empreendimento específico no caso de outras áreas urbanas já ocupadas apresentarem carências de maior urgência de resolução.

§ 2º O Município não estenderá serviços públicos ao interior de loteamento de acesso controlado, ficando estes a cargo dos incorporadores imobiliários e proprietários.

CAPÍTULO V LICENCIAMENTO

Art. 24. Os pedidos de licenciamento do parcelamento do solo de que trata esta lei deverão ser feitos exclusivamente por meio de sistema eletrônico disponibilizado no endereço eletrônico da Prefeitura Municipal de Itanhaém na internet.

Parágrafo único. Caso haja algum impedimento ou dificuldade técnica que impeça ou dificulte o funcionamento do sistema eletrônico de análise dos pedidos de licenciamento, o órgão responsável pela análise dos projetos deverá, por meio de Resolução, definir os procedimentos que serão seguidos, de maneira a dar continuidade aos pedidos em tramitação e permitir novas solicitações.

Art. 25. O parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento e desmembramento, será precedido de fixação de diretrizes, pelo órgão municipal competente, a pedido do interessado, instruído na forma prevista no art. 29 desta lei.

§ 1º O projeto de parcelamento do solo nas modalidades de que trata o “caput” deste artigo deve obedecer às diretrizes expedidas.

§ 2º Fica dispensada a emissão de diretrizes prevista no “caput” quando se tratar de parcelamento onde não haja obrigação de destinação de área pública nos termos desta lei.

Art. 26. Ao reparcelamento do solo aplicam-se as disposições desta Lei relativas ao loteamento, no que couber.

Seção I Loteamento

Art. 27. O licenciamento de loteamento se dá a pedido do interessado, assistido por profissional habilitado, obedecendo à seguinte sequência de procedimentos, observando as disposições desta Lei:



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

I - emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU), com o objetivo de validar a viabilidade, os requisitos urbanísticos e as diretrizes do sistema viário na área do empreendimento;

II - emissão de Certidão de Conformidade do projeto de loteamento com a legislação municipal a ser encaminhada aos órgãos estaduais competentes para apreciação previamente à aprovação do projeto pela Prefeitura;

III - aprovação prévia do projeto de loteamento elaborado de acordo com as diretrizes expedidas;

IV - aprovação do projeto de arborização pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente;

V - aprovação definitiva do projeto de loteamento;

VI - assinatura de Termo de Compromisso de execução das obras e serviços de infraestrutura com a respectiva garantia, nos termos desta lei;

VII - emissão do Alvará de Execução de Obras de Loteamento;

VIII - realização de vistorias por agentes públicos municipais com poderes fiscalizatórios, durante e após a execução de todas ou de parte das obras do loteamento;

IX - expedição do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO), que confirma que as obras de infraestrutura foram executadas e aceitas;

X - emissão do Alvará de Loteamento para fins de Registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º Mesmo que atendidas integralmente as exigências desta Lei, o órgão competente da Prefeitura poderá indeferir ou exigir que sejam feitas alterações no projeto de loteamento, total ou parcialmente, tendo em vista as diretrizes do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo ou de projetos urbanísticos específicos e a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio natural e/ou cultural do Município.

§ 2º Previamente à realização de cada um dos procedimentos referidos nos incisos do “caput” deste artigo, deverá ser anexado, juntamente com os demais documentos exigidos, o comprovante de recolhimento



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

das taxas e/ou preços públicos devidos, de acordo com o disposto no Código Tributário Municipal ou em legislação específica, se for o caso.

§ 3º A tramitação e aprovação do projeto de loteamento pela Prefeitura, não dispensa a aprovação do empreendimento pelos órgãos estaduais e federais competentes, quando necessário.

Subseção I **Certidão de Diretrizes Urbanísticas**

Art. 28. A Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU) deve conter as restrições e condicionantes de uso e ocupação do solo, ambientais, urbanísticas e viárias que incidem sobre a gleba ou lote e que irão nortear o desenvolvimento do projeto de loteamento ou desmembramento.

Art. 29. A Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU) será emitida pela Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano a pedido do interessado, mediante a apresentação de requerimento do qual deverá constar a indicação do tipo de uso a que o loteamento se destina e a pretensão quanto ao seu fechamento, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente há no máximo 30 (trinta) dias;

II - locação da gleba sobre foto aérea;

III - levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, assinado por profissional legalmente habilitado e pelo proprietário; e

IV - mapeamento da legislação ambiental incidente.

Art. 30. A Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano, observado o disposto no art. 29 desta Lei, expedirá a Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU) estabelecendo, conforme o caso:

I - o traçado básico do sistema viário municipal e a sua articulação com vias adjacentes oficiais do entorno, existentes ou projetadas, quando se tratar de loteamento;

II - a localização aproximada dos terrenos destinados à área institucional, com indicação da metragem mínima exigida nos termos desta lei;



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

III - a metragem quadrada, o dimensionamento e a localização aproximadas das áreas destinadas a sistema de lazer e áreas verdes exigidas nos termos desta lei, com priorização da continuidade das existentes na gleba e no seu entorno;

IV - o dimensionamento e a localização aproximados de faixas sanitárias necessárias ao escoamento das águas pluviais;

V - a faixa não edificável, ao longo das faixas de domínio de rodovia, ferrovia, dutos e de canalização enterrada existente, bem como ao longo das águas correntes e dormentes;

VI - a localização das áreas de risco, inaptas à ocupação urbana sem prévia solução; e

VII - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis e dos parâmetros urbanísticos de ocupação e parcelamento do solo aplicáveis.

§ 1º O prazo para expedição da Certidão de Diretrizes Urbanísticas é de até 90 (noventa) dias, a contar da data do protocolamento do pedido.

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, contado a partir da data de publicação da notificação de sua expedição na imprensa oficial do Município, período no qual deve ser solicitada a aprovação prévia do projeto de parcelamento do solo elaborado de acordo com as diretrizes expedidas.

§ 3º No caso de necessidade de expedição de nova Certidão de Conformidade em decorrência de alteração no projeto por exigência dos órgãos estaduais, fica dispensada a emissão de nova Certidão de Diretrizes Urbanísticas, a critério do órgão municipal responsável pela análise do pedido.

§ 4º A Certidão de Diretrizes pode ser modificada e apostilada para constar as alterações do projeto conforme § 3º deste artigo ou alterações posteriores nos dados dela constantes, como alteração na titularidade da propriedade.

Subseção II Aprovação Prévia

Art. 31. Obedecidas as diretrizes expedidas e as disposições desta lei, o projeto de loteamento deverá ser submetido pelo



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

interessado à aprovação prévia do órgão municipal competente dentro do prazo de vigência da Certidão de Diretrizes Urbanísticas, sob pena de caducidade, mediante requerimento instruído com a seguinte documentação:

I - projeto urbanístico do empreendimento assinado digitalmente pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado na Prefeitura, contendo, pelo menos, os seguintes elementos:

a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, além da localização e configuração das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários e das áreas destinadas a sistema de lazer e áreas verdes;

b) a articulação das vias de circulação do projeto de loteamento com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-as com o sistema viário da região;

c) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas; e

d) a indicações das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações.

II - memorial descritivo e justificado, contendo:

a) a descrição sucinta do loteamento, com as características individuais de todos os seus componentes e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

c) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

d) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências; e

e) a descrição das confrontações da gleba com indicação do nome dos proprietários e das respectivas matrículas;



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

III - projeto completo, detalhado e dimensionado, do sistema de escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade dos coletores e, quando as diretrizes o exigirem, a retificação ou canalização de águas correntes, obedecidas as normas e padrões a serem regulamentados por ato do Executivo;

IV - projeto de arborização das áreas destinadas a sistemas de lazer e áreas verdes e das vias, obedecendo para o plantio, o espaçamento mínimo e a especificação das espécies arbóreas a serem regulamentadas por ato do Executivo, que será submetido à aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente;

V - certidão negativa de tributos municipais; e

VI - ART - Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica recolhida do(s) profissional (is) responsável(is) técnico(s) pela elaboração de cada um dos projetos apresentados.

Art. 32. O prazo para análise e decisão do pedido de aprovação prévia de projeto de loteamento pelo órgão municipal competente é de 90 (noventa) dias.

§ 1º O pedido de aprovação prévia do projeto de loteamento poderá ser encaminhado previamente para emissão de pareceres de outros órgãos ou entidades.

§ 2º O processo que apresentar elementos incompletos ou incorretos, necessitar de complementação da documentação legalmente exigida ou esclarecimentos indispensáveis ao prosseguimento da análise do pedido, será objeto de um único comunicado (“comunique-se”), emitido por meio do sistema digital de aprovação, para que as falhas sejam sanadas.

§ 3º O prazo para atendimento do comunicado é de 30 (trinta) dias, contados a partir da notificação do responsável técnico, em formato digital, podendo ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante pedido do interessado devidamente justificado, contados a partir da data da notificação de deferimento da prorrogação do prazo.

§ 4º O curso do prazo previsto no “caput” deste artigo ficará suspenso durante transcurso do prazo de atendimento de exigências feitas em “comunique-se”.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

§ 5º O pedido de aprovação prévia do projeto de loteamento será indeferido caso não atendido integralmente o “comunique-se” no prazo previsto no § 3º deste artigo.

Art. 33. A aprovação prévia do projeto de loteamento terá validade pelo prazo 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da expedição do despacho que o aprovou por meio do sistema eletrônico de aprovação a que se refere o art. 24 desta lei, período no qual deverá ser solicitada a sua aprovação definitiva.

Parágrafo único. Se, no prazo fixado no “caput” deste artigo, o interessado não apresentar o projeto de loteamento à aprovação definitiva da Prefeitura, será cancelada a sua aceitação e arquivado o processo.

Subseção III Aprovação Definitiva

Art. 34. A aprovação definitiva do projeto de loteamento deverá ser solicitada pelo interessado dentro do prazo fixado no “caput” do art. 33 desta lei, mediante a apresentação de requerimento instruído com os seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente há no máximo 30 (trinta) dias;

II - certidão negativa de tributos municipais;

III - certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais;

IV - projeto urbanístico do empreendimento assinado digitalmente pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado na Prefeitura, contendo:

a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, além da localização e configuração das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários e das áreas destinadas a sistema de lazer e áreas verdes;

b) as vias de circulação, quadras, lotes, áreas de sistemas de lazer/verdes e institucionais, dimensionadas e numeradas;

c) a indicação, na planta, da área dos lotes e das áreas destinadas a sistema de lazer e áreas verdes e das áreas institucionais;



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

d) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas; e

f) a indicação das áreas não edificáveis, quando for o caso, e das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações;

V - perfis longitudinais e secções transversais de todas as vias de circulação e sistemas de lazer;

VI - memorial descritivo e justificativo, contendo:

a) a descrição do loteamento, com as características individuais de todos os seus componentes, tais como dimensões, área, confrontações e localização do setor comercial e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções; e

c) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento; e

d) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;

VII - cronograma físico-financeiro de execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos no art. 20 desta lei;

VIII - Certificado de Aprovação do projeto de loteamento pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB, quando for o caso;

IX - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), no caso de empreendimentos enquadrados como geradores de impactos de vizinhança, conforme disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

X - projeto completo, detalhado e dimensionado, do sistema de escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

declividade dos coletores e, quando as diretrizes o exigirem, a retificação ou canalização de águas correntes, obedecidas as normas e padrões a serem regulamentados por ato do Executivo;

XI - projeto completo da rede de esgotamento sanitário, obedecidas as normas e padrões fixados pela concessionária, que nele dará sua aprovação;

XII - projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando for necessário, projeto de captação e tratamento, aprovado pela concessionária;

XIII - projeto completo da rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar e de iluminação pública, aprovado pela concessionária;

XIV - projeto de guias, sarjetas e pavimentação das vias, contendo especificações técnicas, obedecendo as normas e padrões especificados nas diretrizes do sistema viário;

XV - projeto de terraplenagem (movimento de terra), quando for o caso;

XVI - projeto de arborização das áreas destinadas a sistemas de lazer e áreas verdes e das vias de circulação, obedecendo para o plantio, o espaçamento mínimo e a especificação das espécies arbóreas a serem regulamentadas por ato do Executivo, aprovado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente;

XVII - memorial descritivo correspondente a cada projeto;

XVIII - arquivo digital da planta do loteamento em formato “DWG” e “SHP” georreferenciado;

XIX - ART - Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica do(s) responsável(is) técnico(s) pelo elaboração e pela execução de cada um dos projetos apresentados; e

XX - exemplar do contrato padrão de compra e venda, cessão ou promessa de cessão dos lotes componentes do loteamento, a ser firmado entre o loteador e os adquirentes de lotes.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

§ 1º Para o atendimento das exigências de projeto do sistema de escoamento de águas pluviais, quando a topografia da área objeto do projeto de loteamento exigir, deve ser prevista a reserva de faixa não edificável com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), destinada à passagem de dutos para águas pluviais de um lote para outro, podendo utilizar os recuos previstos na legislação de uso e ocupação do solo para as diferentes zonas de uso, assim como as áreas livres internas aos lotes.

§ 2º As faixas previstas no § 1º deste artigo devem ser aprovadas como servidão de passagem e averbadas nas matrículas dos lotes no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 35. Outras obras de infraestrutura que envolvam parcelamentos não previstos nesta lei, tais como transposição e canalização de córregos, muros de arrimo para contenção de viário existente ou projetado e obras externas ao loteamento devem ser submetidas à Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano para análise e aprovação.

Art. 36. Atendidas pelo projeto as disposições legais, a Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano o aprovará, juntamente com o cronograma físico-financeiro da execução das obras e expedirá o Alvará de Execução de Obras de Loteamento, entregando-o ao interessado mediante assinatura de Termo de Compromisso de execução das obras e serviços de infraestrutura com prestação de garantia.

§ 1º O prazo de validade do Alvará de Execução de Obras de Loteamento e do instrumento de garantia de execução das obras é de 4 (quatro) anos, contados da data de sua expedição e de sua constituição, respectivamente.

§ 2º À aprovação do projeto de loteamento e de expedição do Alvará de Execução de Obras de Loteamento será dada publicidade por meio de decreto.

Art. 37. Aprovado o projeto de loteamento, o loteador terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para submetê-lo ao registro imobiliário, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único. Somente após o registro do loteamento, o loteador poderá dar início às obras.

Subseção IV Termo de Compromisso



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Art. 38. Quando da retirada do Alvará de Execução de Obras de Loteamento junto à Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano, o interessado deverá assinar o Termo de Compromisso de execução das obras e serviços de infraestrutura com a respectiva garantia, nos termos desta lei.

Art. 39. Para garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto, memoriais e cronograma físico-financeiro aprovados, o loteador deverá alternativamente:

I - vincular à Prefeitura 50% (cinquenta por cento) da área total dos lotes, mediante hipoteca;

II - apresentar carta de fiança bancária emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no País pelo Banco Central do Brasil, no valor a ser estipulado pela Prefeitura, em decreto.

§ 1º As áreas que passarão ao domínio do Município, por ocasião do registro do loteamento no competente Cartório de Registro de Imóveis, não poderão ser oferecidas em garantia de execução da infraestrutura.

§ 2º No caso de opção pela apresentação de garantia nos termos do inciso II do “caput” deste artigo, a carta de fiança bancária ficará em depósito na conta pública indicada pelo órgão competente do Poder Executivo, contendo cláusula de correção monetária e prazo de, no mínimo, o previsto no cronograma de execução das obras acrescido de 12 (doze) meses.

Art. 40. Executadas, vistoriadas e aceitas as obras do loteamento, a Prefeitura expedirá o Termo de Verificação de Execução de Obras (TVEO) liberando o loteador da modalidade de garantia prestada.

Art. 41. Verificado que as obras do loteamento não foram regularmente executadas no prazo previsto no cronograma físico-financeiro, a Prefeitura deverá notificar o loteador para suprir a falta, observando o prazo mínimo de 5 (cinco) dias para a apresentação de defesa.

Parágrafo único. Desatendida a notificação, perderá o loteador o direito à devolução da garantia prestada.

Subseção V

Termo de Verificação e Execução de Obras

Art. 42. Finalizadas todas as obras e serviços do loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a realização de vistoria



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

visando à emissão do respectivo Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO), instruindo o pedido com os seguintes documentos:

I - atestado emitido pelas respectivas concessionárias, declarando que as redes de água e esgoto e de energia elétrica foram executadas de acordo com o projeto aprovado, estando em consonância com as normas técnicas e que se encontram em perfeita operação;

II - declaração assinado(a) pelo dirigente técnico da obra, devidamente identificado, atestando que a implantação, obras e serviços se encontram concluídos e foram executados de acordo com o projeto aprovado, bem como que observam as normas técnicas e as recomendações das concessionárias vigentes;

III - “as built” dos projetos urbanístico, de drenagem, das redes de energia e iluminação com a localização dos postes, das redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, aprovados pelas respectivas concessionárias, em formato “DWG” eu “SHP”, georreferenciados;

IV - Atestado de Execução de Arborização, emitido pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente;

V - Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra (CVCO) das edificações de uso comum, no caso de “condomínio de lotes”;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT do(s) responsável(is) técnico(s) pela execução das obras; e

VII - certidão negativa dos tributos municipais.

Art. 43. Após a vistoria e aceitas as obras e recolhidas as taxas devidas, a Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano expedirá Termo de Verificação e Execução de Obras e o Alvará de Loteamento, liberando-o para registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Seção II

Desmembramento com Destinação de Área Pública

Art. 44. O licenciamento de desmembramento com destinação de áreas públicas se dá a pedido do interessado, assistido por profissional habilitado e registrado na Prefeitura, obedecendo à seguinte sequência de procedimentos, observando as disposições desta lei:



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

I - emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas;

II - emissão de Certidão de Conformidade do desmembramento a ser encaminhada aos órgãos estaduais competentes para apreciação previamente à aprovação do projeto pela Prefeitura, quando for o caso;

III - aprovação do projeto de arborização pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente com a emissão do Atestado de Execução de Arborização, mediante a apresentação da documentação a ser definida em decreto;

IV - emissão do Alvará de Desmembramento, liberando o empreendimento para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, os desmembramentos que resultarem em mais de 10 (dez) lotes ficam obrigados à destinação de áreas públicas para fins institucionais e de sistemas de lazer e áreas verdes, conforme o disposto nos incisos I e II do “caput” do art. 11 desta lei.

Art. 45. O projeto de desmembramento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas, deve ser submetido pelo interessado à aprovação do órgão municipal competente dentro do prazo de validade da Certidão de Diretrizes Urbanísticas, sob pena de caducidade, mediante requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - projeto de desmembramento assinado digitalmente pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado na Prefeitura, indicando a situação da gleba anterior ao desmembramento, as vias oficiais de circulação lindeiras, dimensões e confrontações e as áreas resultantes do desmembramento, devidamente numeradas e dimensionadas, além da localização e configuração das áreas destinadas a sistema de lazer e áreas verdes e das áreas institucionais, contendo, ainda:

a) indicação, em quadro, da área total da gleba, dos lotes, das áreas destinadas a sistema de lazer e áreas verdes, das áreas institucionais e o número total de lotes;

b) a indicações das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;

II - memorial descritivo e justificado, contendo:



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

a) a descrição sucinta do desmembramento, com as características individuais de todos os seus componentes e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

b) as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

c) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do desmembramento; e

d) a descrição das confrontações da gleba com indicação do nome dos proprietários e das respectivas matrículas;

III - certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente há no máximo 30 (trinta) dias;

IV - certidão negativa de tributos municipais; e

V - ART - Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica recolhida do(s) profissional (is) responsável(is) técnico(s) pela elaboração do projeto.

Parágrafo único. As áreas resultantes de desmembramento deverão, sempre, ter frente para via oficial de circulação de veículos existentes e observar as dimensões mínimas de lote e testada previstas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo para as diferentes zonas de uso.

Art. 46. Aplicam-se ao desmembramento as disposições desta Lei relativas ao loteamento, no que couber.

Seção III

Desmembramento sem Destinação de Área Pública

Art. 47. O licenciamento do desmembramento sem destinação de áreas públicas se dá a pedido do interessado, assistido por profissional habilitado e registrado na Prefeitura, observando as disposições desta Lei.

§ 1º O Alvará de Desmembramento libera o empreendimento para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º Nos casos exigidos pela legislação estadual, deve ser emitida Certidão de Conformidade do desmembramento a ser encaminhada



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

aos órgãos estaduais competentes para apreciação previamente à aprovação do projeto pela Prefeitura.

Art. 48. O projeto de desmembramento de gleba que resulte em, no máximo, 10 (dez) lotes, não sujeito à exigência de destinação de áreas públicas, será submetido à aprovação do órgão municipal competente mediante requerimento instruído com os seguintes documentos:

I - projeto de desmembramento assinado digitalmente pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado na Prefeitura, indicando a situação da gleba anterior ao desmembramento, as vias oficiais de circulação lindeiras, dimensões e confrontações e as áreas resultantes do desmembramento, devidamente numeradas e dimensionadas;

II - certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente há no máximo 30 (trinta) dias;

III - certidão negativa de tributos municipais; e

IV - ART - Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica recolhida do(s) profissional (is) responsável(is) técnico(s) pela elaboração do projeto.

Art. 49. O desmembramento não sujeito à destinação de áreas públicas destinadas a sistema de lazer e áreas verdes ou institucionais pode envolver tal destinação mediante declaração do proprietário de que abre mão de qualquer indenização, devendo as áreas provenientes desta destinação serem averbadas como de domínio público, por ocasião do registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis.

Seção IV

Desdobro e Remembramento

Art. 50. O licenciamento de desdobro e de remembramento se dá a pedido do interessado, assistido por profissional habilitado e registrado na Prefeitura, que instruirá o requerimento com os seguintes documentos:

I - projeto de desdobro ou remembramento assinado digitalmente pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado na Prefeitura, contendo as seguintes indicações:

a) o(s) lote(s) a ser(em) objeto de desdobro ou remembramento, seu dimensionamento e confrontantes;



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

b) a situação do(s) lote(s), indicando a sua localização com a distância medida ao alinhamento do logradouro público mais próximo;

c) o(s) lote(s) resultante(s) do desdobro ou remembramento, sua(s) dimensão(ões) e vinculação com o(s) lote(s) objeto do desdobro ou remembramento; e

d) as eventuais construções existentes no(s) lote(s), com indicação da área construída e ocupada, e do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação utilizados;

II - certidão atualizada da matrícula do(s) lote(s), expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente há no máximo 30 (trinta) dias;

III - certidão negativa de tributos municipais; e

IV - ART - Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica recolhida do(s) profissional (is) responsável(is) técnico(s) pela elaboração do projeto.

§ 1º O prazo para a aprovação do pedido de desdobro ou de remembramento de lote(s) será de até 60 (sessenta) dias, contados a partir da formalização do pedido.

§ 2º O Alvará referente às modalidades de que trata o “caput” deste artigo libera o empreendimento para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 51. O desdobro ou remembramento de lote(s), em qualquer zona de uso, só será permitido desde que o(s) lote(s) resultante(s) atenda(m) as dimensões mínimas para a zona de uso na qual se localizem.

Art. 52. O desdobro ou remembramento de lote(s), quando vinculado a projeto de edificação, será aprovado simultaneamente com a aprovação do projeto, desde que o(s) lote(s) resultante(s) atenda(m) às dimensões mínimas para a zona de uso na qual se localizem.

Parágrafo único. Para o atendimento do disposto no “caput” deste artigo, não será obrigatória a apresentação de projeto de edificação em todos os lotes resultantes do desdobro.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Art. 53. Fica dispensado o licenciamento de remembramento de lotes quando esse ocorrer simultaneamente à aprovação de parcelamento em outra modalidade para criação de novos lotes.

Art. 54. Aprovado o projeto de desdobro ou remembramento de lote(s) e expedido o respectivo alvará de aprovação, o interessado deverá proceder à sua averbação no competente Cartório de Registro de Imóveis e encaminhar à Prefeitura cópia da referida averbação, sem o que não serão expedidos alvarás para edificações nos lotes resultantes do projeto.

Art. 55. O prazo de validade do Alvará de Desdobro e do Alvará de Remembramento é de 1 (um) ano, contado a partir da data de sua expedição, período no qual deve ser procedido o registro no competente Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade.

CAPÍTULO VI PARCELAMENTOS IRREGULARES

Art. 56. Aqueles que executarem parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, sem prévia aprovação do respectivo projeto pela Prefeitura, ou em desacordo com o projeto aprovado e não lograrem comprovar sua regularização, ficam sujeitos às seguintes sanções, aplicadas simultaneamente:

I - multa, aplicada no momento da vistoria, no valor estabelecido na Tabela de Multas, constante do Anexo I desta lei;

II - embargo da obra e intimação para que, no prazo máximo de 10 (dez) dias dê início às providências tendentes à solução das irregularidades apontadas.

§ 1º A multa pelo não atendimento à intimação prevista no inciso II do “caput” deste artigo será renovada automaticamente a cada 30 (trinta) dias, até que seja comunicada pelo responsável, por escrito, ao órgão municipal competente, a comprovada regularização ou paralisação total da execução do parcelamento e das ou edificações nele localizadas.

§ 2º Durante o embargo só será permitida a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações que o motivaram.

§ 3º A desobediência ao embargo ensejará a aplicação de multa diária, prevista na Tabela de Multas constante do Anexo I desta lei, sem prejuízo, ainda, da adoção das seguintes medidas:



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

I - apreensão de máquinas, veículos e equipamentos que estejam sendo utilizados na implantação do parcelamento;

II - apreensão ou inutilização de materiais de construção;

III - noticiar à autoridade policial o desrespeito ao embargo, requerendo a instauração de inquérito policial para a apuração da responsabilidade do infrator, pelos crimes de desobediência e contra a Administração Pública, previstos, respectivamente, no art. 330 do Código Penal e nos arts. 50 e 51 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 4º A desobediência ao embargo ensejará ao profissional responsável pela execução das obras, também, a aplicação da multa diária prevista na Tabela de Multas constante do Anexo I desta lei.

§ 5º No caso das edificações não autorizadas, serão aplicadas as seguintes penalidades:

I - multa e embargo de cada edificação, nos termos do Código de Edificações e Instalações, vigente na época da constatação da irregularidade;

II - apreensão ou inutilização dos materiais de construção;

III - intimação dos responsáveis para desfazerem voluntariamente as obras, ampliações ou edificações em parcelamento não consolidados, no prazo de 5 (cinco) dias.

§ 6º O não atendimento à intimação prevista no inciso III do § 5º deste artigo acarretará a demolição das obras, ampliações ou edificações, que deverá ser previamente autorizada pelo Secretário Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano mediante despacho fundamentado proferido no processo administrativo correspondente.

§ 7º A qualquer tempo, poderá ser apreendido todo material utilizado para promoção de venda e compra de lotes, tais como plantas, propostas de venda e compra, faixas e papéis de propaganda.

§ 8º Para efeito do disposto neste artigo, considera-se:



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

I - infrator o proprietário ou seu sucessor a qualquer título, o possuidor do imóvel, ou, ainda, as associações, cooperativas ou imobiliárias que promoverem a ocupação irregular;

II - parcelamento consolidado aquele que apresenta vias dotadas de iluminação pública, guias e sarjetas, e que tenha suas edificações dotadas de redes de água encanada, esgoto e eletricidade implantados oficialmente pelas empresas concessionárias de serviços públicos.

Art. 57. O empreendedor que tiver parcelamento do solo na modalidade loteamento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura vencido e não executado, não poderá aprovar novos projetos de parcelamento do solo no Município, até que a primeira situação seja regularizada.

CAPÍTULO VII DEFESA E RECURSO

Art. 58. Contra as penalidades previstas nesta lei, cabe defesa ao Diretor de Departamento de Obras Particulares, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data da notificação do infrator.

§ 1º Contra o despacho decisório que desacolher a defesa, caberá um único recurso, ao Secretário de Obras e Desenvolvimento Urbano, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da notificação do despacho de indeferimento.

§ 2º A defesa e o recurso deverão ser apresentados por meio do sistema eletrônico a que se refere o art. 24 desta lei.

§ 3º A defesa e o recurso não serão conhecidos quando interpostos fora do prazo, por quem não seja parte legitimada ou quando apresentado perante órgão incompetente.

§ 4º A apresentação de defesa ou recurso suspende a exigibilidade do auto de multa impugnado.

§ 5º A defesa contra o auto de embargo não suspende a ação fiscalizatória e não obsta a aplicação de outras multas previstas nesta lei.

§ 6º A decisão proferida pelo Secretário Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano em grau de recurso, bem como o decurso do prazo recursal, encerram definitivamente a instância administrativa.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Art. 59. O prazo para a decisão da defesa e do recurso não poderá exceder 90 (noventa) dias.

TÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 60. O alvará de parcelamento do solo pode, enquanto vigente, ser apostilado para constar eventuais alterações de dados que não modifiquem o projeto.

Art. 61. Qualquer modificação no projeto ou na execução de parcelamento do solo licenciado, nas modalidades de loteamento e desmembramento, deve ser submetida à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado e durante o prazo de validade do respectivo alvará.

§ 1º No caso de loteamento, as modificações de que trata o “caput” deste artigo referem-se à alteração de projeto por necessidade de adaptação a condições verificadas durante sua execução.

§ 2º No caso de loteamento registrado, no pedido de modificação deve ser comprovada a anuência de todos os adquirentes da área a ser modificada, a menos que haja regra explícita no título de aquisição que afaste a necessidade de tal anuência.

§ 3º No pedido de reparcelamento deve ser apresentada anuência dos proprietários de todos os lotes envolvidos na modificação, inclusive da Prefeitura no caso de alteração de áreas de sistema de lazer e áreas verdes e/ou de áreas institucionais existentes.

Art. 62. A conservação das áreas públicas e das obras durante a execução do loteamento será de responsabilidade do proprietário e do responsável técnico até a expedição do Termo de Verificação e Execução de Obras.

Art. 63. Os projetos de loteamento, desmembramento, remembramento e desdobro de lote protocolados anteriormente à data de entrada em vigor desta lei e ainda sem despacho decisório serão analisados e decididos integralmente com base na legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado a qualquer tempo, optando pela análise integral de acordo com suas disposições.

Parágrafo único. Serão apreciados nos termos do “caput” deste artigo:



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

I - os pedidos de diretrizes urbanísticas para loteamento, reparcelamento ou desmembramento de gleba protocolados anteriormente à data de entrada em vigor desta lei e ainda sem despacho decisório;

II - os pedidos de parcelamento do solo cuja Certidão de Diretrizes Urbanísticas tiver sido emitida até a data de publicação desta lei.

Art. 64. Os prazos fixados nesta lei são expressos em dias corridos, contados a partir do primeiro dia útil após o evento de origem até seu dia final inclusive, prorrogando-se automaticamente o seu término para o dia útil imediatamente posterior, quando não houver expediente no último dia de prazo.

Art. 65. Os casos omissos e aqueles que não se enquadrarem nas disposições desta lei, relacionados com parcelamento do solo no Município, serão instruídos pelas unidades da Administração e decididos pela Comissão Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 66. (VETADO)

Art. 67. O Poder Executivo regulamentará esta lei, no que couber.

Art. 68. Ficam revogadas:

I - a Lei nº 2.162, de 6 de julho de 1995;

II - a Lei nº 3.033, de 8 de setembro de 2003;

III - a Lei nº 3.168, de 29 de setembro de 2005;

IV - a Lei nº 3.251, de 29 de setembro de 2006; e

V - a Lei nº 3.572, de 6 de outubro de 2009.

Art. 69. Esta Lei entrará em vigor 30 (trinta) dias após sua publicação.

Prefeitura Municipal de Itanhaém, em 27 de dezembro de 2024.

TIAGO RODRIGUES CERVANTES
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

**Registrada em livro próprio. Proc. nº 15.025/2024.
Projeto de Lei de autoria do Executivo.**



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

ANEXO I

TABELA DE MULTAS

| INFRAÇÃO | VALOR DA MULTA |
|---|--|
| Execução de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, em desacordo com o projeto aprovado. | 0,5 (cinco décimos) UF (Unidade Fiscal do Município de Itanhaém) por m ² (metro quadrado) de área bruta do parcelamento, reaplicada a cada 30 dias até regularização. |
| Execução de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, sem prévia aprovação do projeto. | 0,5 (cinco décimos) UF (Unidade Fiscal do Município de Itanhaém) por m ² (metro quadrado) de área bruta do parcelamento, reaplicada a cada 30 dias até regularização. |
| Descumprimento do Embargo | 200 UF por dia. |



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

ANEXO II

GLOSSÁRIO

ÁREA CONSTRUÍDA - Somatório de toda área coberta, projetada em plano horizontal, de cada pavimento de uma edificação, com exceção das saliências, beiral e/ou marquise.

ÁREAS URBANAS - São as áreas delimitadas pelo perímetro urbano, definido pelo Plano Diretor e demais normas municipais.

(VETADO)

ÁREAS INSTITUCIONAIS - Áreas públicas provenientes do parcelamento do solo e destinadas à implantação de equipamentos comunitários ou outras atividades públicas e de interesse coletivo.

ÁREAS RURAIS - São as áreas situadas fora do perímetro urbano, contidas pelo perímetro municipal, cujo tamanho da parcela/gleba deverá respeitar o que determina o INCRA (3ha).

ÁREAS VERDES - Áreas provenientes de parcelamento do solo reservadas à vegetação e ao tratamento paisagístico, caracterizadas por serem abertas e não edificadas.

ATIVIDADE - Uso de um prédio ou de um espaço físico para moradia, negócios, indústria, entre outros.

CAIXA VIÁRIA - É a distância definida entre os dois alinhamentos prediais em oposição.

CICLOVIAS - Vias especiais destinadas à circulação de bicicletas.

(VETADO)

CONDOMÍNIO DE LOTES - Corresponde à modalidade de condomínio em que a unidade autônoma corresponde ao lote, cujo dimensionamento deverá respeitar o zoneamento e o dimensionamento do sistema viário básico, sobre o qual incide a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, sendo que, o lote como um todo se mantém privado nos termos das Leis Federais nº 4.591/1964, nº 6.766/1979 e nº 13.465/2017.

DESDOBRO - Divisão física de um lote urbano já existente, dotado de infraestrutura básica, em dois ou mais lotes menores, devendo ser observados os



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

regramentos das metragens mínimas de lotes e testadas por zona, conforme previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Itanhaém.

DESMEMBRAMENTO - Subdivisão de gleba destinadas à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos elementos viários já existentes, devendo respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo, conforme zoneamento, estabelecidos pela lei específica.

DIMENSÃO DO LOTE - Corresponde à área indicada pela testada (dimensão mínima da frente do lote) e área mínima do lote, a partir da qual não poderá haver desmembramento ou subdivisão.

(VETADO)

FAIXA DE ROLAMENTO - É o espaço dentro da caixa viária onde são implantadas as faixas de circulação e o estacionamento de veículos.

(VETADO)

GLEBA - Porção de terra sem edificação que ainda não foi parcelada nem utilizada para fins urbanos.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS) - É aquela destinada ao atendimento das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, com unidade habitacional tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem.

IMPACTO - Alteração da condição urbanística claramente perceptível em relação à situação anterior a esta incidência.

INFRAESTRUTURA BÁSICA - Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

LOTE - Terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo zoneamento incidente.

LOTE MÍNIMO - Dimensão mínima do lote, a partir do qual não pode haver desmembramento ou subdivisão.

LOTEAMENTO - Divisão da gleba em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação do arruamento existente.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

MOBILIDADE - Medida da capacidade de um indivíduo se locomover, utilizando-se tanto da infraestrutura instalada como dos meios de transporte à disposição.

PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL - Empreendimentos provenientes de planos ou programas públicos ou provados, além de políticas públicas de habitação popular aplicadas por agentes promotores e financeiros ligados à política habitacional municipal, estadual ou federal ou cooperativas habitacionais.

PASSEIO - É o espaço destinado à circulação de pedestres, situado entre o alinhamento predial e o início da faixa de rolamento ou ciclovia, se houver.

(VETADO)

REMEMBRAMENTO - Também denominado unificação, é a junção de lotes, desde que esses imóveis sejam contíguos.

TESTADA MÍNIMA - Dimensão mínima da frente do lote.

TERMO DE VERIFICAÇÃO E EXECUÇÃO DE OBRAS (TVEO) - certidão, emitida pela Prefeitura, que atesta a conclusão das obras de infraestrutura (das concessionárias e dos demais órgãos competentes) no caso de projetos de loteamento.

URBANIZAÇÃO - Qualquer forma de parcelamento do solo que implique em loteamento, desmembramento, desdobro, unificação ou empreendimento em regime condominial.

USO MISTO - Utilização da mesma via, do mesmo bairro, do mesmo loteamento, do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso.

USO NÃO RESIDENCIAL - Compreende as atividades de comércio e serviços, industriais e institucionais.

USO RESIDENCIAL - Destinado à habitação.

(VETADO)

VIA ARTERIAL - Com prioridade ao transporte coletivo, que funciona na coleta e distribuição dos fluxos de veículos que circulam pelos centros com maior concentração de atividades do Município.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

VIA COLETORA - É a via que permite a ligação intrabairros, recebendo e distribuindo o tráfego entre as vias locais e as arteriais, com função coletora e distribuidora do fluxo de veículos que circulam pelos bairros, centros de bairros e de vizinhança.

VIA DE CIRCULAÇÃO - Espaço destinado à circulação de veículos e/ ou pedestres, sendo uma via particular ou via oficial.

VIA LOCAL - É a via destinada a promover a distribuição do tráfego local do bairro, apresentando baixa fluidez de tráfego, com acesso direto aos lotes, atendendo predominantemente às necessidades de circulação dos moradores no acesso aos seus imóveis.

VIA OFICIAL - Via de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura.

(VETADO)