



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

### **LEI Nº 537/1991**

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no território do Município de Itapeva e dá outras providências.

Armando Ribas Gemignani, Prefeito Municipal de Itapeva, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

#### **CAPÍTULO I**

#### **DAS ATRIBUIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - O parcelamento do solo urbano de Itapeva será regido por esta Lei e subsidiariamente pela Legislação Federal e Estadual no que couber.

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano será feito mediante loteamento, desmembramento ou fracionamento, observadas as disposições desta lei.

Art. 3º - Para efeito desta lei entenda-se como:

Alvará de parcelamento e Alvará de obras são documentos que autorizam a execução de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

Área de uso institucional é a reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, creches, cultura, administração, etc.

Declividade é a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

Desdobramento é a divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário. NR Lei 867/96



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

Secretaria Administrativa

---

Embargo é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou de um serviço por descumprimento de norma legal;

Equipamentos Comunitários são equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

Equipamentos Urbanos são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e similares;

Fracionamento considera-se fracionamento a divisão de gleba no mínimo de 02 e no máximo de 10 lotes edificáveis, observadas as disposições urbanísticas desta Lei, com aproveitamento do sistema viário oficial, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

Frente ou Testada de Lote é a divisa do logradouro público que dá acesso ao lote;

Gleba é a porção de terra com a localização e configuração definidas, dentro do perímetro urbano que não resultou de processo de parcelamento do solo para fins urbanos;

Logradouro Público é a área de propriedade pública e de uso comum da população destinada prevalentemente à circulação;

Loteamento é a divisão da gleba em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

Vistoria é a diligência efetuada pela Prefeitura tendo por fim verificar as condições de uma obra, edificação ou terreno.

Art. 4º - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por Lei Municipal.

Parágrafo Único - Não será permitido o parcelamento do solo:

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 previamente saneado;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

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

IV - em terreno onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou aquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção, a critério das autoridades competentes.

### **CAPÍTULO II**

#### **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO**

Art. 5º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, os seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como, a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro deste Artigo;

II - os lotes terão áreas mínimas de 175m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados) e frente mínima de 7m (sete) metros, sendo vedado qualquer tipo de subdivisão, salvo em áreas estabelecidas pelo Executivo como de interesse social, para loteamento popular, quando será admitida a redução da área mínima para 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, nos termos do art. 4º, II, da Lei Nacional n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1.979. ( NR - Lei 3942/16)

III - a margem das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de faixa "non edificandi" de 15(quinze) metros de cada lado; NR Lei 1309/98

IV - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de faixa "non edificandi" de 15 metros de cada lado;

V - as vias do loteamento deverão articular - se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

VI - estar dotado de toda infraestrutura, tais como: NR Lei 1638/01

1 - via de circulação como loteamento;

2 - demarcação dos lotes;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

- 3 - obras de escoamento de águas pluviais;
- 4 - rede mestre de abastecimento de água e coletora de esgoto;
- 5 - guias, sarjetas e pavimentação asfáltica;
- 6 - energia elétrica e iluminação pública.

§ 1º - A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 40 por cento da gleba, dos quais obrigatoriamente o loteador deverá reservar no mínimo:

- a) 20% (vinte por cento) da gleba para área verde ou sistema de lazer de uso público; NR LEI 3381/12
- b) 5% (cinco por cento) da gleba para área institucional. NR LEI 3381/12

§ 2º - Nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores de 3.000 metros quadrados, os percentuais à área verde ou sistema de lazer de uso público à institucional poderão ser reduzidos a 5 por cento.

§ 3º - Revogado pela Lei 1309/98

§ 4º - Na Zona Residencial 1 - ZR1 e Zona de Condomínio Residencial - ZCR, conforme definidas pela Lei Municipal nº 2520, de 13 de janeiro de 2007, é vedado o desdobro de lote, salvo para unificação a lote contíguo, em que cada parte resulte em área maior que a original. NR LEI 3381/12.

§ 5º - Na Zona Residencial 3 - ZR3, conforme definição dada pela Lei Municipal nº 2520 de 2007, os lotes poderão ter áreas mínimas de 175 m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados) e frente mínima de 7m (sete metros), sendo expressamente vedado qualquer tipo de subdivisão. NR Lei 3495/13.

§ 6º - Na aprovação do loteamento localizado na Zona Residencial 3 - ZR 3 fica condicionada a exigência mínima na largura da rua de 11m (onze metros), sendo 7 (sete metros) para a pista de rolamento e 2m (dois metros) para passeio público em cada extremidade. NR Lei 3495/13.

§ 7º - Todas as áreas institucionais e áreas verdes dos loteamentos a serem aprovados deverão obrigatoriamente serem reservados em locais planos e de boa acessibilidade. NR Lei 3495/13.

§ 8º O disposto no §

---



## CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

---

4º não se aplica nas ruas Prof. Euflávio Barbosa e Benedito Fogaça de Almeida.”

(NR - Lei 4115/2018)

**Art. 5º-A** Ficam dispensados do disposto no inciso II do art. 5º desta Lei, os lotes com matrículas pertencentes a loteamentos aprovados e implantados, antes da vigência da Lei Municipal nº 2.520, de 13 de janeiro de 2007, que “Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Itapeva, nas áreas por esta Lei classificadas como ZR3 – Zona residencial 3, regendo-se os desdobras pela legislação federal.” (NR - Lei 4106/2018)

### CAPÍTULO III

#### DO PROJETO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 6º - antes da elaboração do projeto de loteamento e desmembramento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a legislação pertinente ao uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada;

III - a localização dos cursos d'água, lagoas ou represas, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e respectivas distâncias da área loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento destina;

VI - as características, dimensões e localizações das zonas de uso contíguos.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

Art. 7º - A Prefeitura indicará nas plantas apresentadas, de acordo com as diretrizes do planejamento municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas verdes e de sistema de lazer de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessário ao escoamento das águas pluviais e servidas e as faixas "non aedificandi", se houver necessidade;

V - a zona ou zonas de uso predominantes da área com indicação do uso compatível.

Art. 8º - Orientados pelas diretrizes municipais o projeto contendo desenhos e memorial descritivo será apresentado ao departamento competente da Prefeitura Municipal para prévia aprovação.

Art. 9º - Obtida a aprovação de que trata o artigo anterior serão encaminhados os desenhos definitivos do projeto de loteamento e memorial descritivo acompanhado de: NR Lei 1638/01

I - título de propriedade do imóvel;

II - certidão de ônus real que pesa sobre o imóvel;

III - certidão negativa de tributos municipais sobre o imóvel;

IV - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, de cessão, ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no artigo 26 da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º - os desenhos em 8 vias, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado, contendo:

I - a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, localização e configuração das áreas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

II - o sistema de vias com as respectivas hierarquias;

III - as dimensões lineares e angulares do Projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação, em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais e servidas.

§ 2º - O memorial descritivo em 8 (oito) vias, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado, contendo:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso;

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

III - a discriminação da área total do terreno a parcelar, das áreas comerciáveis e das áreas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento ou desmembramento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários já existentes no loteamento e adjacência.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO**

Art. 10 - Para aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de :

I - título de propriedade do imóvel;

II - certidão de ônus reais que pesem sobre o imóvel;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

III - certidão negativa de tributos municipais sobre o imóvel;

IV - desenhos em 6 vias, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado, contendo a divisão de quadra em lotes, com as respectivas dimensões e numeração e a localização das áreas que passarão ao domínio do município no ato de registro do desmembramento;

V - memorial descritivo em 6 vias, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado, contendo a discriminação da área total a parcelar, das áreas comerciáveis e das áreas que passarão ao domínio do município no ato de registro do desmembramento.

Art. 11 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber as disposições urbanísticas exigidas para loteamento exceto o inciso II do Artigo 5º desta Lei. NR Lei 867/96.

### **CAPÍTULO V**

#### **DA APROVAÇÃO DO PROJETO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO**

Art. 12 - O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, respeitadas as diretrizes por ela fixadas, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Art. 13 - O município necessitará de anuência do Estado pra aprovação de parcelamento do solo urbano, quando localizado em:

I - áreas de interesse especial, tais como:

As de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidos por legislação Estadual ou Federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município;

III - quando o loteamento abranger área superior a um milhão de metros quadrados.

Art. 14 - O município respeitará as áreas de interesse especial, bem como as normas a que deverão submeter-se os projetos de loteamento e desmembramento, desde que definidas pelo Estado e por Decreto e respeitem as exigências urbanísticas do planejamento municipal.

Art. 15 - O parcelamento deverá obter previamente parecer favorável da Secretaria de Obras, Serviços e Meio Ambiente ou outro órgão responsável pela preservação ambiental.

---





## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

Secretaria Administrativa

---

Art. 16 - O município terá 60 dias para aprovar ou rejeitar os projetos de loteamento ou desmembramento.

Parágrafo Único - O prazo estipulado no "caput" deste artigo será contado a partir da data de apresentação do Projeto com todos os elementos.

Art. 17 - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do parcelamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do Artigo 23 da Lei nº 6766 de 19 de dezembro de 1979.

### **CAPITULO VI**

#### **DAS EXCEÇÕES**

Art. 18 - Excetuam-se da necessidade de aprovação nos moldes do Artigo 12 desta Lei:

I - às divisões consequentes de partilhas judiciais, qualquer que seja a época de sua homologação ou celebração;

II - as cartas de arrematação, de adjudicação ou mandados expedidos em ações de usucapião, bem como quaisquer outros títulos judiciais expedidos em cumprimento de decisões definitivas transitadas em julgado;

III - as alienações ou promessas de alienação de parte de glebas, desde que, no próprio título ou requerimento do adquirente ou compromissário que o acompanhe, seja requerida unificação do imóvel com outro, de sua propriedade nos termos do artigo 235 da Lei de Registros Públicos, caso em que não é exigível a testada mínima de 5 metros nem área mínima de 125 metros quadrados para o imóvel desmembrado, mas o remanescente do imóvel deve permanecer com medidas iguais ou superiores a 250 metros quadrados;

IV - o desdobro do lote, assim entendido exclusivamente o parcelamento do lote do loteamento ou o desmembramento regularmente inscrito ou registrado, observados, contudo os limites mínimos de testada para via pública e de área conforme o Artigo 5º, inciso II desta lei.

Art. 19 - Para aprovação do projeto de fracionamento, o interessado deverá apresentar na repartição competente, croqui assinado por responsável técnico, legalmente habilitado, acompanhado da seguinte documentação:



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

- a) Requerimento do proprietário, com firma reconhecida e, em caso de pessoa jurídica, o competente contrato social;
- b) Croqui do imóvel contendo no mínimo a divisão da área fracionada, dimensão, numeração e legenda indicativa;
- c) Memorial descritivo, cotendo no mínimo:
- descrição da área a ser fracionada;
  - descrição das unidades fracionadas;
- d) Cópia da A.R.T. (Anotação de Responsabilidade Técnica);
- e) Carnê quitado do Imposto Territorial Urbano;
- f) Certidão de propriedade expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- g) Indicação do tipo de uso predominante no local;
- h) Indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

### **CAPITULO VII**

#### **DOS REQUISITOS PARA APROVAÇÃO DO FRACIONAMENTO**

Art. 20 - são requisitos para aprovação do fracionamento:

I - que o imóvel tenha área igual ou inferior a 12.000 metros quadrados. NR Lei 821/95.

II - que o imóvel tenha a infraestrutura exigida pelo município, como: água, energia elétrica, escoamento de águas pluviais e esgoto.

#### **CAPITULO VIII - DAS GARANTIAS - REVOGADO PELA LEI Nº 1638/01**

### **CAPÍTULO IX**

#### **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

Art. 21 - A infração a qualquer dispositivo desta Lei poderá acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na lei 6766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes penalidades: multa, embargo, interdição do canteiro de obras ou do



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

imóvel e demolição das partes em desacordo com as disposições desta Lei.

Art. 22 - A infração a qualquer dispositivo desta Lei ou a realidade de obra ou serviço que ofereça perigo de caráter público ou a pessoa que o execute, ensejará notificação ao infrator para regularização da situação no prazo que lhe for determinado.

Art. 23 - O decurso de prazo da notificação, sem que tenha sido regularizada a situação que lhe der causa, acarretará, independentemente do embargo, multas conforme dispõe o Código de Edificação do município.

### **CAPITULO X**

#### **DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

Art. 24 - Fica o Poder Executivo autorizado a regularizar as situações de fato no prazo de 180 dias, a contar da data de promulgação desta lei, devendo dar ampla divulgação à população local, nos casos abaixo relacionados:

I - as divisões inter vivos celebradas anteriormente à promulgação da Lei Federal 6766, de 20 de dezembro de 1979;

II - as divisões para extinção de condomínios inter vivos formados antes da vigência da mesma Lei;

III - as escrituras que cumprirem compromissos formalizados até a promulgação da mesma Lei;

IV - a cessão e promessa de cessão integral de compromisso de compra e venda, formalizados anteriormente da vigência desta Lei;

V - os terrenos em que houver construção comprovada por auto de conclusão ou vistoria (habite-se), ou alvará de conservação, ainda quando haja expressa referência à edificação no aviso recebido do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, até a data da promulgação desta lei.

VI - os terrenos que até 1979 tenham sido lançados individualmente para o Imposto Territorial;

VII - os desdobro do lote observado, contudo os limites mínimos de 5 metros de testada e área de 125 metros quadrados.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

Parágrafo Único - Consideram-se formalizados, para fins dos incisos III e IV, os instrumentos que tenham sido averbados, inscritos ou registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou ainda aqueles que tenham ao menos a firma reconhecida de um dos contratantes por órgão oficial ou que tiver feito o recolhimento antecipado do imposto de transmissão.

Art. 25 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, sendo revogadas as leis 026/80 e 298/89, bem como outras disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itapeva, 04 de novembro de 1991.

ARMANDO RIBAS GEMIGNANI JOSE ROBERTO REICHERT  
PREFEITO MUNICIPAL SECRETÁRIO MUN. DOS NEG. JURÍDICOS