



PREFEITURA DE ITANHAÉM

# BOLETIM OFICIAL

18 A 30 DE DEZEMBRO DE 2024

[www.itanhaem.sp.gov.br](http://www.itanhaem.sp.gov.br)

| ANO 21 | Nº 902



## Tour Gastronômico

DESCUBRA OS SABORES DE ITANHAÉM



**SECRETARIA DE TURISMO LANÇA  
PROGRAMA “TOUR GASTRONÔMICO”**



## EXPEDIENTE

### PREFEITURA DE ITANHAÉM

Av. Washington Luiz, 75 - Centro - Cep. 11.740-028 - Tel. (13) 3421-1600

**TIAGO RODRIGUES CERVANTES**  
Prefeito Municipal

**RODRIGO DIAS DE OLIVEIRA**  
Vice-prefeito

**BOLETIM OFICIAL DO MUNICÍPIO**  
Criado pela Lei nº 3.039, de 12/11/2003

**PRODUÇÃO:**  
Secretaria de Comunicação Social (SECOM)  
[comunicacao@itanhaem.sp.gov.br](mailto:comunicacao@itanhaem.sp.gov.br)

## SECRETARIAS

ADMINISTRAÇÃO  
**FRANK WILLIAN MIRANDA LIMA**

ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL  
**EDVALDO JUVINO DOS SANTOS**

COMUNICAÇÃO SOCIAL  
**THIAGO FERNANDO ZANOTTO**

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO  
**ANTONIO PIERRE PUGLIESE MUSACCHIO**

EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTES  
**JOSÉ BONIFÁCIO DE FREITAS NETO**

FAZENDA  
**GILBERTO ANDRIGUETTO JÚNIOR**

GESTÃO E CONTROLE  
**RONNIE ALEXANDRE ALELUIA**

GOVERNO MUNICIPAL  
**PETERSON GONZAGA DIAS**

HABITAÇÃO  
**MARA SANCHES FIGUEIREDO**

OBRAS E DESENVOLVIMENTO URBANO  
**VINICIUS CAMBA DE ALMEIDA**

PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE  
**MARCELO GOMES DA SILVA**

RELAÇÕES INSTITUCIONAIS  
**RENATO LANCELLOTTI**

RELAÇÕES DO TRABALHO  
**ELISEU BRAGA CHAGAS**

SAÚDE  
**MARCELO GONÇALVES JESUS**

SERVIÇOS E URBANIZAÇÃO  
**LUIZ GUSTAVO COQUEMALA**

TRÂNSITO E SEGURANÇA MUNICIPAL  
**MILTON SALDIBA PASSARELLI DE CAMPOS JÚNIOR**

TURISMO  
**RODRIGO ANDRADE ZANELLA RAMOS**

## PROCURADORIA

PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO  
**Jorge Eduardo dos Santos**

## CÂMARA MUNICIPAL

Fernando da Silva Xavier de Miranda  
**Presidente**  
Edinaldo dos Santos Barros  
**Vice-Presidente**  
Lucas Gabriel Setubal Abbasi  
**1º Secretário**  
Arlindo dos Santos Martins  
**2º Secretário**

Carlos Henrique Silvestre Garzon  
Fabio dos Santos Pereira  
Hugo Di Lallo  
Rutinaldo da Silva Bastos  
Silvio Cesar de Oliveira  
Wilson Oliveira Santos

## ITANHAÉM PREV

Previdência dos Servidores  
Públicos do Município de Itanhaém

VANUSA BENTO DE CARVALHO  
Superintendente

## MÍDIAS SOCIAIS

[www.facebook.com/prefeituramunicipaldeitanhaem](http://www.facebook.com/prefeituramunicipaldeitanhaem)

[www.twitter.com/pref\\_itanhaem](http://www.twitter.com/pref_itanhaem)

[www.flickr.com/governomunicipaldeitanhaem](http://www.flickr.com/governomunicipaldeitanhaem)

[www.instagram.com/prefeituradeitanhaem](http://www.instagram.com/prefeituradeitanhaem)

[www.youtube.com/governomunicipal](http://www.youtube.com/governomunicipal)

UNIDADE FISCAL DO MUNICÍPIO (UFM)

2024 • R\$ 4,50 - 2025 • R\$ 4,70

# PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO TRANSPORTE PÚBLICO DE ITANHAÉM

Sua voz é o nosso caminho para um serviço melhor!



Queremos saber a sua opinião  
para tornar o transporte público  
mais eficiente, seguro e confortável.



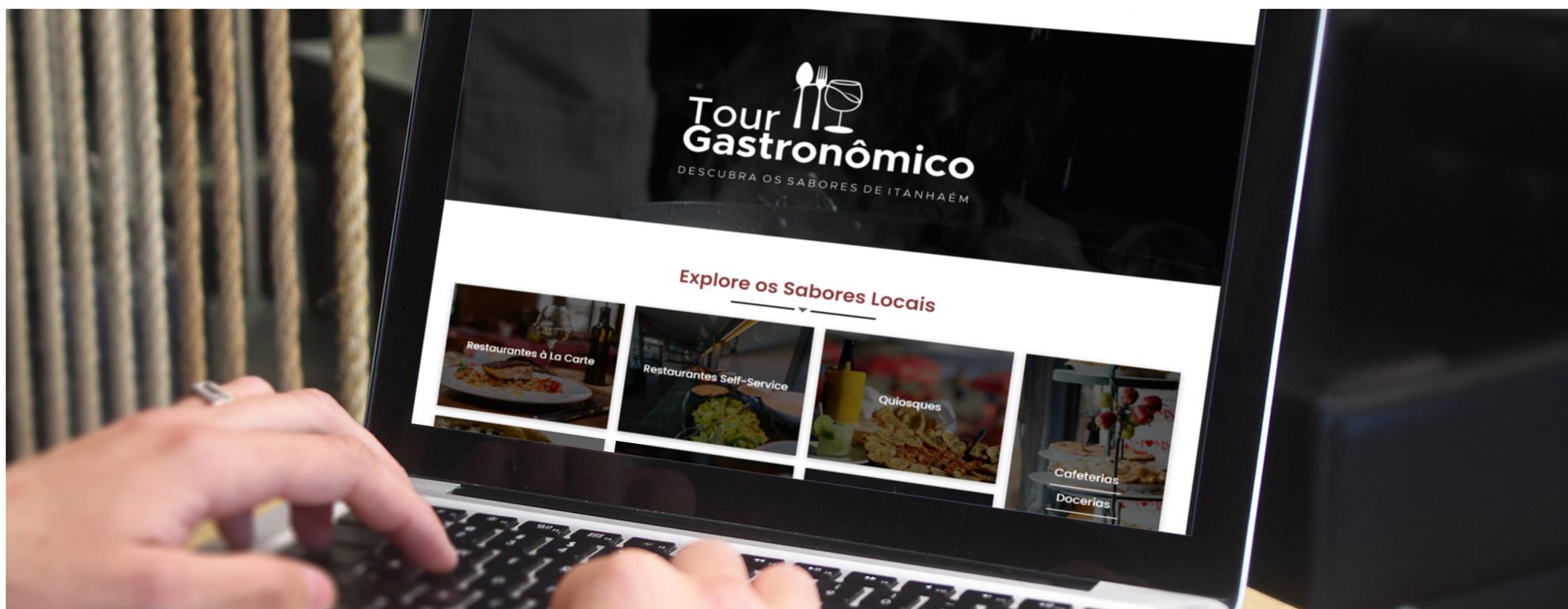
Aponte a câmera do seu celular para o QR CODE ao lado e acesse o link da pesquisa. As suas informações são confidenciais e protegidas pela Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

Acesse o link pelo site da Prefeitura:  
[www.itanhaem.sp.gov.br](http://www.itanhaem.sp.gov.br)



# SECRETARIA DE TURISMO LANÇA PROGRAMA “TOUR GASTRONÔMICO”

**TURISMO** • A iniciativa visa destacar o contato com a rica culinária local e conta com uma página web para a criação de roteiros gastronômicos



Como preparação para a temporada de verão de 2025, a Prefeitura de Itanhaém, por meio da Secretaria de Turismo, lança o Programa “Tour Gastronômico”. Com o objetivo de fomentar a atividade gastronômica e o turismo da Cidade, o novo projeto é voltado para a criação de roteiros gastronômicos, apresentando de forma gratuita e fácil os melhores sabores que Itanhaém tem a oferecer.

A iniciativa visa destacar o contato com a rica culinária local ou de outras culturas e territórios, proporcionando aos moradores e turistas uma vivência única, enriquecedora e inesquecível. A comida ou a bebida são elementos que ficam gravados na memória e cada paladar tem o poder de levar de volta a algum lugar especial, uma pessoa importante ou até mesmo a um momento inesquecível.

Para isso, foi desenvolvida uma página web no site oficial da Secretaria de Turismo, onde os estabelecimentos são classificados e agrupados de acordo com suas atividades exercidas, propondo a criação de rotas gastronômicas. Os estabelecimentos são classificados em restaurantes à la carte, restaurantes self-service, quiosques, cafeterias, padarias, docerias, sorveterias, pizzarias, hamburguerias, bares, entre outros.

Na página, que pode ser acessada por meio deste endereço: <https://turismo.itanhaem.sp.gov.br/tour-gastronomico/>, os usuários podem acessar facilmente descrições, itens do cardápio, informações sobre funcionamento, contato, locais, imagens e os serviços oferecidos pelos estabelecimentos cadastrados, divulgando as expressões gastronômicas e valorizando heranças culturais típicas com histórias, pessoas, receitas e produtos.

“O Tour Gastronômico é uma oportunidade para os nossos estabelecimentos mostrarem a todos o que há de melhor na nossa gastronomia, gerando mais visibilidade e movimentando a economia local”, explica o secretário de Turismo Rodrigo Zanella.

O Tour Gastronômico segue todas as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Turístico de Itanhaém. A construção da página foi realizada pela Secretaria de Comunicação, e a elaboração do conteúdo desenvolvida pela Secretaria de Turismo. Já o cadastramento dos locais foi realizado no início de 2024, de forma gratuita, conforme o Decreto 4.431 de 12 de Janeiro de 2023.



## LEIS

## 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 instituiu 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

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.

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;

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;

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 00m<sup>2</sup> (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.



§ 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 as 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;

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, aferidos 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.

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 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 20.000m<sup>2</sup> (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 80.000m<sup>2</sup> (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 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;

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.

§ 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.

§ 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:

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 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;

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 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;

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”.

§ 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;

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 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.

§ 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

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 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" ou "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:

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:

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 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;

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.

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:

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:

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.

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:

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

Registrada em livro próprio. Proc. nº 15.025/2024.

Projeto de Lei de autoria do Executivo.

#### 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 <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> (metro quadrado) de área bruta do parcelamento, reaplicada a cada 30 dias até regularização.
Descumprimento do Embargo	200 UF por dia.

#### 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 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.

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.

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)

## LEI Nº 4.776, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2024

“Dispõe sobre o Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Itanhaém, e dá outras providências.”

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 uso e a ocupação do solo na área urbana do Município de Itanhaém serão regidos por esta lei, em conformidade com as determinações da Lei Orgânica Municipal e com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém (PDDI), observadas, no que couber, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

Art. 2º Integram a presente lei:

I - Anexo I - Mapa Zoneamento Urbano e Áreas de Influência;

II - Anexo II - Quadro de Parâmetros de Uso, por Zona;

III - Anexo III - Quadro dos Parâmetros de Ocupação, por Zona;

IV - Anexo IV - Quadro dos Parâmetros de Incomodidade e Medidas Mitigadoras;

V - Anexo V - Glossário; e

VI - Anexo VI - Termo de Referência do Estudo de Impacto de Vizinhança.

TÍTULO II

DO ZONEAMENTO

Art. 3º Com vistas a assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, o zoneamento proposto se constituirá como importante ferramenta para induzir e incentivar transformações significativas e desejadas para o Município, cujos objetivos são:

I - integração urbana e identidade espacial;

II - incentivo ao convívio de atividades mistas no território;

III - controle da implantação de empreendimentos potencialmente incômodos;

IV - concentração do adensamento ao longo de eixos correspondentes ao seu enquadramento na hierarquia viária e às vocações do Município;

V - utilização de contrapartidas ao adensamento que favoreçam a distribuição dos ônus e bônus da urbanização;

VI - estímulo à habitação de interesse social sobre o território municipal para além das Zonas Especiais de Interesse Social delimitadas em mapa a partir das definições de usos e parâmetros de ocupação; e

VII - criação de eixos e zonas de desenvolvimento econômico em porções do território de fácil escoamento e menor incômodo às ocupações residenciais.

Art. 4º O zoneamento estabelecido pela presente lei divide o território urbano de Itanhaém em Zonas e Eixos, sobre as quais incidem regras que definem quais atividades podem ser instaladas e de que forma as edificações devem ser implantadas nos lotes.

Parágrafo único. A divisão em Zonas e Eixos ocorre em função:

I - do desenho urbano;

II - do sistema viário;

III - da infraestrutura instalada;

IV - da ocupação existente;

V - dos aspectos ambientais;

VI - dos aspectos culturais e paisagísticos; e

VII - do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém (PDDI), aprovado pela Lei Complementar nº 168/2015.

CAPÍTULO I

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5º Os parâmetros urbanísticos adotados para Itanhaém são agrupados em:

I - uso do solo, que abrange a classificação dos usos permitidos para cada zona, de acordo com o nível de incomodidade, conforme critérios que medem a interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial; e

II - ocupação do solo, que considera:

a) dimensão do lote;

b) dimensão do sublote;

c) coeficiente de aproveitamento básico e máximo;

d) taxa de ocupação;

e) recuo frontal obrigatório;

f) afastamentos das divisas (lateral e fundo);

g) taxa de permeabilidade;

h) densidade; e

i) altura máxima.

Seção I

Dos Parâmetros de Uso do Solo

Art. 6º O uso do solo no Município de Itanhaém classifica-se em duas categorias:

I - residencial (R): destinado à moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos; e

II - não residencial (nR): compreende as atividades não residenciais de comércio, prestação de serviços, industriais, institucionais e aos usos rurais em perímetro urbano, os quais geram incômodo ao uso residencial e têm como referência sua natureza e os parâmetros de incomodidade estabelecidos nesta lei.

Art. 7º A categoria de uso residencial (R) divide-se nas seguintes subcategorias:

I - residencial unifamiliar (R1): caracterizado pela existência de uma única unidade habitacional no lote; e

II - residencial multifamiliar (R2): caracterizado pela existência de mais de uma unidade habitacional no lote, podendo ser:

a) habitações agrupadas em regime de condomínio de forma paralela ou transversal à via pública, com acesso independente para cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto; e

b) edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos verticalmente, em um mesmo lote e sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, seguindo as definições da Lei Federal nº 4.591/64;



c) condomínio de lotes, destinados à construção de habitações, em regime condominial.

Art. 8º A categoria de uso não residencial (nR) subdivide-se em:

I - comércio e prestação de serviços:

a) compatível (CS1): atividades varejistas de comércio ou serviços, vicinais e de pequeno porte, destinadas à utilização imediata e cotidiana, não geradoras de níveis significativos de incomodidade, com porte de até 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída;

b) tolerável (CS2): atividades atacadistas ou varejistas de médio e grande porte, de utilização rotineira ou não, destinadas ao abastecimento de produtos e serviços em volume considerável, com níveis toleráveis de incomodidade e impactos mais significativos sobre o sistema viário, passíveis de compatibilização com o uso residencial, com porte de até 1.500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída; e

c) incompatível (CS3): atividades atacadistas ou varejistas de comércio ou prestação de serviços especializados e de localização restrita, destinadas ao atendimento de maior escala (municipal ou mesmo regional), que em razão da natureza das atividades desenvolvidas, porte e abrangência são potencialmente geradoras de impacto urbanístico ou ambiental, podendo necessitar áreas específicas para sua implantação ou mesmo confinamento, bem como análise especial dos órgãos competentes, com porte acima de 1.500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;

II - industrial, podendo ser:

a) compatível (IND1): atividades industriais de pequeno porte, que podem ser realizadas na própria residência do morador, não incômodas ao entorno no que diz respeito aos níveis de incomodidade ambiental (ruído, vibração, poluição ambiental, disposição de resíduos sólidos e efluentes) e com baixo impacto ao sistema viário, com porte de até 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída;

b) tolerável (IND2): atividades industriais realizadas em estabelecimentos que impliquem na fixação de padrões específicos no que diz respeito aos níveis de incomodidade ambiental e passíveis de compatibilização com o uso residencial (ruído, vibração, poluição ambiental, disposição de resíduos sólidos e efluentes), ou que necessitem de características diferenciadas de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos, etc, com porte de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída; e

c) incompatível (IND3): atividades industriais cujo funcionamento pode gerar intenso fluxo de veículos e impactos mais significativos ao sistema viário, níveis mais severos de incomodidade ambiental (ruído, vibração, poluição ambiental, disposição de resíduos sólidos e efluentes), necessidade de áreas com características diferenciadas quanto à ocupação do lote, acesso e localização, podendo resultar, em alguns casos, na necessidade de avaliações prévias e estudos específicos de impacto, contendo a obrigatoriedade de medidas mitigadoras e/ou compensatórias, com porte acima de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída;

III - institucional/comunitário: espaços, estabelecimentos ou instalações (públicas ou privadas) destinadas às atividades de lazer e recreação, prática esportiva, atividades culturais e educacionais, associativas, de assistência social e de saúde, podendo ser:

a) compatível (IC1), com porte de até 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída e/ou lotação de até 100 (cem) pessoas, devendo ser considerado o critério que atingir primeiro;

b) tolerável (IC2), com porte de até 1.500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída e/ou lotação de até 500 (quinhentas) pessoas, devendo ser considerado o critério que atingir primeiro; e

c) incompatível (IC3), com porte acima de 1.500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída e/ou lotação acima de 501 (quinhentas e uma) pessoas, devendo ser considerado o critério que atingir primeiro;

IV - extrativista/agropecuário (EA): usos rurais ou extrativistas diversificados, admitindo-se, ainda, usos e atividades de turismo, lazer, ambientais e pesquisa, desde que devidamente autorizados pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. Os usos extrativistas e agropecuários deverão ser classificados com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), oficializada pelo órgão federal competente, obedecidas as restrições para suas categorias nas porções urbana e rural do Município e as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém.

Art. 9º Os usos residenciais e não residenciais são definidos no Anexo II, por zona, considerando a seguinte classificação:

I - usos adequados (A): compreendem as atividades que apresentam clara compatibilidade entre as finalidades urbanísticas da zona correspondente e com as atividades do entorno imediato;

II - usos condicionados (C): compreendem as atividades que apresentam compatibilidade entre as finalidades urbanísticas da zona correspondente, desde que tenham condições físicas de resolver dentro do seu próprio lote os impactos gerados, verificados através de vistoria e/ou análise do processo pela Comissão Municipal de Planejamento Urbano;

III - usos proibidos (-): compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e/ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente.

Seção II

Da Classificação de Usos por Incomodidade

Art. 10. Os usos não residenciais (nR) deverão atender aos parâmetros de incomodidade, de forma isolada ou cumulativa, relativos a:

I - porte do empreendimento, relativo à incomodidade causada em função do porte do empreendimento que será instalado, considerando-se, para este enquadramento, a área construída da edificação, cabendo ao empreendedor, caso exerça a atividade em parte da edificação, solicitar o reenquadramento da atividade;

II - poluição sonora, relativo à incomodidade causada pelo impacto sonoro produzido pela atividade ao entorno, seja este gerado por máquinas, pessoas ou animais;

III - poluição atmosférica, relativo à emissão de substâncias odoríferas, de gases, vapores, materiais particulados e/ou fumaça, acima do nível admissível para o meio ambiente e saúde pública;

IV - geração de tráfego, relativo ao impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento e da concentração de pessoas, ou devido à operação e atração de veículos pesados;

V - vibração, relativo ao impacto causado por atividade geradora de vibração ou choque no entorno imediato decorrente do uso de equipamentos e maquinários; e

VI - periculosidade, relativo ao potencial de risco e danos à saúde e ao meio ambiente, em caso de acidente, em função da produção, distribuição, comercialização, uso e estocagem de materiais perigosos, como explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos, que gerem radiação eletromagnética e equiparáveis.

§ 1º A instalação de usos e atividades no Município de Itanhaém estará vinculada à adoção de medidas mitigadoras e da adequação da atividade aos parâmetros de incomodidade permitidos, conforme estabelece o Anexo IV.

§ 2º A implantação das medidas mitigadoras é de responsabilidade do empreendedor/interessado, sendo sempre de instalação interna ao lote em que se exerce a atividade, e aplica-se somente se a atividade gera impacto que necessita ser contido.

§ 3º Em um mesmo imóvel, é possível, de acordo com a zona em que se insere, serem atribuídos usos residenciais e não residenciais, devendo sempre resguardar-se o uso residencial a partir da adoção de medidas mitigadoras.

§ 4º O enquadramento da incomodidade será realizado através de informações sobre o empreendimento, que serão fornecidas pelo empreendedor/proprietário no momento da solicitação da viabilidade/emissão de Certidão de Uso e Ocupação do Solo e/ou Alvará de Funcionamento, considerando os parâmetros estabelecidos no “caput” deste artigo.

§ 5º Caberá ao empreendedor, caso exerça a atividade em parte da edificação, solicitar à Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano ou órgão que venha a substituí-la, o reenquadramento da atividade, conforme o porte do empreendimento.

Art. 11. O enquadramento das atividades não residenciais (nR) de acordo com os grupos de atividade e respectivas subcategorias será realizado pelo Poder Executivo com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou outra que a substitua.

Art. 12. A classificação das atividades da categoria não residencial (nR) deverá ser estabelecida por decreto municipal, nos moldes do que estabelece esta lei.

Parágrafo único. O decreto previsto no “caput” deste artigo estará sujeito à revisão, sempre que ocorrer atualização das alterações da CNAE, de acordo com o IBGE, precedido de análise da Comissão Municipal de Planejamento Urbano e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDU.

Seção III

Da Conformidade e não Conformidade

Art. 13. Para os efeitos desta lei, tanto o uso quanto a edificação de um lote, são classificados em:

I - conforme: quando obedecem a todas as características de uso e ocupação do solo estabelecidas para a zona de uso onde está localizado o lote; e

II - não conforme: quando não obedecem a uma ou mais características de uso e ocupação do solo estabelecidas para a zona de uso onde está localizado o lote.

Art. 14. O uso não conforme será admitido, desde que sua existência anteriormente à publicação desta lei seja comprovada mediante documento expedido por órgão da Prefeitura, não podendo ser alterada a titularidade do imóvel e/ou da licença de funcionamento.

§ 1º Nas edificações existentes anteriormente à publicação desta lei, cujos índices de aproveitamento e ocupação não tenham atingido os máximos previstos no Anexo III desta lei, porém cuja não conformidade seja referente apenas ao recuo e/ou afastamentos, serão permitidas ampliações, desde que as edificações resultantes não ultrapassem os índices estabelecidos e, nas novas partes, sejam atendidas todas as exigências da zona de uso em que estiverem localizadas.

§ 2º Os imóveis não conforme, com relação ao uso, terão 24 (vinte e quatro) meses a



partir da data de publicação desta lei para se adequar ao que permite o zoneamento, considerando os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Anexo IV.

Art. 15. Toda e qualquer alteração do uso do solo deverá se adequar à presente legislação e prever o número mínimo de vagas de estacionamento obrigatórias, conforme estabelece o Código de Edificações e Instalações de Itanhaém.

Parágrafo único. Nos casos de reformas com acréscimos em edificações legalmente existentes e excluídos os usos habitacionais, quando por impossibilidade técnica de atendimento da quantidade no interior do lote, será admitida a celebração de instrumento jurídico com estabelecimentos comerciais destinados a estacionamentos de autos.

#### Seção IV

##### Dos Parâmetros de Ocupação

Art. 16. Os parâmetros de ocupação do solo estabelecidos por esta lei têm por função orientar e disciplinar a ocupação equilibrada e sustentável do território na escala do lote, considerando o zoneamento urbano, a saber:

I - dimensão do lote, que corresponde à área indicada pela testada (dimensão mínima da frente do lote) e área mínima do lote, a partir da qual não poderá haver desdobro ou subdivisão;

II - dimensão do sublote, que corresponde à menor parcela do solo e de testada consideradas permitidas para condomínio horizontal e para condomínio de lotes;

III - coeficiente de aproveitamento, que corresponde ao índice que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificada admitida no lote/gleba, podendo ser: a) coeficiente de aproveitamento básico (CAB), correspondendo ao índice que, multiplicado pela área total do lote, resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote; e

b) coeficiente de aproveitamento máximo (CAMax), correspondendo ao índice que, multiplicado pela área total do lote, resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote, mediante contrapartida financeira a ser prestada pela outorga onerosa do direito de construir, de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos nesta lei;

IV - taxa de ocupação, que corresponde à relação percentual entre a projeção do perímetro total da(s) edificação(ões) no terreno e a área do lote;

V - recuo frontal obrigatório, que corresponde à área não edificável, paralela à testada do lote, contada a partir do alinhamento predial;

VI - afastamentos das divisas (lateral e fundo), que corresponde às áreas não edificáveis, paralelas às divisas do lote;

VII - densidade, que corresponde ao número de unidades habitacionais por metro quadrado considerada permitida para parcelamento do solo e habitação multifamiliar;

VIII - taxa de permeabilidade, que corresponde à área do lote reservada, não edificável, sem pavimentação ou ocupação, destinada a fazer o escoamento natural das chuvas; e

IX - altura máxima, que corresponde à distância entre o nível do piso do pavimento térreo, conforme define o Código de Edificações e Instalações de Itanhaém, e o ponto mais alto da edificação.

§ 1º O Anexo III estabelece os parâmetros de ocupação do solo para as diferentes zonas de uso e eixos de comércio e serviços definidos por esta lei.

§ 2º Os conceitos e definições dos parâmetros de ocupação do solo estabelecidos no “caput” deste artigo estão previstos no Anexo V desta lei.

Art. 17. Para as zonas de uso em que o coeficiente de aproveitamento máximo (CAMax) não for aplicável será adotado como índice limite, aplicável à área líquida edificada admitida no lote/gleba, o coeficiente de aproveitamento básico (CAB).

Art. 18. O parâmetro de densidade tem como função a compatibilização do projeto de adensamento urbano com as capacidades de suporte ambiental e de infraestrutura urbana, além da previsão de aperfeiçoamento das estruturas urbanas existentes, visando permitir maior ou menor concentração de pessoas e empreendimentos numa determinada área.

§ 1º O valor da densidade é definido pela unidade habitacional unifamiliar (UH) por 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

§ 2º Para os fins desta lei, a densidade pode ser classificada nas seguintes categorias: I - baixíssima: 1,8 UH/1.000,00m<sup>2</sup>;

II - baixa: 5,6 UH/1.000,00m<sup>2</sup>;

III - média: 13,5 UH/1.000,00m<sup>2</sup>; e

IV - alta: acima de 13,5 UH/1.000,00m<sup>2</sup>.

§ 3º Para cada zona de uso em que se subdivide a área urbana do Município é estabelecida uma categoria de densidade adequada, em conformidade com sua capacidade de suporte, sendo permitida em todas as zonas uma unidade habitacional por lote.

Art. 19. Os afastamentos das divisas laterais e de fundos poderão ser dispensados quando forem apresentadas as seguintes condições:

I - a edificação não possuir aberturas para as divisas;

II - a altura máxima não ultrapassar 9,00m (nove metros) e/ou 2 (dois) pavimentos, sendo a contagem de pavimentos feita a partir do nível do piso térreo.

§ 1º A dispensa indicada no “caput” não se aplica para o uso industrial nas categorias “tolerável” (IND2) e “incômodo” (IND3), que deverão observar o que determina o Anexo III.

§ 2º As edificações que possuírem aberturas voltadas para as divisas, independentemente do tamanho ou do tipo das aberturas, deverão ter afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) destas divisas, respeitado o Anexo III ou o que for mais restritivo.

Art. 20. As edificações que possuírem mais de 9,00m (nove metros) de altura, independentemente da altura final, deverão utilizar afastamentos laterais e de fundos progressivos, de forma a promover o escalonamento dos afastamentos, da seguinte forma:

I - a partir de 9,00m (nove metros) e/ou 3 (três) pavimentos até 45,00m (quarenta e cinco metros): mínimo de 3,00m (três metros) de afastamentos laterais e de fundos; e

II - a partir de 45,00m (quarenta e cinco metros): h/15 + 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de afastamentos laterais e de fundos.

§ 1º Para efeito de cálculo considera-se como H a altura da edificação, assim considerada a diferença entre o nível da laje de cobertura do último pavimento, excluído o ático e a casa de máquinas, e o nível da soleira do térreo.

§ 2º (VETADO)

Art. 21. Para atendimento da taxa de permeabilidade mínima do solo, será aceita a proposta de sistema equivalente de captação no solo em 50% (cinquenta por cento) do valor determinado para a zona.

§ 1º Nos projetos de habitação multifamiliar vertical, a taxa de permeabilidade mínima do solo poderá ser substituída por sistema equivalente de infiltração no solo em até 100% (cem por cento) do valor determinado para a zona, devendo nestes casos destinar 5% (cinco por cento) da área total do lote ou gleba a fins paisagísticos, com projetos que contemplem, preferencialmente, a utilização e/ou manutenção de espécies nativas da região.

§ 2º Nos projetos em imóveis com área de terreno de até 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), a taxa de permeabilidade poderá ser dispensada.

Art. 22. As construções ou empreendimentos sobre um mesmo lote, que sejam compostos por blocos diferentes, deverão adotar as seguintes regras para o afastamento mínimo entre os blocos adjacentes:

I - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando a altura da edificação for de até 9,00m (nove metros) ou tiver até 2 (dois) pavimentos; e

II - quando a edificação possuir mais de 9,00m (nove metros) de altura ou tiver mais de 2 (dois) pavimentos, deverá ser observado o dobro do afastamento lateral exigido por esta lei.

Art. 23. No caso de lote de esquina, o recuo frontal obrigatório mínimo estabelecido deverá observar as seguintes disposições:

I - para edificação com até 9,00m de altura ou 2 (dois) pavimentos, será exigido o recuo frontal obrigatório de 5,00m (cinco metros) em uma das testadas, enquanto na(s) outra(s) face(s) o recuo frontal obrigatório poderá ser reduzido para 2,00m (dois metros), devendo ser observados, quando se tratar de edificação com mais de 9,00m de altura e/ou mais de 2 (dois) pavimentos, os recuos mínimos definidos no Anexo III;

II - o recuo frontal obrigatório reduzido nunca poderá ocorrer na testada voltada para a orla da praia; e

III - o recuo frontal obrigatório reduzido não poderá ocorrer para as vias arteriais e coletoras estabelecidas pelo PDDI, exceto no caso de lotes com área inferior a 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

Art. 24. As edificações, instalações ou equipamentos em lotes de meio de quadra com duas frentes, deverão observar o recuo frontal obrigatório de 5,00m (cinco metros) para todas as frentes.

Art. 25. Os pavimentos de edificações, instalações ou equipamentos situados em subsolo deverão respeitar o recuo frontal obrigatório de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 26. Para as edificações em que a frente do lote é atingida por área não edificante, conforme regras específicas da linha férrea, da rodovia, do Código Florestal, entre outros, o recuo frontal obrigatório deverá ser contado a partir da área atingida.

Art. 27. Para vias cuja largura da caixa viária é de até 7,00m (sete metros), ficam permitidas edificações com altura máxima de 12,00m (doze metros), se os parâmetros de ocupação do zoneamento incidente assim o permitir, salvo nos casos em que for possível considerar área de acumulação paralela à testada, no interior do lote, de 10,00m (dez metros) de profundidade.

Parágrafo único. Para efeito desta lei, entende-se como caixa viária a área compreendendo a faixa da via destinada à circulação de veículos, incluindo os passeios, a ciclovia, os canteiros centrais e o acostamento, quando houver.

Art. 28. A altura máxima de todas as edificações, quando couber, deverá obedecer às restrições dos órgãos competentes a nível municipal, estadual e/ou federal, em especial com relação à Área de Influência Aeroportuária - AIA e à Área de Influência de Proteção do Patrimônio Histórico - AIPH estabelecidas por esta lei.



## CAPÍTULO II DAS ZONAS E EIXOS DE USO E OCUPAÇÃO

Art. 29. Para os fins do disposto nesta lei, a área urbana de Itanhaém fica dividida em zonas e eixos de uso e ocupação, cuja localização, limites e perímetros estão delimitados no Anexo I - Mapa Zoneamento Urbano e Áreas de Influência.

Parágrafo único. As restantes áreas ficam enquadradas, por exclusão, na Macrozona Rural do Município, conforme estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém - Lei Complementar nº 168/2015, subdividindo-se em:

- I - Zona de Agropecuária Sustentável - ZRA;
- II - Zona de Conservação Ambiental 1 - ZRC 1;
- III - Zona de Conservação Ambiental 2 - ZRC 2; e
- IV - Zona de Preservação Ambiental - ZRP.

Art. 30. O zoneamento urbano de Itanhaém compreende 12 (doze) zonas e 3 (três) eixos:

- I - Zona de Ocupação Prioritária 1 - ZOP1;
- II - Zona de Ocupação Prioritária 2 - ZOP2;
- III - Zona de Expansão Urbana 1 - ZEXP1;
- IV - Zona de Expansão Urbana 2 - ZEXP2;
- V - Zona de Expansão Urbana 3 - ZEXP3;
- VI - Zona de Ocupação Sustentável Periurbana - ZPERI;
- VII - Zona de Conservação e Compensação Ambiental 1 - ZCCA1;
- VIII - Zona de Conservação e Compensação Ambiental 2 - ZCCA2;
- IX - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;
- X - Zona Histórica - ZH;
- XI - Zona Turística - ZT;
- XII - Zonal Industrial - ZI;
- XIII - Eixo de Comércio e Serviço 1 - ECS1 (a/b/c);
- XIV - Eixo de Comércio e Serviço 2 - ECS2; e
- XV - Eixo de Comércio e Serviço 3 - ECS3.

Art. 31. A Zona de Ocupação Prioritária 1 - ZOP1 caracteriza-se por:

I - ser área consolidada, com pouca fragilidade ambiental, e onde está a maioria das edificações existentes, tendo recebido, em anos recentes, edifícios de múltiplos pavimentos;

II - características paisagísticas e históricas da malha urbana, devendo ocorrer a mediação da cidade com a orla;

III - apresentar maior densificação habitacional e construtiva do que o zoneamento aprovado pela Lei Municipal nº 1.082/1977; e

IV - apresentar pouca restrição aos tipos de uso e algumas restrições quanto à ocupação do solo.

§ 1º Fica proibida a instalação de Estação Rádio Base (ERB) em qualquer terreno situado na ZOP1, na Zona Turística - ZT e na Zona Histórica - ZH, sendo que, neste caso, a vedação restringe-se ao trecho compreendido entre a linha férrea e a praia, à exceção do topo de prédios (residencial multifamiliar vertical), desde que com anuência dos condôminos ou proprietários.

§ 2º Na ZOP1, a taxa de ocupação máxima será ampliada para 65% (sessenta e cinco por cento) quando a totalidade ou parte da edificação for utilizada para fins comerciais e/ou de serviços, observando-se, para os demais usos, a taxa de ocupação máxima definida no Anexo III.

Art. 32. A Zona de Ocupação Prioritária 2 - ZOP2 caracteriza-se por prever grande densificação, tanto habitacional quanto construtiva, bem como maior liberdade para edificações de múltiplos pavimentos e usos do solo.

Parágrafo único. Na ZOP2, a taxa de ocupação máxima será ampliada para 65% (sessenta e cinco por cento) quando a totalidade ou parte da edificação for utilizada para fins comerciais e/ou de serviços, observando-se, para os demais usos, a taxa de ocupação máxima definida no Anexo III.

Art. 33. As Zonas de Expansão Urbana - ZEXP 1, 2 e 3 caracterizam-se por:

I - englobar porções do território contiguas às Zonas de Ocupação Prioritária (ZOPs), favorecidas por sua localização para futura ocupação com padrão urbano, mas com infraestrutura pequena ou inexistente, ocupação dispersa e muitos vazios; e

II - apresentar eventuais fragilidades ou problemas ambientais e/ou urbanísticos, deficiência de acesso ao transporte coletivo, aos equipamentos públicos e serviços essenciais, existência de glebas não parceladas e loteamentos aprovados parcialmente ou não implantados e áreas que precisarão ser qualificadas.

§ 1º A ZEXP1 apresenta áreas ainda não ocupadas ou parcialmente ocupadas que, por suas peculiaridades ambientais e socioeconômicas, mostram interesse para o desenvolvimento e expansão urbana, proximidade a equipamentos e infraestrutura urbana, interesse urbanístico relacionado à conexão viária e proximidade a equipamentos urbanos com vocação regional.

§ 2º A ZEXP2 apresenta os ecossistemas primitivos significativamente modificados, alteração das drenagens ou hidrodinâmica e ocorrência de assentamentos necessitando de intervenções. São ecossistemas primitivos, significativamente modificados: cobertura vegetal significativamente alterada; ou assentamentos

urbanos descontínuos; ou loteamentos aprovados, mas ainda não ocupados ou só parcialmente ocupados.

§ 3º A ZEXP3 apresenta os ecossistemas primitivos significativamente modificados, alteração das drenagens ou hidrodinâmica e ocorrência de assentamentos necessitando de intervenções. São recorrência de áreas de preservação permanente; ou ocorrência de áreas contínuas de vegetação nativa com relevância para preservação; ou assentamentos humanos dispersos.

Art. 34. A Zona de Ocupação Sustentável Periurbana - ZPERI caracteriza-se por englobar áreas próximas e com características semelhantes à Macrozona Rural, de transição entre os usos urbano e rural, apresentando condições de receber agricultura periurbana.

Art. 35. A Zona de Conservação e Compensação Ambiental 1- ZCCA1 e a Zona de Conservação e Compensação Ambiental 2 - ZCCA2 caracterizam-se por:

I - englobar porções do território que apresentam grandes maciços florestais, fragilidades ambientais, manguezais e áreas verdes protegidas, com restrições de ocupação para sua proteção, recuperação e manutenção, para onde serão prioritariamente destinadas as compensações ambientais para ocupação e regularização das Zonas de Expansão Urbana (ZEXP) e de Ocupação Prioritária (ZOP); e

II - a divisão entre a Zona de Conservação e Compensação Ambiental 1 - ZCC1 e a Zona de Conservação e Compensação Ambiental 2 - ZCC2 é definida de acordo com o enquadramento adotado pelo Zoneamento Ecológico-Econômico do Setor da Baixada Santista.

Art. 36. A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS caracteriza-se pela presença de assentamentos precários e de áreas para abrigar futuros empreendimentos destinados à Habitação de Interesse Social - HIS.

§ 1º Nas ZEIS o recuo frontal obrigatório poderá ser dispensado, a depender de projeto específico de regularização e/ou urbanização.

§ 2º Nas ZEIS, a taxa de ocupação máxima poderá ser ampliada, a critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDU e a depender de projeto específico de regularização e/ou urbanização.

Art. 37. A Zona Histórica - ZH caracteriza-se por preservar as áreas de influência dos exemplares de patrimônio histórico construído, bem como as escalas das paisagens urbanas de seus entornos.

§ 1º Fica proibida a instalação de Estação Rádio Base (ERB) em qualquer terreno situado na ZH, à exceção do topo de prédios (residencial multifamiliar vertical), desde que com anuência dos condôminos ou proprietários.

§ 2º Na ZH o recuo frontal é dispensado para o pavimento térreo até o pavimento imediatamente superior, quando os mesmos forem utilizados, total ou parcialmente, para fins comerciais e/ou de serviços, observando-se, para os demais usos, o recuo frontal obrigatório definido no Anexo III.

§ 3º Na ZH, a taxa de ocupação máxima será ampliada para 80% (oitenta por cento) quando a totalidade da edificação for utilizada para fins comerciais e/ou de serviços ou para uso misto, observando-se, para os demais usos, a taxa de ocupação máxima definida no Anexo III.

Art. 38. A Zona Turística - ZT caracteriza-se por objetivar a manutenção das características de centralidade natural da Praia do Sonho e do Centro de Itanhaém, notadamente sua paisagem, considerando a existência de atrativos com grande potencial de exploração turística.

Parágrafo único. Fica proibida a instalação de Estação Rádio Base (ERB) em qualquer terreno situado na ZT, à exceção do topo de prédios (residencial multifamiliar vertical), desde que com anuência dos condôminos ou proprietários.

Art. 39. A Zona Industrial - ZI caracteriza-se por concentrar os usos específicos industriais que são incompatíveis com outras zonas de uso.

Art. 40. O Eixo de Comércio e Serviço 1 - ECS1 caracteriza-se por priorizar sua ocupação por edificações de múltiplos pavimentos, usos diversos de comércio, serviço e alto adensamento, com menores restrições de recuos obrigatórios para usos não residenciais.

Parágrafo único. O Eixo de Comércio e Serviço 1 subdivide-se em "a", "b" e "c", sendo diferenciados em função dos parâmetros de ocupação do solo, notadamente no que se refere aos recuos frontais obrigatórios e ao tamanho mínimo das unidades autônomas no caso de uso residencial multifamiliar vertical.

Art. 41. O Eixo de Comércio e Serviço 2 - ECS2 caracteriza-se por priorizar sua ocupação por edificações de usos diversos de comércio, serviço, instituições e alto adensamento, com menores restrições de recuos obrigatórios para usos não residenciais.

Art. 42. O Eixo de Comércio e Serviço 3 - ECS3 caracteriza-se por apresentar características rodoviárias, que deve priorizar sua ocupação por edificações de usos diversos de comércio, serviço, voltados ao apoio logístico e de escoamento de produção.

Art. 43. Consideram-se como integrantes dos Eixos os lotes com testadas voltadas à via definidora do eixo, numa faixa máxima, paralela à testada do imóvel, de 200,00m (duzentos metros) de profundidade.



Parágrafo único. Os imóveis integrantes dos Eixos de Comércio e Serviço 1, 2 e 3, que tenham profundidade superior a 200,00m (duzentos metros), deverão respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo da seguinte forma:

I - a área conformada pela testada do lote e por uma faixa paralela a esta com 200,00m (duzentos metros) de profundidade deverá respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para os respectivos Eixos de Comércio e Serviço; e II - a área excedente ao disposto no inciso I deverá respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo onde a porção do imóvel estiver inserida de acordo com o zoneamento.

Art. 44. Nos ECS1a, ECS1b, ECS1c, ECS2 e ECS3 o recuo frontal é dispensado para o pavimento térreo até o pavimento imediatamente superior, quando os mesmos forem utilizados, total ou parcialmente, para fins comerciais e/ou de serviços, podendo ter uma ou mais unidades autônomas, observando-se, para os demais usos, o recuo frontal obrigatório definido no Anexo III.

Art. 45. Com o objetivo de incentivar a adoção da fachada ativa, nos ECS1a e ECS1b, quando da implantação do uso residencial multifamiliar vertical, com comércio e/ou serviços no pavimento térreo e imediatamente superior, o embasamento será considerado como não computável no cálculo do coeficiente de aproveitamento. Parágrafo único. Para efeito do disposto neste artigo, considera-se o embasamento como o pavimento térreo e o pavimento imediatamente superior, cuja altura máxima será de 9,00m (nove metros), contados a partir da menor cota do passeio.

Art. 46. Os projetos de uso residencial multifamiliar vertical situados nos ECS1a e ECS1b deverão adotar como área mínima construída, por unidade autônoma (apartamento), 55,00m<sup>2</sup> (cinquenta e cinco metros quadrados), cuja compartimentação e demais parâmetros construtivos e de ocupação deverão respeitar o disposto nesta lei e no Código de Edificações e Instalações de Itanhaém.

Art. 47. A Área de Influência Aeroportuária - AIA se sobrepõe ao zoneamento urbano e restringe o parâmetro de altura máxima, independentemente da zona considerada. Parágrafo único. Qualquer empreendimento a ser implantado nos lotes sob a influência aeroportuária necessitará, como requisito para aprovação do respectivo projeto, a anuência do órgão competente quanto à segurança aeroportuária, tendo em vista as curvas de ruído e cones de aproximação de aeronaves.

Art. 48. As Áreas de Preservação Permanente - APPs situadas em área urbana poderão ter seus critérios de restrição delimitados caso a caso, e devendo cumprir algumas condições, não sendo automática sua conversão em áreas urbanas edificáveis e/ou passíveis de uso do solo comum, nos termos da Lei Federal nº 14.285/2021.

§ 1º Para a revisão dos critérios de restrição, as APPs devem estar situadas em áreas urbanas consolidadas, as quais devem atender os seguintes aspectos:

- I - estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;
- II - dispor de sistema viário implantado;
- III - estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;
- IV - apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;
- V - dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) drenagem de águas pluviais;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

§ 2º As áreas que atendem aos critérios indicados no "caput" são passíveis de revisão da dimensão da extensão/largura de Área de Preservação Permanente, desde que não ofereçam risco de desastre e que atendam critérios de utilidade pública, interesse social ou de baixo impacto ambiental.

§ 3º Para a revisão da dimensão da extensão/largura da Área de Preservação Permanente, são necessários pareceres e análises ambientais complementares, a serem regulamentadas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente ou órgão que venha a substituí-la, ouvido o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Itanhaém (COMDEMA).

Art. 49. A Área de Influência de Proteção do Patrimônio Histórico - AIPH corresponde à área que se sobrepõe aos perímetros envoltórios dos seguintes bens tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) ou pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT), situados na região central de Itanhaém:

- I - Igreja Matriz de Sant'Anna;
- II - Casa de Câmara e Cadeia; e
- III - Igreja e Convento de Nossa Senhora da Conceição.

Parágrafo único. Nenhuma obra poderá ser executada na área compreendida num raio de 300,00m (trezentos metros), no entorno dos bens tombados, sem que o respectivo projeto seja previamente aprovado pelo CONDEPHAAT, para evitar

prejuízo à visibilidade ou destaque do referido sítio ou edificação, nos termos do disposto no art. 137 do Decreto Estadual nº 13.426/1979.

### CAPÍTULO III

#### INFRAÇÕES E PENALIDADES DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 50. Em toda a tramitação de processos de ordenamento territorial em Itanhaém, cujo regramento é estabelecido por esta lei, é obrigatória a indicação do(a) responsável técnico(a), devidamente habilitado(a) pelo órgão de classe, com a documentação exigida por este, emitida e quitada.

Parágrafo único. Respondem solidariamente pelo empreendimento ou atividade exercida o proprietário, o responsável legal pelo imóvel, o compromissário e aquele que praticar a infração.

Art. 51. A fiscalização é de responsabilidade do Poder Executivo e de todos os moradores locais, que poderão pronunciar-se através de denúncia, no exercício de sua cidadania.

Art. 52. São consideradas infrações referentes ao uso e ocupação do solo:

I - desenvolver atividade econômica (uso nR) sem a correspondente licença de funcionamento, ou com desvirtuamento da licença concedida;

II - ultrapassar os limites máximos de tolerância (critérios de incomodidade) para níveis de poluição sonora, atmosférica, porte, vibração, periculosidade ou de interferência no tráfego;

III - construir imóvel em desacordo aos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo;

IV - modificar o uso e/ou os parâmetros de uma edificação, incluindo as vagas obrigatórias, parcial ou integralmente, sem autorização e verificação da permissividade pelo Poder Público; e

V - provocar danos ao meio ambiente, natural e construído (equipamentos, benfeitorias públicas, infraestrutura urbana) durante a implantação de empreendimentos, instalação de atividades, ou ainda durante sua operação.

Art. 53. Compete à Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano ou órgão equivalente, por meio dos servidores municipais regularmente investidos em cargo público e com poderes fiscalizatórios, a fiscalização das disposições estabelecidas nesta lei, bem como a aplicação das seguintes penalidades, sucessivas e cumulativamente, quanto a não observância dos regramentos, as quais deverão ser devidamente justificadas quando de sua aplicação:

I - intimação determinando a regularização da situação em 30 (trinta) dias corridos ou prazo a ser fixado pela autoridade competente, com pagamento de multa por parte do responsável/interessado no valor de 0,5 (meia) UF (Unidade Fiscal do Município de Itanhém) por m<sup>2</sup> (metro quadrado) de terreno, multiplicado pelo número de pavimentos, devendo o responsável prestar esclarecimentos sobre as soluções aplicadas, no prazo máximo de 90 (noventa) dias;

II - se persistir, após 30 (trinta) dias da primeira intimação, uma segunda autuação será feita, com a multa equivalendo ao dobro da primeira, junto com uma nova intimação determinando a imediata regularização da situação;

III - após 60 (sessenta) dias corridos da segunda autuação, uma terceira autuação deverá ocorrer, com multa no triplo do valor da primeira, seguida por:

a) interdição imediata dos usos ou atividades contrários aos dispositivos desta lei com a cassação do alvará de funcionamento; ou

b) embargo sumário da obra ou edificação iniciada sem aprovação prévia da autoridade competente, ou em desacordo com os termos do projeto aprovado (cassação do alvará de obra) ou com as demais disposições desta lei;

IV - constatada a desobediência da ordem de interdição ou do embargo da obra ou edificação, será lavrado Auto de Constatação, com a aplicação de nova multa no triplo do valor da primeira, bem como requerida a instauração de inquérito policial, com base no art. 330 do Código Penal, e realizada nova interdição ou embargo da obra, com auxílio policial, se necessário;

V - caso a irregularidade não seja sanada pelo interessado nos prazos estabelecidos, a Prefeitura demolirá a obra.

Parágrafo único. Os prazos estabelecidos neste artigo são improrrogáveis e contados da data da intimação do responsável ou de seu preposto.

Art. 54. Contra a aplicação das penalidades previstas no art. 53, caberá defesa ao Diretor do Departamento de Obras Particulares, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data da sua aplicação.

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

§ 2º A defesa e o recurso deverão ser apresentados exclusivamente por meio de sistema eletrônico disponibilizado no endereço eletrônico da Prefeitura Municipal de Itanhaém na internet, através do link <https://itanhaem.aprova.com.br/home>.

§ 3º A defesa e o recurso não serão conhecidos quando interpostos fora do prazo.

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

§ 5º A defesa contra a ordem de interdição ou o embargo da obra ou edificação não suspende a ação fiscalizatória e não obsta a aplicação de outras penalidades



previstas nesta lei.

§ 6º A decisão do recurso encerra a instância administrativa.

### TÍTULO III

#### DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 55. A outorga onerosa do direito de construir (OODC) constitui instrumento jurídico previsto nos arts. 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, pelo qual o Poder Público Municipal permite ao proprietário construir acima do coeficiente de aproveitamento básico (CAB) até o máximo estabelecido pela lei, (coeficiente de aproveitamento máximo - CAMax), mediante contrapartida financeira.

Parágrafo único. A OODC não constitui tributo, sendo um ônus vinculado à possibilidade de proprietários de imóveis urbanos exercerem o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico (CAB).

Art. 56. O objetivo da aplicação deste instrumento é promover o adensamento em determinadas porções territoriais, aproveitando melhor a infraestrutura instalada. § 1º Aplicam-se à OODC as disposições estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém - Lei Complementar nº 168/2015, observando-se os coeficientes de aproveitamento básico e máximo definidos no Anexo III, com base nos critérios estabelecidos por este artigo.

§ 2º A concessão da OODC é emitida e autorizada pela Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano ou órgão equivalente, mediante contrapartida financeira do interessado.

§ 3º Os recursos arrecadados com a permissão do aumento do potencial construtivo deverão ser automaticamente incorporados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, e somente poderão ser utilizados para as finalidades previstas no art. 138 da Lei Complementar nº 168/2015.

§ 4º Para obter a permissão de edificar nos termos das diretrizes estabelecidas por esta lei, o interessado deverá comprovar a transferência dos recursos.

§ 5º O acréscimo de área ao lote receptor da compra de potencial construtivo, através da OODC está sujeito aos demais parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo zoneamento correspondente.

§ 6º Os empreendimentos de habitação de interesse social, com coparticipação do Poder Público, situados em ZEIS ou não, estão isentos de cobrança da OODC.

§ 7º Formalizada a transação da OODC, a permissão para construir fica automaticamente aplicada ao lote.

§ 8º A Certidão de OODC terá prazo de validade correspondente ao prazo previsto no alvará de obra do empreendimento beneficiado pela compra do potencial construtivo adicional.

§ 9º Em caso de não usufruto da permissão, no prazo estabelecido, o valor pago não será devolvido em nenhuma hipótese.

§ 10. Vencido o prazo da permissão, o requerente poderá, mediante o recolhimento de multa correspondente a 30% (trinta por cento) do valor pago, proceder à renovação por mais 1 (um) ano, desde que o pedido seja feito em até 30 (trinta) dias após o vencimento do prazo, cujo valor será destinado ao FMDU como sanção pelo ônus dos investimentos públicos na área.

§ 11. Os casos omissos deverão ser submetidos à análise do COMDU, considerando as diretrizes e princípios adotados no PDDI e nesta lei.

Art. 57. A contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada pela equação  $Vt = Fp (Vm * Aa)$ , em que:

I - Vt: é o valor total a ser pago;

II - Fp: é o fator de planejamento, o qual busca incentivar os usos urbanos desejáveis no ordenamento territorial, de acordo com o interesse urbanístico e ambiental da cidade (conforme parâmetros de uso do zoneamento);

III - Vm: valor do m<sup>2</sup> (metro quadrado) do terreno calculado com base nos valores praticados no mercado imobiliário do Município, sendo que para determinação desse valor, o interessado deverá apresentar, no mínimo, três avaliações imobiliárias realizadas por profissionais habilitados; e

IV - Aa: é a área adicional (m<sup>2</sup>) a ser construída (limitada pelo CAMax), acima da área (m<sup>2</sup>) permitida pelo CAB, conforme zoneamento.

Parágrafo único. Serão considerados os seguintes fatores de planejamento:

I - para uso residencial multifamiliar (R2):

a) caso 70% (setenta por cento) das unidades habitacionais - U.H. tenha área inferior a 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados): 0,25; e

b) caso 70% (setenta por cento) das unidades habitacionais - U.H. tenha área superior a 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados): 0,1;

II - para uso misto (nR e R2 ou R1), considerando, no mínimo, o uso nR em 50% (cinquenta por cento) da área construída do pavimento térreo:

a) caso 70% (setenta por cento) das unidades habitacionais - U.H. tenha área inferior a 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados): 0,2; e

b) caso 70% (setenta por cento) das unidades habitacionais - U.H. tenha área superior a 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados): 0,05;

III - uso nR: 0,2.

### TÍTULO IV

#### ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 58. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) consiste em um instrumento que permite avaliar os efeitos decorrentes da implantação de um determinado empreendimento, sendo capaz de identificar e mediar os possíveis conflitos com o entorno, visando à qualidade de vida na cidade.

§ 1º O EIV deverá ser executado de modo a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, quanto aos riscos relevantes existentes e os que poderão ser gerados por estes à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

§ 2º A sua análise contemplará, no mínimo, o conteúdo listado no Termo de Referência do Estudo de Impacto de Vizinhança constante do Anexo VI, que reúne as informações básicas quanto:

I - ao formato de entrega;

II - à estrutura dos capítulos; e

III - às medidas mitigadoras e compensações.

Art. 59. O licenciamento do EIV é obrigatório para os projetos que possuam características que poderão alterar ou impactar o ambiente construído e/ou natural, e/ou sobrecarregar a capacidade da infraestrutura existente, ou ainda causar incômodos excessivos como ruído e poluição, sendo eles:

I - edificações residenciais multifamiliares, verticais e horizontais, com mais de 100 (cem) unidades habitacionais;

II - parcelamentos do solo que resultem em mais de 60 (sessenta) lotes para fins urbanos;

III - edificações ou equipamentos com capacidade para reunir mais de 200 (duzentas) pessoas simultaneamente ou em curto espaço de tempo em caráter permanente ou não, ainda que transitoriamente;

IV - atividades não residenciais com área construída superior a 3.000,00m<sup>2</sup> (três metros quadrados);

V - aqueles sujeitos ao Estudo de Impacto Ambiental (EIA), sendo esses condicionados pela legislação ambiental;

VI - empreendimentos que demandem alterar o perímetro urbano, delimitações das zonas, coeficientes e parâmetros urbanísticos ou que apresentem normas próprias de uso do solo diferentes daquelas previstas em lei;

VII - empreendimentos que coloquem em risco a integridade dos recursos naturais, podendo afetar a fauna, a flora, os recursos hídricos e comprometer o sistema e o controle de drenagem;

VIII - empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico, desde que tombados ou em processo de tombamento;

IX - causadores de modificações estruturais no sistema viário;

X - equipamentos urbanos, tais como:

a) aterros sanitários e usinas de reciclagem;

b) autódromos;

c) cemitérios e necrotérios;

d) matadouros e abatedouros;

e) presídios, quartéis, corpo de bombeiros;

f) terminais rodoviários, ferroviários e aeroviários;

g) terminais de carga;

h) hospitais; e

XI - demais usos a critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDU).

Art. 60. A avaliação e aprovação do EIV são de responsabilidade da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente, a qual poderá solicitar pareceres e consultas às demais secretarias municipais, e cuja devolutiva deve constar:

I - o prazo para avaliação integral dos trabalhos, que não deverá exceder a 90 (noventa) dias;

II - a obrigatoriedade de publicação do relatório do EIV no site da Prefeitura, por, no mínimo, 15 (quinze) dias.

Art. 61. De posse de todas as informações e demais manifestações, a Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente emitirá o parecer final, que pode ser de aprovação total ou parcial, bem como as ações adicionais de mitigação e compensação às quais está condicionada a aprovação do EIV.

Parágrafo único. Em qualquer fase do processo de tramitação do EIV, o mesmo pode ser reprovado pela Municipalidade, desde que ocorra de maneira fundamentada.

Art. 62. Em caso de aprovação, o empreendedor deverá assinar um Termo de Compromisso, o qual deverá ser anterior à emissão do alvará de obra, em caso de edificação, ou da aprovação definitiva, quando se tratar de parcelamento do solo, sendo que o Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra - CVCO ou o Termo de Verificação de Obras - TVO ficam atrelados aos compromissos estabelecidos pelo EIV.

Parágrafo único. O Termo de Compromisso deverá ser publicado pelo Município na imprensa oficial, no prazo de 10 (dez) dias a contar da sua assinatura.



**TITULO V  
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

Art. 63. Os processos de licenciamento de obras, edificações e atividades protocolados até a data de publicação desta lei e sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a 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 as disposições desta lei.

Art. 64. Fica criada a Comissão Municipal de Planejamento Urbano, com as seguintes atribuições:

I - analisar casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e/ou do Código de Edificações e Instalações de Itanhaém, podendo ser ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDU;

II - emitir parecer técnico sobre propostas de alteração da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e/ou do Código de Edificações e Instalações, quando solicitado pelo Secretário Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano ou pelo Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDU;

III - emitir parecer técnico sobre projetos de lei de interesse urbanístico e edilício;

IV - responder consultas e emitir parecer para os fins previstos na legislação municipal;

V - apoiar tecnicamente o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDU, no que se refere às questões urbanísticas e edilícias;

VI - exercer outras atribuições previstas nesta lei e no Código de Edificações e Instalações de Itanhaém.

§ 1º O Poder Executivo regulamentará a composição e o funcionamento da Comissão Municipal de Planejamento Urbano, prevista no "caput" deste artigo, no prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir da publicação da presente lei.

§ 2º Todos os membros da Comissão Municipal de Planejamento Urbano deverão ter grau de formação e experiência profissional compatível com o planejamento e a gestão urbanas, notadamente no campo do urbanismo.

Art. 65. O Poder Executivo fica autorizado a expedir normas regulamentares acerca dos dispositivos desta lei.

Art. 66. Esta Lei entrará em vigor 60 (sessenta) dias após sua publicação, revogadas a Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977, Lei nº 1.101, de 16 de novembro de 1977, Lei nº 1.154, de 29 de dezembro de 1980, Lei nº 1.170, de 15 de outubro de 1981, Lei nº 1.176, de 25 de novembro de 1981, Lei nº 1.330, de 4 de dezembro de 1985, Lei nº 1.392, de 5 de agosto de 1987, Lei nº 1.469, de 5 de dezembro de 1988, Lei nº 1.680, de 25 de setembro de 1990, Lei nº 1.721, de 19 de dezembro de 1990, Lei nº 1.763, de 26 de agosto de 1991, Lei nº 1.812, de 19 de março de 1992, Lei nº 1.829, de 29 de maio de 1992, Lei nº 1.830, de 29 de maio de 1992, Lei nº 1.853, de 25 de agosto de 1992, Lei nº 1.860, de 15 de setembro de 1992, Lei nº 1.874, de 22 de outubro de 1992, Lei nº 1.905, de 1º de dezembro de 1992, Lei nº 1.910, de 18 de dezembro de 1992, Lei nº 1.918, de 5 de março de 1993, Lei nº 2.117, de 8 de novembro de 1994, Lei nº 2.118, de 8 de novembro de 1994, Lei nº 2.220, de 30 de maio de 1996, Lei nº 2.227, de 28 de junho de 1996, Lei nº 2.290-A, de 12 de junho de 1997, Lei nº 2.304, de 1º de agosto de 1997, Lei nº 2.317, de 19 de setembro de 1997, Lei nº 2.323, de 8 de outubro de 1997, Lei nº 2.324, de 8 de outubro de 1997, Lei nº 2.325, de 8 de outubro de 1997, Lei nº 2.325-A, de 8 de outubro de 1997, Lei nº 2.337, de 5 de dezembro de 1997, Lei nº 2.339, de 27 de janeiro de 1998, Lei nº 2.364, de 16 de abril de 1998, Lei nº 2.369, de 23 de abril de 1998, Lei nº 2.373, de 30 de abril de 1998, Lei nº 2.376, de 4 de maio de 1998, Lei nº 2.385, de 12 de junho de 1998, Lei nº 2.386, de 12 de junho de 1998, Lei nº 2.425, de 4 de janeiro de 1999, Lei nº 2.429, de 3 de março de 1999, Lei nº 2.439, de 23 de março de 1999, Lei nº 2.443, de 30 de março de 1999, Lei nº 2.457, de 17 de junho de 1999, Lei nº 2.473, de 2 de agosto de 1999, Lei nº 2.493, de 27 de setembro de 1999, Lei nº 2.507, de 9 de novembro de 1999, Lei nº 2.520, de 12 de janeiro de 2000, Lei nº 2.573, de 30 de agosto de 2000, Lei nº 2.618, de 17 de novembro de 2000, Lei nº 2.649, de 4 de abril de 2001, Lei nº 2.677, de 10 de julho de 2001, Lei nº 2.722, de 23 de outubro de 2001, Lei nº 2.876, de 14 de junho de 2002, Lei nº 2.880, de 17 de junho de 2002, Lei nº 2.890, de 20 de junho de 2002, Lei nº 2.927, de 2 de setembro de 2002, Lei nº 2.971, de 16 de dezembro de 2002, Lei nº 2.975, de 26 de dezembro de 2002, Lei nº 2.999, de 14 de maio de 2003, Lei nº 3.007, de 11 de junho de 2003, Lei nº 3.034, de 15 de setembro de 2003, Lei nº 3.042, de 17 de novembro de 2003, Lei nº 3.092, de 17 de agosto de 2004, Lei nº 3.100, de 24 de novembro de 2004, Lei nº 3.252, de 29 de setembro de 2006, Lei nº 3.273, de 12 de janeiro de 2007, Lei nº 3.283, de 1º de março de 2007, Lei nº 3.311, de 17 de maio de 2007, Lei nº 3.344, de 27 de setembro de 2007, Lei nº 3.381, de 12 de dezembro de 2007, Lei nº 3.450, de 24 de junho de 2008, Lei nº 3.488, de 3 de dezembro de 2008, Lei nº 3.498, de 30 de dezembro de 2008, Lei nº 3.518, de 13 de maio de 2009, Lei nº 3.519, de 18 de maio de 2009, Lei nº 3.749, de 13 de março de 2012, Lei nº 3.750, de 20 de março de 2012, Lei nº 3.783, de 11 de setembro de 2012, Lei nº 3.858, de 9 de outubro de 2013, Lei nº 3.890, de 3 de dezembro de 2013, Lei nº 4.197, de 6 de dezembro de 2017, Lei nº 4.222, de 17 de janeiro de 2018, Lei nº 4.297, de 4 de janeiro de 2019, Lei nº 4.318, de 6 de maio de

2019, Lei nº 4.343, de 18 de setembro de 2019, Lei nº 4.370, de 23 de dezembro de 2019, Lei nº 4.402, de 10 de junho de 2020, Lei nº 4.471, de 13 de abril de 2021 e Lei nº 4.621, de 21 de novembro de 2022.

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

TIAGO RODRIGUES CERVANTES

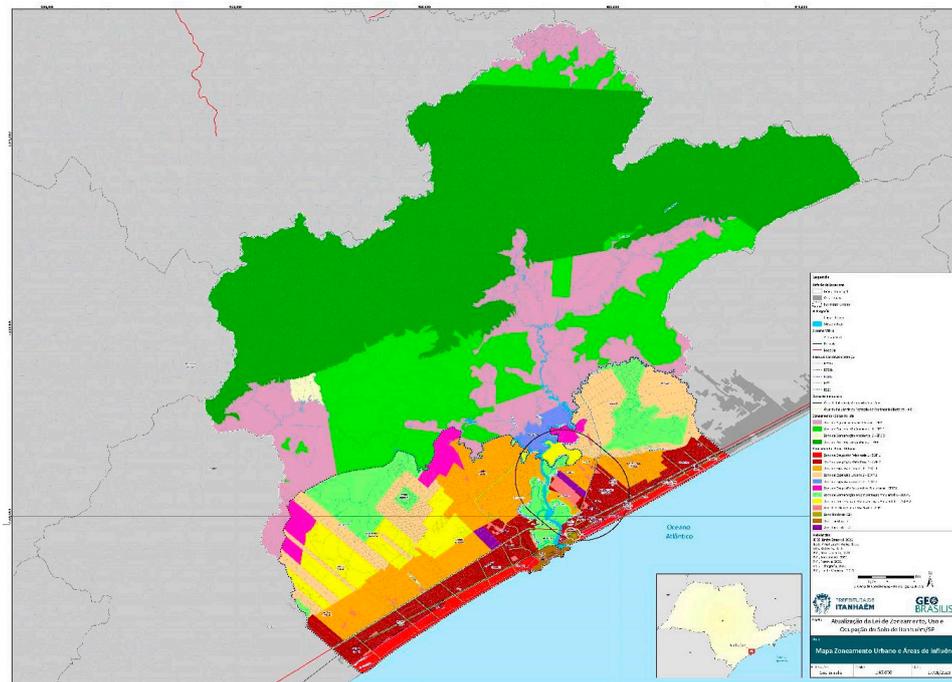
Prefeito Municipal

Registrada em livro próprio. Proc. nº 15.026/2024.

Projeto de Lei de autoria do Executivo.

**ANEXO I**

**MAPA ZONEAMENTO URBANO E ÁREAS DE INFLUÊNCIA**



**ANEXO II**

**QUADRO DE PARÂMETROS DE USO, POR ZONA**

ZONA	RESIDENCIAL		COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇO			INDUSTRIAL			INSTITUCIONAL/ COMUNIÁRIO			EXTRATIVISTA/ AGROPECUÁRIO (I)	
	UNIFAMILIAR (R1)	MULTIFAMILIAR (R2)	COMPATIVÉL (CS1)	TOLERÁVEL (CS2)	INCÔMODO (CS3)	COMPATIVÉL (IND1)	TOLERÁVEL (IND2)	INCÔMODO (IND3)	COMPATIVÉL (IC1)	TOLERÁVEL (IC2)	INCÔMODO (IC3)		
ZOP1	A	A	A	C	-	C	-	-	A	C	C	Conforme Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Itanhaém (PDDI)	
ZOP2	A	A	A	C	-	C	-	-	A	C	C		
ZEXP 1	A	A	A	C	-	C	-	-	A	C	C		
ZEXP 2	A	A	A	C	-	A	-	-	A	C	C		
ZEXP 3	A	A	A	C	-	A	-	-	A	C	C		
ZPER1	A	-	A	-	-	A	-	-	A	C	C		
ZCCA1	A	-	A	-	-	C	-	-	A	-	-		
ZCCA2	A	-	A	-	-	C	-	-	A	-	-		
ZEIS	A	A	A	C	-	C	-	-	A	C	C		
ZH	A	A	A	C	-	C	-	-	A	C	C		
ZT	A	A	A	C	-	C	-	-	A	C	C		
ZI	-	-	A	A	A	A	A	A	-	-	-		
ECS1a	A	A	A	C	-	C	-	-	A	C	C		
ECS1b	A	A	A	C	-	C	-	-	A	C	C		
ECS1c	A	A	A	C	-	C	-	-	A	C	C		
ECS2	A	A	A	A	C	A	C	-	A	A	C		
ECS3	A	A	C	C	C	A	C	C	A	C	C		
ZRA ZRC1 ZRC2 ZRP	A	-	Conforme Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Itanhaém (PDDI)										



USOS: Adequado (A): sem restrições; Condicionado (C): depende de anuência de outras secretarias; Proibido (-): uso proibido.

Notas:

(1) Deverão ser observadas as diretrizes e critérios de uso e ocupação do solo previstos no Anexo 2 da Lei Complementar nº 168/2015 - Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município.

### ANEXO III

ZONA	TESTADA/LOTE MIN.	COEF. APROV. BÁSICO (CAB) (14)	COEF. APROV. MÁXIMO (CMax) (11, 12, 13)	TX. OCUPAÇÃO (11, 12, 13)	TX. PERMEABILIDADE (7,8,9)	RECUO FRONTAL (4,5,6)	AFAST. DIVISAS (1,2,3)	DENSIDADE
ZOP1	10/200 5/100 SUBLOTE	4	6	50%	10%	5	1,5	ALTA
ZOP2	5/125 4/40 SUBLOTE	2	4	50%	10%	5	1,5	ALTA
ZEXP 1	5/125 4/40 SUBLOTE	2	4	50%	10%	5	1,5	ALTA
ZEXP 2	12/600	0,6	-	50%	40%	5	1,5	BAIXA
ZEXP 3	12/1.800	0,2	-	20%	70%	5	1,5	BAIXÍSSIMA
ZPERI	12/360	1	-	50%	30%	5	1,5	BAIXA
ZCCA1	30/3.600	0,1	-	10%	80%	5	1,5	BAIXÍSSIMA
ZCCA2	12/1.800	0,2	-	20%	70%	5	1,5	BAIXÍSSIMA
ZEIS	5/125	4	-	60%	10%	5	1,5	ALTA
ZH	12/360	2,1	-	50%	10%	5	1,5	BAIXA
ZT	12/360	1,6	-	50%	10%	5	1,5	BAIXA
ZI	20/1.000	2	-	70%	15%	5	1,5	BAIXÍSSIMA
ECS1a	CONF. ZONEAMENTO	4	6	65%	10%	7 ORLA = h/5 > 9m ALTURA	1,5	ALTA
ECS1b	CONF. ZONEAMENTO	4	6	65%	10%	7 ORLA = h/6 > 9m ALTURA	1,5	ALTA
ECS1c	CONF. ZONEAMENTO	4	6	65%	10%	5	1,5	ALTA
ECS2	CONF. ZONEAMENTO	2	4	65%	10%	5	1,5	ALTA
ECS3	CONF. ZONEAMENTO	1,4	2	70%	15%	5	1,5	MÉDIA

Notas:

(1) Os afastamentos das divisas laterais e de fundos poderão ser dispensados desde que observadas as seguintes condições: (i) a edificação não possuir aberturas para as divisas; (ii) a altura máxima não ultrapassar 9m e/ou 2 pavimentos, sendo a contagem de pavimentos feita a partir do nível do piso térreo; esta regra não se aplica para o uso industrial nas categorias “tolerável” e “incômodo”, que deverão observar os afastamentos definidos neste Anexo.

(2) As edificações que possuírem mais de 9,00m de altura, independente da altura final, deverão utilizar afastamentos laterais e de fundos progressivos, de forma a promover o escalonamento dos afastamentos, da seguinte forma: (i) até 9,00m e/ou dois pavimentos (sem aberturas para as divisas): facultado; (ii) a partir de 9,01m e/ou três pavimentos até 45,00m: mínimo de 3,00m; (iii) a partir de 45,00m:  $h/15 + 1,50m$ .

(3) As edificações que possuírem aberturas voltadas para as divisas, independentemente do tamanho ou do tipo das aberturas, deverão sempre ter afastamento mínimo de 1,50m destas divisas, respeitados os itens (2) e (3), o que for mais restritivo.

(4) Nos ECS1a, ECS1b, ECS1c, ECS2 e ECS3 o recuo frontal é dispensado para o pavimento térreo até o pavimento imediatamente superior, quando os mesmos forem utilizados, total ou parcialmente, para fins comerciais e/ou de serviços, podendo ter uma ou mais unidades autônomas. Para os demais usos, deverão ser observados os parâmetros estabelecidos neste Anexo.

(5) Na ZH o recuo frontal é dispensado para o pavimento térreo até o pavimento imediatamente superior, quando os mesmos forem utilizados, total ou parcialmente, para fins comerciais e/ou de serviços. Para os demais usos, deverá ser observado o recuo frontal definido neste Anexo.

(6) Nas ZEIS o recuo frontal poderá ser dispensado, a depender de projeto específico de regularização e/ou urbanização.

(7) Para atendimento da taxa de permeabilidade mínima do solo, será aceita a proposta de sistema equivalente de captação no solo em 50% do valor determinado para a zona.

(8) Nos projetos de habitação multifamiliar vertical, a taxa de permeabilidade mínima do solo poderá ser substituída por sistema equivalente de captação no

solo em até 100% do valor determinado para a zona. Nestes casos, 5% (cinco por cento) da área total do lote ou gleba deverão ser destinados a fins paisagísticos, com projetos que contemplem, preferencialmente, a utilização e/ou manutenção de espécies nativas da região.

(9) Nos projetos em imóveis com área de terreno de até 125,00m<sup>2</sup>, a taxa de permeabilidade poderá ser dispensada.

(10) Na ZH, a taxa de ocupação máxima poderá ser ampliada para 80% quando a totalidade da edificação for utilizada para fins comerciais e/ou de serviços e uso misto. Para os demais usos, deverá ser observado o parâmetro estabelecido neste Anexo.

(11) Nas ZEIS, a taxa de ocupação máxima poderá ser ampliada, a critério do COMDU e a depender de projeto específico de regularização e/ou urbanização.

(12) Nas ZOP1 e ZOP2, a taxa de ocupação máxima poderá ser ampliada para 65% quando a totalidade ou parte da edificação for utilizada para fins comerciais e/ou de serviços. Para os demais usos, deverão ser observados os parâmetros estabelecidos neste Anexo.

(13) Na ZOP1 não haverá limite de taxa de ocupação para os usos enquadrados na subcategoria de uso R2 misto ou residencial, desde que sejam observados os recuos e afastamentos mínimos obrigatórios para a Zona.

(14) Nos lotes localizados nas ZOP1, ZOP2, ECS1a, ECS1b e ECS1c, o coeficiente de aproveitamento básico (CAB) para os usos enquadrados na subcategoria de uso R2 misto ou residencial será 5,5 (cinco e meio), podendo atingir a 8 (oito) se pelo menos 70% das unidades habitacionais possuir área útil superior a 120,00m<sup>2</sup> e, a partir da quadra localizada imediatamente após àquela com frente para a avenida beira mar, o coeficiente de aproveitamento básico (CAB) poderá chegar a 10 (dez) com a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC (CAB entre 8 e 10).

### ANEXO IV

#### QUADRO DOS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE E MEDIDAS MITIGADORAS

Incomodidade	Compatível (CS1, IND1 e IC1)	Tolerável (CS2, IND2 e IC2)	Incompatível (CS3, IND3 e IC3)	Medidas Mitigadoras
Porte do empreendimento	CS1: até 250m <sup>2</sup> de área construída	CS2: Até 1.500m <sup>2</sup> de área construída	CS3: acima de 1.500m <sup>2</sup> de área construída	Obrigatório a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança para os usos “Incompatíveis”
	IND1: até 100m <sup>2</sup> de área construída	IND2: Até 500m <sup>2</sup> de área construída	IND3: acima de 500m <sup>2</sup> de área construída	
	IC1: até 250m <sup>2</sup> de área construída e/ou capacidade de lotação máxima de até 100 pessoas	IC2: até 1.500m <sup>2</sup> de área construída e/ou capacidade de lotação máxima de até 500 pessoas	IC3: acima de 1.500m <sup>2</sup> de área construída e/ou capacidade de lotação acima de 501 pessoas	
Poluição sonora	Diurno até 50dB Noturno até 45dB	Diurno até 55dB Noturno até 50dB	Diurno até 65dB Noturno até 60dB	Adequação dos níveis de ruídos emitidos pela atividade, enquadrando-se no máximo permitido conforme categoria de uso e NBR 10151/2019 e NBR 10152/2017 da ABNT  Execução de projeto de isolamento acústico para o estabelecimento, em conformidade com a legislação e normas reguladoras da poluição sonora (NBR 10151/2019 e NBR 10152/2017 da ABNT)



Poluição atmosférica	Vedada a emissão de odores, gases, vapores, material particulado e/ou fumaça de qualquer natureza	Permitida atendendo aos termos e padrões estabelecidos pelo Decreto Estadual nº 8.468/76 e Resoluções do CONAMA	Adequar-se aos padrões de emissão primários estabelecidos pelo Decreto Estadual nº 8.468/76 e Resoluções CONAMA - 382/2006, 436/2011 e 501/2021	Vibração	Vedada	Atender a NBR 10273/2013	Atender a NBR 10273/2013	Implantação de medidas de controle e atenuação da vibração, conforme NBR 10273/2013
			Previsão de isolamento, por meio de compartimento próprio, fechado, provido de sistema de ventilação exaustora com filtro "cabine de pintura", para os processos de pintura por aspersão					Adequação dos equipamentos que produzam "choque ou vibração", por meio de fixação em bases próprias e adequadas, para evitar incômodos à vizinhança, em conformidade com as normas reguladoras (NBR 10273/2013 da ABNT)
			Controle da atividade impedindo a emissão de material particulado para fora dos limites da propriedade					Execução de isolamento acústico para os motores de refrigeração (câmara fria, freezer, etc.), em conformidade com a legislação e normas reguladoras da poluição sonora (NBR 10151/2019 e NBR 10152/2017 da ABNT)
			Controle da atividade impedindo a emissão de odores para fora dos limites da propriedade					
Geração de tráfego	Vedada a implantação de empreendimentos geradores de tráfego de veículos ou pessoas	Permitida a implantação de empreendimentos geradores de tráfego esparso de veículos (leves) e com fluxo diluído de pessoas (leves) e com fluxo diluído de pessoas	Previsão de sistema de "cata fuligem" para as chaminés, no caso de haver fornos à lenha e churrasqueiras para os que produzam impacto significativo	Periculosidade	Vedada a implantação de empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam materiais perigosos, compreendendo: inflamáveis e tóxicos	Obtenção de aprovação pelo Corpo de Bombeiros para o exercício da atividade prevista		Execução e/ou adequação de medidas para prevenção e combate a incêndio de acordo com a legislação vigente
			Previsão do número mínimo de vagas de estacionamento, conforme previsto em legislação ou por meio de análise específica do setor competente da Prefeitura					Previsão de sistema de retenção para despejos de óleos, graxas e gorduras, antes de serem lançados em rede pública, ao solo e/ou corpo d'água, em conformidade com a legislação cabível e normas reguladoras (NBR 14063/1998 da ABNT)
			Execução de faixas de sinalização para orientar áreas de embarque e desembarque de pátio de carga e descarga, áreas com vagas para estacionamento e áreas de acessos de veículos e pedestres, mediante diretrizes fornecidas pelo setor competente da Prefeitura					Atendimento à legislação cabível e demais normas reguladoras sobre a edificação, instalação e funcionamento de postos de combustível, bem como a segurança e proteção ambiental na instalação de tanques subterrâneos para o armazenamento de combustíveis líquidos

**ANEXO V****GLOSSÁRIO**

**AFASTAMENTO** - espaço livre com relação às divisas quando confronta com outro lote, podendo ser lateral ou de fundos.

**ALTURA MÁXIMA** - distância entre o nível do piso do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação.

**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, conforme determina o Código de Edificações e Instalações de Itanhaém.

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

**CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRA (CVCO)** - documento que atesta a regularidade da edificação quanto à legislação urbanística vigente, em condições de utilização para o fim estabelecido.

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (CAB)** - índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote.

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (CAMAX)** - índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote.

**CONDOMÍNIO** - são edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, horizontal ou vertical, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, e constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e alterações posteriores.

**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.

**DENSIDADE** - número de unidades habitacionais por metro quadrado considerado permitido para parcelamento do solo e habitação multifamiliar.

**DIMENSÃO DO SUBLOTE** - corresponde à menor parcela do solo e de testada consideradas permitidas para condomínio horizontal e condomínio de lotes.

**GERAÇÃO DE TRÁFEGO** - trata-se do impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento e da concentração de pessoas, ou devido à operação e atração de veículos pesados.

**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 URBANA** - são as instalações que contemplam equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesse público.

**LOGRADOURO PÚBLICO** - o espaço livre de bem de uso comum de pessoas, destinado à circulação, parada e estacionamento de veículos; ou de circulação de pedestres e ciclistas, tais como as calçadas, calçadões, praças, parques e áreas de lazer.

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

**LOTEAMENTO** - subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

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

**PERICULOSIDADE** - associado ao potencial de risco e danos à saúde e ao meio ambiente, em caso de acidente, em função da produção, distribuição, comercialização, uso e estocagem de materiais perigosos: radiação eletromagnética, explosivos, gás liquefeito de petróleo - GLP, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis.

**POLO GERADOR DE TRÁFEGO** - são empreendimentos que atraem ou produzem grande número de viagens causando reflexos negativos na circulação viária de seu entorno imediato.

**POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA** - refere-se à emissão de substâncias odoríferas, de gases, vapores, materiais particulados e/ou fumaça, devendo ser observado o limite estabelecido em legislação estadual.

**POLUIÇÃO HÍDRICA** - trata-se do impacto causado ao meio ambiente pelas atividades que lançam efluentes incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica e ou sistema coletor.

**POLUIÇÃO POR RESÍDUOS SÓLIDOS** - trata-se do impacto causado pela atividade que produz e/ou estoca resíduos sólidos com riscos potenciais ao meio ambiente

e à saúde pública.

**POLUIÇÃO SONORA** - incomodidade causada pelo impacto sonoro produzido pela atividade ao entorno, seja este gerado por máquinas, pessoas ou animais.

**POLUIÇÃO VISUAL** - trata-se do impacto visual produzido na paisagem urbana pela veiculação de publicidades, luminosos, faixas e outdoors.

**PORTE DO EMPREENDIMENTO** - incomodidade causada em função do porte do empreendimento que será instalado, considerando-se, para este enquadramento, a área construída da edificação.

**RECUCO** - refere-se ao espaço livre com relação às divisas quando confronta com logradouro público.

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** - é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

**TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)** - relação percentual entre a projeção do perímetro total da edificação no terreno e a área do lote.

**TAXA DE PERMEABILIDADE (TP)** - relação percentual entre área mínima permeável, permitindo assim infiltração de água no solo do lote, e área total do lote.

**TESTADA MÍNIMA** - dimensão mínima da frente do lote.

**TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRA (TVO)** - certidão emitida pela Prefeitura, que atesta a conclusão das obras de infraestrutura (das concessionárias e dos demais órgãos competentes), no caso de projetos de parcelamento do solo.

**U. H.** - unidade habitacional.

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

**USO MISTO** - é a 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.

**VAGAS DE ESTACIONAMENTO** - quantidade de espaços destinados a estacionar e guardar veículos dentro de uma edificação ou no terreno, vinculada ao tipo de uso ou atividade.

**VAZIOS URBANOS** - lotes ou glebas de terra inseridos na área urbana, dotados ou não de infraestrutura e equipamentos sociais e que não cumprem a função social.

**VIBRAÇÃO** - quanto ao impacto causado por atividade geradora de vibração ou choque no entorno imediato decorrente do uso de equipamentos e maquinário.

**ANEXO VI****TERMO DE REFERÊNCIA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme preconiza o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), determina ao Poder Público Municipal a definição dos empreendimentos cujas atividades, públicas ou privadas, estejam sujeitas à elaboração do referido estudo, a fim de se obter "licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento".

O EIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudos Ambientais e do Estudo de Impacto de Trânsito/Relatório de Impacto de Trânsito (EIT/RIT), conforme exigência das demais legislações municipais, estaduais ou federais.

Do formato de entrega

O conteúdo do EIV deverá ser apresentado à Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente, em formato A4, sendo os mapas, quando houver, apresentados em formato A3 ou maior, na forma de relatório (em formato digital).

Da execução e conteúdo

O EIV é um estudo de inteira responsabilidade do empreendedor, o que inclui custos, origem e confiabilidade dos dados e análises apresentadas, bem como a implantação das medidas mitigadoras propostas para todas as fases do empreendimento.

Para a correta compreensão dos potenciais impactos a serem causados na vizinhança, a análise que integra o EIV deverá englobar a Área de Entorno Imediato (AEI), constituída por uma faixa de 300,00m (trezentos metros) no entorno do empreendimento, a partir de seus limites.

O Quadro abaixo apresenta a estrutura e o conteúdo mínimo obrigatório para cada capítulo, com vistas a orientar a elaboração e a avaliação do EIV.

Estrutura por capítulo	Conteúdo mínimo
1.Introdução	Apresentação com breve caracterização do empreendimento proposto e contextualização do imóvel em Itanhaém



1.2. Caracterização do imóvel	Localização, matrículas e situação no Registro de Imóveis
	Zoneamento e parâmetros urbanísticos permitidos e os que serão adotados
	Topografia e caracterização geológica do solo na área do empreendimento, indicando áreas com inaptidão para o uso em função de declividades acentuadas ou outros fatores
	Caracterização do meio ambiente na área do empreendimento, incluindo, se houver, o mapeamento das restrições ambientais, dos rios, das nascentes e dos cursos d'água, indicando as respectivas Áreas de Preservação Permanente (APPs), e indicação da proximidade com Unidades de Conservação
1. Caracterização do empreendimento	Quadro de dimensionamento, contendo área total do terreno, área total prevista a ser construída, área institucional, área do sistema viário, área das faixas não edificáveis, áreas verdes e de conservação, quando houver, com os respectivos percentuais
	Estimativa da população atendida com as características e quantidades
	Clientes, com caracterização e quantidades, e previsões de horários de picos, com as respectivas quantidades de pessoas previstas nestes horários, se houver
1.Fases de implantação e operação	Número de funcionários (empregos gerados)
	Horário previsto de funcionamento/uso
	Número de unidades e sua caracterização simplificada (incluindo número de pavimentos, unidades por andar, etc., se houver)
	Área de estacionamento e número de vagas de estacionamento, se houver
	Área de carga e descarga, se houver
	Número e tipo de veículos que devem circular diariamente no empreendimento e nos horários de pico, incluindo os utilizados por contratados terceirizados e fornecedores, se houver
	Etapas da implantação do empreendimento, com detalhamento de movimentações de terra previstas, se houver
1.Soluções para o saneamento ambiental do empreendimento	Sistema de drenagem pluvial
	Sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário
	Sistema de coleta, transporte e disposição de resíduos sólidos domiciliares, resíduos de construção civil e de poda de árvores, entre outros
	Sistema de abastecimento de água
	Desenhos, plantas, mapas, croquis de esclarecimento e identificação para caracterização e dimensionamento dos sistemas
1. Caracterização da Área de Entorno Imediato (AEI)	Equipamentos e serviços públicos existentes, com identificação em planta
	Mobilidade urbana, incluindo sistemas de circulação de pedestres, geração de tráfego, capacidade viária, demanda por transporte público e identificação dos logradouros atendidos em planta
	Zoneamento e principais usos, identificados em planta
	Redes de abastecimento público
	Quantidade e caracterização da população do entorno
	Caracterização da relação entre o empreendimento e o meio ambiente na área do entorno imediato, considerando a presença, se houver, de restrições ambientais, proximidade com Unidades de Conservação, rios, nascentes e cursos d'água, indicando as respectivas Áreas de Preservação Permanente (APPs)
	Indicação de áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônico e/ou natural no entorno imediato e sua caracterização resumida, se houver
	Aspectos socioeconômicos (atividades econômicas, renda da população, empregos gerados nos diversos setores da economia)

1.Matriz de avaliação dos impactos positivos e negativos	Impactos físicos (infraestrutura urbana)	
	Impactos ambientais	
	Impactos socioeconômicos (população residente e instalada na Área de Entorno Imediato - AEI)	
	Localização do impacto	
	Momento de incidência (implantação ou operação)	
	Duração do impacto no tempo (imediato, de curto, médio ou longo prazo)	
	Indicação do tipo de impacto (positivo ou negativo)	
	Demais aspectos de análise (conforme Lei Federal nº 10.257/2001)	Adensamento populacional
		Equipamentos urbanos e comunitários, incluindo consumo de água e de energia elétrica, geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais
		Uso e ocupação do solo
		Valorização imobiliária, com especial atenção para a criação de movimentos de expulsão da população já instalada no entorno
		Sistema de circulação de pessoas, acessibilidade, geração de tráfego e demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque
		Ventilação e iluminação
Áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônico e/ou natural, se houver		
Poliuição sonora, atmosférica e hídrica geradas durante a implantação e operação do empreendimento		
Vibração gerada durante a implantação e operação do empreendimento		
Periculosidade gerada durante a implantação e operação do empreendimento		
Riscos ambientais gerados durante a implantação e operação do empreendimento		
1. Ações de prevenção, mitigação e/ou compensação dos impactos negativos	Indicação dos compromissos do empreendedor, com prazos de implantação	
1. Anexos	Sugestões para o Poder Público	
	Desenhos, mapas, plantas e croquis, de modo que as informações tenham esclarecimento pleno dos itens que se fizerem necessários	
	Documento de responsabilidade técnica de execução do estudo, expedido por órgão de classe, e demais informações que contribuam para a leitura rápida e clara do trabalho, incluindo cópias de documentos, pareceres e aprovações de órgãos públicos e/ou concessionárias	

#### Das medidas mitigadoras e compensações

A Prefeitura Municipal, para eliminar ou minimizar impactos gerados pelo empreendimento, deverá solicitar, como condição para sua aprovação, projeto onde constem as alterações e as complementações, bem como a execução de obras e serviços de melhoria de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, tais como:

- Exigência de unidades de trabalho dentro do empreendimento, ou iniciativas de recolocação profissional para os segmentos ou grupos afetados;
- Melhoria ou ampliação das redes de infraestrutura, compreendendo investimentos em sinalização, estruturação viária, mobiliários urbanos, adequação de calçadas dentro dos parâmetros de mobilidade aceitáveis, entre outros;
- Aumento de áreas verdes vegetadas, plantio de árvores, recuperação de áreas degradadas, medidas de contenção de erosão, planos diferenciados de drenagem, sistemas adicionais de recarga do lençol freático, recuperação de nascentes e matas de galeria, etc.;
- Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização, necessários à mitigação do impacto provocado pelo empreendimento;
- Proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem os impactos da atividade;
- Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, desde que tombados ou em processo de tombamento ou desde que haja interesse manifesto de conselho específico, bem como recuperação ambiental da área, caso os mesmos



sejam danificados pela construção do empreendimento;

- Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos sociais em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- Construção de equipamentos sociais, comunitários e mobiliários urbanos em locais a serem definidos pela Administração Municipal;
- Exigência, para empreendimentos fechados, de extensão de serviços oferecidos intramuro ao entorno direto e definição de compensações aos bairros de entorno, como cobertura de vigilância por câmeras e manutenção de áreas verdes e de lazer externas ao empreendimento.

## LEI COMPLEMENTAR Nº 244, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2024

“Aprova o Código de Edificações e Instalações do Município de Itanhaém.”

TIAGO RODRIGUES CERVANTES, Prefeito Municipal de Itanhaém, FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Itanhaém aprovou e eu promulgo a seguinte Lei Complementar:

### TÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Fica aprovado o Código de Edificações e Instalações de Itanhaém, que estabelece as normas a serem observadas no projeto, no licenciamento, na execução, na manutenção e na utilização de obras, edificações e equipamentos, dentro dos limites do imóvel, no Município de Itanhaém.

Parágrafo único. Integram a presente Lei Complementar os seguintes anexos:

- I - Anexo I - Proporção de unidades sanitárias conforme o uso;
- II - Anexo II - Número mínimo de vagas a serem previstas dentro do lote/edificação por categoria de uso;
- III - Anexo III - Tabela de multas; e
- IV - Anexo IV - Glossário.

### CAPÍTULO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º A execução de qualquer obra de construção, reforma, ampliação ou demolição parcial ou total de edificações, efetuada por particulares ou entidades públicas, a qualquer título, deverá observar as disposições deste Código, sem prejuízo do disposto na legislação estadual e federal pertinente, incluindo as normas técnicas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Parágrafo único. Este Código complementa, sem substituir, as exigências previstas na legislação relativa ao parcelamento do solo e ao zoneamento, uso e ocupação do solo.

Art. 3º Todas as edificações, à exceção das habitações unifamiliares, deverão ser projetadas e construídas de modo a permitir o acesso, a circulação e a utilização por pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme a Norma Brasileira (NBR) 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 4º Nenhuma edificação poderá ter sua construção ou ampliação iniciada sem o devido licenciamento, com aprovação do projeto e emissão da autorização para edificar.

§ 1º Para a construção ou reforma de edificações e/ou instalações capazes de causar, sob qualquer forma, impactos ao meio ambiente, será exigida, a critério do Município, licença prévia ambiental do órgão ambiental competente do Estado ou do Município, conforme disposto na legislação pertinente.

§ 2º Consideram-se impactos ao meio ambiente natural e construído as interferências negativas nas condições de qualidade das águas superficiais e subterrâneas, do solo, do ar, de insolação, ventilação e acústica das edificações e das áreas urbanas e de uso do espaço urbano.

Art. 5º Toda e qualquer edificação deverá ser obrigatoriamente construída em absoluta conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura e sob responsabilidade de um profissional habilitado.

Art. 6º A aprovação do projeto, bem como a fiscalização durante a construção, não implicam na responsabilidade da Prefeitura pela elaboração de qualquer projeto ou cálculo, pela execução de qualquer obra, nem isentam o proprietário e o construtor de responsabilidade exclusiva pelos danos causados a terceiros.

Art. 7º Somente profissionais e firmas legalmente habilitadas e cadastradas na Prefeitura podem elaborar e executar projetos no território do Município de Itanhaém.

### CAPÍTULO II

#### DOS OBJETIVOS

Art. 8º São objetivos do Código de Edificações e Instalações de Itanhaém:

- I - disciplinar a prática edilícia quanto aos aspectos de uso e a ocupação do solo determinados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, de forma a complementar a norma urbanística, dando relevo a critérios que dizem respeito ao uso coletivo das edificações e dos espaços remanescentes, tanto no lote quanto na área diretamente afetada (calçada, via pública) pela edificação;

- II - remeter as questões relacionadas à estética das edificações, ao dimensionamento interno dos ambientes, das áreas de circulação, da segurança e da prevenção de incêndio, da acessibilidade, às normas técnicas e legislação pertinente nas diferentes esferas (municipal, estadual e federal), as quais devem ser atendidas, em sua plenitude, pelos profissionais habilitados pelos respectivos conselhos profissionais para desenvolver os projetos e para executar as obras e pelos proprietários das obras; e

- III - determinar expressamente a responsabilidade do profissional habilitado (arquiteto, engenheiro civil, técnico em edificações) quanto ao domínio do conjunto de regras que definem a qualidade da edificação em seus diferentes aspectos, cabendo à Prefeitura a fiscalização quanto à ocupação e ao uso do solo, ou seja, aos aspectos urbanísticos que influenciam o uso da cidade pela sociedade.

### CAPÍTULO III

#### DAS RESPONSABILIDADES

Art. 9º É de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel:

- I - a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel;
- II - a contratação de profissionais habilitados junto ao CREA, CAU ou CFT quando autorizado, para realização de projetos e execução das obras;
- III - garantir a segurança dos pedestres e dos imóveis vizinhos durante as obras de construção, reforma ou demolição; e
- IV - a observância das disposições legais, submetendo-se às penalidades previstas na lei.

Parágrafo único. Para fins de aplicação das disposições deste Código, considera-se:

- I - proprietário: a pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
  - II - possuidor: a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra.
- Art. 10. O possuidor tem os mesmos direitos do proprietário, desde que apresente a certidão de registro imobiliário e um dos seguintes documentos:
- I - contrato com autorização expressa do proprietário;
  - II - compromisso de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
  - III - contrato representativo da relação jurídica existente entre o proprietário e o possuidor direto;
  - IV - escritura definitiva sem registro;
  - V - decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião.

Art. 11. Constituem responsabilidades da Prefeitura, através dos órgãos competentes:

- I - analisar os requerimentos e emitir as licenças de alvará de aprovação de projeto, demolição, construção, regularização e Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra - CVCO, nos termos da legislação vigente, incluindo parâmetros urbanísticos;
- II - a fiscalização da execução e da utilização das edificações;
- III - a vistoria de obras para a emissão do CVCO, nos termos da legislação vigente; e
- IV - autuar as infrações.

Art. 12. Considera-se profissional habilitado o técnico registrado perante os órgãos federais fiscalizadores do exercício profissional, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por aqueles organismos.

§ 1º O profissional habilitado pode assumir as funções de:

- I - responsável técnico pelo projeto, sendo responsável pelo atendimento à legislação pertinente na elaboração do projeto, pelo conteúdo das peças gráficas e pelas especificações e exequibilidade de seu trabalho, com a conformidade do projeto às normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações; e
- II - responsável técnico pela obra, sendo responsável pela correta execução da obra de acordo com o projeto aprovado e pela instalação e manutenção do equipamento, observadas as normas técnicas aplicáveis, zelando por sua segurança e estabilidade e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

§ 2º O profissional habilitado pode atuar individual ou solidariamente e como pessoa física ou responsável por pessoa jurídica, facultado ao mesmo profissional a assunção das funções de responsável técnico pelo projeto, de responsável técnico pela obra, de responsável pela instalação do equipamento e de responsável pela manutenção do equipamento.

§ 3º A Prefeitura se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica.

§ 4º A Prefeitura não se responsabiliza pela estabilidade da edificação e do equipamento ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

Art. 13. O profissional habilitado deve estar cadastrado no Município e em dia com as suas obrigações tributárias perante a Prefeitura, sob pena, em caso de inadimplência, de ter impedida sua atuação como responsável técnico no Município.

Art. 14. Os profissionais habilitados para elaboração dos projetos e para execução de obras devem respeitar a legislação federal, estadual e municipal pertinente em vigor, as quais são consideradas complementares às disposições deste Código, tais como o Código Civil (Lei nº 10.406/2002), o Plano Diretor de Desenvolvimento



Integrado do Município - PDDI, a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, a legislação referente ao patrimônio histórico, ambiental e cultural, as normas de segurança contra incêndio, as normas e restrições sanitárias e ambientais, as normas referentes à acessibilidade e mobilidade urbana, as normas das concessionárias de serviços públicos que atuam no Município e as normas técnicas brasileiras (NBRs) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, aplicáveis à edificação e aos projetos.

§ 1º O projeto deve prever a segurança de uso e deve observar as disposições estabelecidas nas normas pertinentes ao sistema construtivo e de estabilidade, condições de escoamento, condições construtivas especiais de segurança de uso, potencial de risco, instalações elétricas e sistema de proteção contra descargas atmosféricas, equipamentos e sistemas de segurança contra incêndio e aos sistemas complementares.

§ 2º A observância das disposições deste Código não desobriga o profissional do cumprimento das normas disciplinadoras de sua regular atuação, impostas pelo respectivo conselho profissional, e daquelas decorrentes da legislação federal, estadual e municipal.

## TÍTULO II

### DAS EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES

#### CAPÍTULO I

#### DO LICENCIAMENTO

##### Seção I

##### Do Alvará de Obra

Art. 15. Considera-se Alvará de Obra a licença expedida pela Prefeitura que:

I - atesta que o projeto apresentado atende aos requisitos deste Código e os parâmetros urbanísticos relevantes estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS;

II - autoriza o início da obra;

III - qualifica o responsável técnico pela obra.

Art. 16. O Alvará de Obra é um termo que abrange todas as obras, entendido como algo a ser construído ou algo já construído passível de reforma ou demolição, sendo exigida esta licença para os seguintes casos:

I - construção: licenciamento destinado a novas edificações a serem construídas;

II - reforma com ampliação: licenciamento destinado ao acréscimo de áreas contíguas às edificações existentes;

III - reforma: licenciamento destinado à intervenção na edificação sem alteração da área construída;

IV - demolição: licenciamento destinado à demolição total ou parcial de edificações existentes, que poderá ser aprovado concomitantemente com processo de licenciamento de construção.

Art. 17. Fica autorizada a emissão de Alvará de Aprovação de Projeto, o qual não permite o início da execução da obra, apenas atesta a conformidade do projeto com as disposições deste Código e legislação correlata, cuja solicitação deverá ser feita no momento do requerimento, mediante a apresentação de todos os documentos exigidos na legislação municipal.

##### Subseção I

##### Do Pedido de Alvará de Obra

Art. 18. Os pedidos de licenciamento de que trata este Código 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. 19. A análise de projetos será efetuada pela Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano ou órgão que venha a substituí-la com relação aos parâmetros urbanísticos relevantes estabelecidos pela legislação vigente.

Art. 20. O pedido de Alvará de Obra deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - cópia da matrícula atualizada do Registro de Imóveis;

II - prancha(s) do projeto assinadas digitalmente pelos profissionais habilitados;

III - certidão de medidas e confrontações, que será obtida gratuitamente, no site da Prefeitura;

IV - certidão técnica ambiental, que será requerida no site da Prefeitura, liberada on-line, após o pagamento do preço público pelo serviço;

V - Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, elaborado em consonância com o disposto na Lei Municipal nº 4.111/2016 e seu Decreto Regulamentador nº 3.578/2017;

VI - projeto aprovado nos órgãos de defesa do patrimônio histórico ou outros órgãos específicos, quando for o caso;

VII - ART/RRT/TRT assinada digitalmente e quitada do(s) responsável(is) técnico(s) pela elaboração e pela execução da obra, dispensada esta quando o pedido indicar

somente o “alvará de projeto”;

VIII - procuração, quando necessária;

IX - CPF ou CNPJ do proprietário ou compromissário;

X - endereço eletrônico do proprietário ou compromissário e do responsável técnico; e

XI - memoriais, laudos e quadro de fração ideal, conforme enquadramento do projeto.

§ 1º Todos os documentos exigidos e/ou suas cópias deverão ser legíveis, não suscitando dúvidas.

§ 2º As plantas e memoriais deverão conter os nomes do(s) proprietário(s) e responsável(eis) técnico(s), assim como as respectivas assinaturas, nº do CREA, CAU ou CFT, nº da inscrição municipal, ART/RRT/TRT.

§ 3º Os documentos e peças gráficas de que trata o “caput” deste artigo deverão ser apresentados em formato PDF e/ou DWG, por meio do sistema eletrônico a que refere o “caput” do art. 18, ou por outro meio que venha a substituí-lo.

##### Subseção II

##### Da Tramitação do Pedido e Emissão do Alvará de Obra

Art. 21. Os pedidos de licenciamento observarão o seguinte trâmite:

I - o projeto será objeto de pré-análise pelo órgão técnico competente da Prefeitura, com a finalidade de averiguar se as peças gráficas e os documentos apresentados atendem as condições e requisitos estabelecidos neste Código;

II - se constatado na pré-análise que as peças gráficas apresentadas não observam os padrões estabelecidos, com falhas de representação ou com ausência de informações, e/ou a ausência de quaisquer dos documentos exigidos pelo art. 20, será emitido “comunique-se” ao interessado, para eventuais correções das peças gráficas e/ou apresentação dos documentos faltantes;

III - não havendo exigências adicionais, o processo será liberado para prosseguimento e a consequente emissão de guia para recolhimento das taxas devidas.

Art. 22. Após a emissão do alvará e a sua publicação por meio do sistema eletrônico a que se refere o “caput” do art. 18 ou de outro sistema que venha a ser disponibilizado pela Prefeitura, bem como dos demais documentos contendo a chancela eletrônica de aprovação, o processo será encaminhado ao setor competente para a fiscalização da execução da obra.

Art. 23. Após a emissão do Alvará de Obra, somente serão aceitas pequenas alterações no projeto simplificado inicialmente aprovado, não se admitindo mudança do uso inicialmente previsto.

§ 1º Na hipótese prevista no “caput” deste artigo, o projeto modificativo deverá ser aprovado pela Municipalidade e só poderá conter, em relação ao projeto anteriormente aprovado, alterações de ordem física, não superior a 10% (dez por cento) da área construída.

§ 2º A taxa de permeabilidade poderá ser alterada, respeitados os parâmetros definidos para a zona incidente, em decorrência de mudança de revestimento de área externa e/ou área ajardinada.

§ 3º A alteração de projeto efetuada após a emissão do Alvará poderá ser solicitada antes da emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra - CVCO.

§ 4º É permitida a alteração parcial de unidade aprovada em Alvará de Obra de condomínio edilício horizontal.

§ 5º No caso previsto neste artigo, o interessado deverá efetuar o pagamento das taxas devidas para o exame do projeto modificativo.

Art. 24. Para cada vistoria realizada pelos agentes de fiscalização para constatação de atendimento a exigências técnicas, deverá ser recolhida a taxa de vistoria prevista na Tabela V constante da Lei Complementar nº 25/1998 - Código Tributário do Município.

Art. 25. Todas as exigências relativas à aprovação de projetos arquitetônicos para construção de edificação nova, são também aplicáveis, no que couber, aos projetos de reforma, reconstrução, modificação, adequação, acréscimo, regularização e demolição.

Art. 26. Quando houver substituição do profissional responsável pela execução da edificação, o fato deverá ser comunicado ao órgão competente da Prefeitura, com a descrição dos serviços até o ponto onde termina a responsabilidade de um e começa a responsabilidade do outro profissional.

§ 1º A comunicação da transferência de responsabilidade técnica de que trata o “caput” deste artigo deverá ser feita pelo novo profissional, legalmente habilitado, que passa a responder pela execução da obra.

§ 2º Ao assumir a responsabilidade técnica pela execução da obra, o novo profissional deverá apresentar todos os documentos e projetos pertinentes à obra devidamente assinados.

§ 3º Caso não seja feita a comunicação à Prefeitura, a responsabilidade profissional pela execução da edificação permanecerá a mesma até a sua conclusão, para todos os efeitos legais.

§ 4º A autoria do projeto é intransferível e inalienável.

##### Seção II

##### Do Projeto Arquitetônico



### Subseção I

#### Disposições Gerais

Art. 27. A apresentação do projeto arquitetônico para análise poderá ser feita na forma de projeto simplificado ou de projeto completo, de acordo com o porte do empreendimento.

Parágrafo único. Ato do Poder Executivo deve regulamentar a forma de apresentação e representação do projeto simplificado e do projeto completo, respeitadas as seguintes exigências mínimas:

I - o projeto deverá ser apresentado preferencialmente em prancha única, nos tamanhos determinados pela NBR 16752 ou norma técnica que a substitua, em escala adequada para perfeita leitura e compreensão;

II - utilizar a representação gráfica definidas nas normas técnicas oficiais da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT para elaboração de projetos de edificações, no que couber;

III - todos os itens exigidos para a representação gráfica do projeto devem ser devidamente cotados para que haja perfeito entendimento da obra a ser executada.

Art. 28. No momento da apresentação do projeto, o interessado deverá preencher as declarações e o formulário disponibilizado no sistema eletrônico de aprovação, assumindo, perante a Prefeitura, o compromisso de atendimento às disposições deste Código e legislação correlata, incluindo as obrigações quanto às instalações elétricas, hidráulicas e gás, assim como ao Corpo de Bombeiros, quando pertinente.

Art. 29. Nos projetos de reforma e/ou demolição em que a edificação já possua alvará de habitabilidade ou Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra - CVCO, deverá ser indicado o que será demolido ou ampliado de acordo com as convenções especificadas em legenda, de forma a garantir o perfeito entendimento do projeto.

Art. 30. Poderá ser dispensada a apresentação do projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, mediante formalização de termo de responsabilidade aplicável a cada caso.

Art. 31 - Sempre que julgar necessário, o órgão competente da Prefeitura poderá, por ocasião da análise de projeto para edificação, exigir a apresentação de qualquer documento ou projeto complementar, previamente aprovado pelo órgão estatal ou concessionária de serviços públicos que o fiscalize.

### Subseção II

#### Do Projeto Simplificado

Art. 32. As edificações que possuem até 2 (dois) pavimentos serão licenciadas por meio de projeto simplificado.

Parágrafo único. A adoção do projeto simplificado não exclui a possibilidade de exigência, por parte da Prefeitura, de apresentação, pelo interessado, de informações e/ou desenhos mais detalhados para melhor compreensão dos projetos a serem licenciados.

Art. 33. O projeto simplificado deverá conter:

I - informações sobre o lote: dimensões do lote ou sublote; perfil natural do terreno; planta de unificação ou desdobro, se for o caso; situação sem escala do lote na quadra;

II - implantação das edificações no lote mostrando os recuos; indicação de áreas permeáveis e taxa de permeabilidade;

III - planta dos pavimentos e seus compartimentos; fachada frontal da edificação principal e secundária, se for o caso; cota de soleira; descrição do tipo de cobertura; número de unidades; vagas de auto e estacionamento, se for o caso; leiaute acessível, se for o caso; croqui do Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC.

IV - taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento;

V - quadro de especificação de áreas, se necessário.

Art. 34. A apresentação do projeto simplificado não isenta o profissional técnico habilitado da elaboração do projeto arquitetônico para atender as demandas da execução da obra e o seu devido registro junto à Circunscrição Imobiliária competente.

### Subseção III

#### Do Projeto Completo

Art. 35. Para as edificações que não se enquadrem no projeto simplificado será obrigatória a apresentação do projeto completo, que deverá conter:

I - todo o conteúdo estabelecido para o projeto simplificado;

II - planta de cobertura;

III - corte transversal e longitudinal de divisa a divisa;

IV - levantamento planialtimétrico;

V - laudo de sondagem, se for o caso.

### Seção III

#### Do Comunique-se

Art. 36. O "comunique-se" constitui a notificação emitida pela Prefeitura, em formato digital, ao responsável técnico, relativa às pendências, esclarecimentos, recursos, infrações e demais atos administrativos relacionados ao processo digital de licenciamento de obras no Município de Itanhaém.

Art. 37. Uma vez notificado o responsável técnico, por meio do sistema digital de

aprovação, por deficiências ou insuficiências apuradas na análise do projeto, o mesmo terá 30 (trinta) dias corridos para o seu atendimento, sendo que todos os itens deverão ser atendidos de uma única vez.

§ 1º Decorrido o prazo estabelecido no "caput" deste artigo sem o cumprimento das exigências que motivaram o "comunique-se", será emitida nova notificação ao responsável técnico, também dirigida ao proprietário/compromissário, para que as falhas sejam sanadas no prazo de 30 (trinta) dias, após o qual, constatado o não atendimento ao "comunique-se", o pedido de licenciamento será indeferido por abandono e o processo arquivado.

§ 2º O pedido de licenciamento arquivado por abandono não será reaberto, devendo o interessado apresentar um novo pedido, instruindo-o com todos os documentos e taxas exigidas.

### Seção IV

#### Dos Prazos e da Validade do Alvará

Art. 38. O prazo para tramitação de cada análise e consequente emissão de parecer será de, no máximo, 30 (trinta) dias.

Art. 39. A validade do Alvará de Obra é determinada de acordo com a área construída do empreendimento, sendo passível de uma única renovação para igual período, a depender da análise da Prefeitura:

I - até 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados): 18 (dezoito) meses de validade;

II - de 100,01 a 250,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados e um centímetro quadrado a duzentos e cinquenta metros quadrados): 24 (vinte e quatro) meses de validade;

III - de 250,01 a 500,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados e um centímetro quadrado a quinhentos metros quadrados): 36 (trinta e seis) meses de validade; e

IV - acima de 500,01m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados e um centímetro quadrado): 48 (quarenta e oito) meses de validade.

§ 1º O prazo de validade do Alvará de Construção poderá ser revalidado por igual período, mediante pedido do interessado protocolado antes do término do prazo de validade e o pagamento das taxas de acordo com o Código Tributário Municipal.

§ 2º No caso de obra não iniciada, a renovação do alvará poderá ser requerida, a critério do interessado, sendo esta autorizada uma única vez.

§ 3º No caso de obra iniciada e não concluída no prazo do alvará, a sua renovação deverá ser obrigatoriamente requerida.

§ 4º Decorrido o prazo de validade do alvará sem que o mesmo tenha sido revalidado, cessam automaticamente os seus efeitos, cancelando-se a aprovação do projeto e arquivando-se o processo.

§ 5º Na hipótese prevista no § 4º deste artigo, a execução da obra dependerá de nova aprovação do respectivo projeto, ficando subordinada à observância de eventuais alterações da legislação e ao pagamento de novas taxas.

Art. 40. O Alvará de Obra poderá ser solicitado até 2 (dois) anos após a emissão do Alvará de Projeto, quando então este perde a sua validade.

Parágrafo único. (VETADO)

### Seção V

#### Do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra (CVCO)

Art. 41. Quando da conclusão da obra, serviço, equipamentos complementares e instalações resultantes de projeto aprovado e licenciado por meio de Alvará de Obra, o proprietário ou possuidor, devidamente assistido pelo responsável técnico, deverá requerer, através do sistema eletrônico de aprovação a que se refere o art. 18, a expedição do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra - CVCO, documento que atesta a regularidade da edificação quanto à legislação urbanística vigente, sendo válido para a averbação da edificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 42. O CVCO poderá ser concedido:

I - em caráter total, quando atesta a regularidade da edificação quanto à legislação urbanística vigente e ao projeto aprovado, em sua totalidade, sem a dependência de nenhuma obra ou adaptação a ser executada posteriormente; ou

II - em caráter parcial, a critério da Prefeitura, nos seguintes casos:

a) quando se tratar de edifício composto de parte não residencial e parte residencial, se a parte destinada a um dos usos e as áreas comuns do empreendimento estiverem concluídas;

b) quando se tratar de 2 (duas) ou mais edificações de mesmo uso construídas no mesmo lote, se pelo menos uma das edificações estiver concluída e tiver condições de funcionamento como unidade distinta e puder ser utilizada independentemente da parte restante do conjunto aprovado, desde que o acesso não sofra interferência dos serviços até a conclusão total da obra; e, caso existam áreas comuns, que estas estejam concluídas.

Art. 43. Para solicitação do CVCO a edificação deverá:

I - estar concluída e em absoluta conformidade com o projeto aprovado pelo Alvará de Obra quanto ao uso e ocupação;

II - oferecer condições de higiene e habitabilidade;

III - dispor de lixeira(s) e caixa de correio/ correspondência;

IV - estar com o emplacamento numérico da edificação instalado em local visível;

V - estar com o passeio público fronteiro ao imóvel concluído e limpo;



VI - estar com todos os equipamentos e instalações em perfeitas condições de uso. Parágrafo único. A expedição do CVCO ficará condicionada à apresentação dos documentos expedidos pelos órgãos competentes atestando o atendimento da legislação específica para cada caso, conforme o uso da edificação, bem como dos certificados de vistoria dos órgãos ou concessionárias de serviços públicos, se for o caso.

Art. 44. Nos casos em que houver a necessidade de aprovação de projetos por diferentes órgãos, como Corpo de Bombeiros ou Vigilância Sanitária, dentre outros, a emissão do CVCO ficará condicionada à comprovação do atendimento, por parte do requerente, de todas as exigências.

Parágrafo único. A comprovação do atendimento ocorrerá por meio da apresentação dos laudos de vistoria emitidos pelos respectivos órgãos ou concessionárias de serviços públicos.

Art. 45. A vistoria para emissão do CVCO deverá ser solicitada pelo interessado por meio do sistema eletrônico disponibilizado pela Prefeitura, e será realizada em dia e hora previamente agendado.

§ 1º Se a obra ou edificação a ser vistoriada estiver fechada no dia e na hora marcada para a vistoria, será necessário agendar nova vistoria e recolher a taxa devida.

§ 2º Por ocasião da realização de vistoria visando à emissão do CVCO, deverá o servidor municipal encarregado da vistoria verificar a regularidade da obra, em especial quanto aos seguintes itens:

I - taxa de permeabilidade;

II - altura da edificação;

III - atendimento ao recuo e afastamentos obrigatórios;

IV - iluminação e ventilação dos compartimentos, se estão de acordo com sua classificação quanto à permanência;

V - circulação horizontal e vertical, verificando o atendimento aos requisitos mínimos de acessibilidade;

VI - sanitários, conforme regras específicas estabelecidas neste Código;

VII - instalações de esgoto.

§ 3º O servidor municipal responsável pela vistoria para emissão do CVCO poderá, sem nenhum impedimento, percorrer todos os ambientes da edificação, internos ou externos, cobertos ou descobertos.

Art. 46. Se houver divergências entre o projeto aprovado e a verificação “in loco” ou no caso da verificação de inconformidade quanto à relação de itens obrigatórios, o fiscal não autorizará a emissão do CVCO, independentemente de a não conformidade ter sido representada ou não no projeto.

Parágrafo único. Caso não seja autorizada a emissão do CVCO deverá ser providenciada a regularização das inconformidades verificadas.

Art. 47. A edificação somente poderá ser habitada, ocupada ou utilizada depois da expedição do CVCO.

Parágrafo único. Se qualquer edificação for habitada, ocupada ou utilizada sem que tenha sido expedido o CVCO, ainda que parcial, serão aplicadas ao proprietário as penalidades previstas neste Código.

Art. 48. Toda e qualquer edificação só poderá ter a destinação e a ocupação indicadas no Alvará de Obra.

§ 1º A mudança de destinação da edificação poderá ser permitida, desde que não contrarie as disposições da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo vigente, mediante prévia consulta ao órgão municipal competente, que determinará os procedimentos a serem adotados e eventuais projetos modificativos a serem apresentados.

§ 2º O disposto neste artigo deverá ser rigorosamente observado pelo órgão competente da Prefeitura antes da emissão do CVCO.

Art. 49. A emissão do CVCO não exclui a necessidade da emissão de licenciamento específico para funcionamento de atividades na edificação, tais como licença de funcionamento e licença de instalação e de operação.

Seção VI

Das Atividades Temporárias

Art. 50. Atividades temporárias como circos, parques de diversões, eventos, etc. deverão ser previamente licenciadas, sendo exigidos, para abertura ao público, no mínimo, o atendimento às seguintes condições:

I - licença ambiental, a critério da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, ou órgão que venha a substituí-la;

II - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiro - CLCB, conforme o caso;

III - a respectiva ART/RRT de todos os equipamentos e instalações;

IV - instalações sanitárias;

V - anuência da Secretaria de Trânsito e Segurança Municipal ou órgão que venha a substituí-la;

VI - análise da Comissão Municipal de Planejamento Urbano, quando for o caso;

VII - laudo técnico; e

VIII - croqui de instalação dos equipamentos.

CAPÍTULO II

DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

Art. 51. Enquanto durarem os serviços de execução da obra, é obrigatória a manutenção, em local visível, de placa de identificação do autor do projeto e do responsável técnico pela sua execução.

Art. 52. Todas as obras de construção, reforma, e/ou demolição deverão ser vedadas por tapume, tela, grade ou outro elemento que proporcione o isolamento e a proteção da obra, bem como a segurança do público, observada, em especial, a legislação trabalhista pertinente.

Art. 53. As instalações temporárias que compõem o canteiro de obras somente serão permitidas após a expedição do Alvará de Obra, obedecido o seu prazo de validade.

Parágrafo único. No canteiro de obras são permitidos:

I - tapumes;

II - barracões;

III - escritórios;

IV - sanitários;

V - poços;

VI - água;

VII - energia;

VIII - depósito de material;

IX - caçamba;

X - depósito de detritos;

XI - vias de acesso e circulação;

XII - transportes;

XIII - vestiários; e

XIV - estande de vendas exclusiva de unidades autônomas da edificação, devidamente aprovado pela Prefeitura.

Art. 54. Os andaimes necessários à execução das obras deverão situar-se dentro dos tapumes, sendo solidários com as paredes ou estruturas da edificação e contarão com complementos ou bandejas que garantam a segurança de trabalhadores e evitem a queda de objetos e materiais sobre pessoas ou propriedades.

Art. 55. As instalações do canteiro poderão permanecer apenas enquanto durarem os serviços de execução da obra e não poderão ultrapassar os limites determinados pelos tapumes de obra, salvo nos casos em que essa configuração inviabilize a execução da obra, a critério da Comissão Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 56. Durante o período de execução da obra, o passeio público deverá ter sempre condições de caminhabilidade e circulação garantidas em, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros), sem a interferência de qualquer instalação do canteiro de obras.

Parágrafo único. Nos casos em que o dimensionamento da calçada inviabilize essa configuração, deverá ser garantida a circulação em, no mínimo, 1/3 (um terço) da largura do passeio.

Art. 57. Os serviços de escavação ou movimento de terra, drenagem, muro de arrimo e outros processos de preparação do solo somente poderão ser iniciados após a expedição da respectiva licença pelos órgãos municipais competentes.

Art. 58. As obras de infraestrutura urbana em logradouros públicos deverão ter licenciamento próprio, conforme critérios estabelecidos pela Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano ou órgão que venha a substituí-la.

CAPÍTULO III

DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL

Seção I

Disposições Gerais

Art. 59. As edificações devem atender às disposições previstas na legislação de uso e ocupação do solo quanto ao uso e ocupação, afastamentos, recuos, altura máxima, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, densidade máxima, coeficiente de aproveitamento e demais parâmetros urbanísticos estabelecidos.

Art. 60. A edificação mista, que caracteriza-se pela existência de áreas ou instalações destinadas ao uso residencial e não residencial, deve garantir que cada parte seja utilizada independentemente da outra.

Parágrafo único. As edificações que tenham destinação residencial somente poderão ser instaladas juntamente com a atividade comercial ou de prestação de serviços e, ainda assim, desde que a natureza dessas atividades não coloque em risco a segurança dos moradores, nem lhes cause incômodo.

Art. 61. As edificações mistas deverão:

I - ter seus diversos compartimentos obedecendo às especificações e demais disposições referentes às edificações unifamiliares, multifamiliares e comerciais, no que lhes forem aplicáveis;

II - ter acessos independentes para as diferentes destinações: residencial e não residencial;

III - ter circulação horizontal e vertical totalmente independentes para as diferentes destinações.

§ 1º O disposto no inciso II do “caput” deste artigo não se aplica à unidade destinada à zeladoria.



§ 2º Poderá ser permitida a utilização mista no mesmo pavimento, desde que obedecida a exigência prevista no inciso III do “caput” deste artigo.

#### Seção II

##### Das Áreas

Art. 62. Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se área total construída de uma edificação toda a área coberta, com pé-direito superior a 2,00m (dois metros), abrangendo áreas computáveis e não computáveis.

Parágrafo único. São considerados como área não construída, nos termos desta Lei Complementar, os equipamentos destinados a guarnecer ou completar uma edificação, a ela se integrando, os quais não deverão ser apresentados no quadro de áreas.

##### Subseção Única

##### Das Áreas não Computáveis

Art. 63. A área não computável é a somatória das áreas edificadas que não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e/ou da taxa de ocupação.

Art. 64. São consideradas áreas não computáveis, para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento:

I - a projeção da superfície ocupada por escadas de segurança (pressurizadas, enclausuradas, à prova de fumaça ou protegidas) e pelo poço de elevador, e os demais compartimentos necessários ao atendimento dos dispositivos de segurança previstos nas normas técnicas brasileiras;

II - as sacadas, balcões, varandas ou varandas técnicas, de uso exclusivo da unidade autônoma, até o limite de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade;

III - áreas de recreação e lazer, tais como salão de festas, salão de jogos, churrasqueiras, piscinas e outras áreas similares de apoio à recreação em edificações residenciais, desde que de uso comum;

IV - todas as áreas edificadas destinadas ao gerenciamento, conforto e demais equipamentos técnicos, considerados como áreas não computáveis, tais como casa de máquinas, caixa d'água, casa de bombas, tanques de armazenagem, central de gás, central elétrica (de transformadores), central de ar-condicionado e pavimentos técnicos com pé-direito máximo de 2,00m (dois metros);

V - as áreas dos pavimentos situados em subsolo, destinadas a estacionamento de veículos;

VI - as áreas destinadas às vagas de estacionamento no nível térreo, desde que sem paredes de vedação e sob pilotis; e

VII - as áreas dos pavimentos situados em subsolo, destinadas ao uso comum nos edifícios de habitação multifamiliar, tais como depósitos, vestiários ou banheiros de funcionários, bem como os depósitos de uso privativo da unidade.

Art. 65. São consideradas áreas não computáveis, para efeito do cálculo da taxa de ocupação:

I - as sacadas, balcões, varandas ou varandas técnicas, de uso exclusivo da unidade, até o limite de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade imobiliária;

II - a projeção da superfície ocupada por escadas de segurança (pressurizadas, enclausuradas, à prova de fumaça ou protegidas) e pelo poço de elevador, e os demais compartimentos necessários ao atendimento dos dispositivos de segurança previstos nas normas técnicas brasileiras, até o limite de 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);

III - as saliências em balanço (marquises, beirais, elementos arquitetônicos, ornatos, ornamentos, jardineiras, floreiras, sacadas, varandas e balcões) sobre o recuo frontal, até a projeção máxima de 2,00m (dois metros);

IV - os elementos construídos em balanço (sacadas, marquises, balcões, etc.), até a projeção máxima de 1,00m (um metro), voltados para as divisas laterais e de fundos, sendo proibida a projeção de corpos em balanço sobre os afastamentos obrigatórios laterais e de fundos.

#### Seção III

##### Dos Recuos

Art. 66. Aplicam-se às edificações, em relação ao recuo frontal, as seguintes normas:

I - nas edificações construídas em lotes onde o recuo frontal é obrigatório, será permitida a construção de saliências ou balanços em aberto (balcões) ou em áreas fechadas acima do pavimento térreo, desde que não avancem mais de 1,00m (um metro) sobre a linha do recuo;

II - nas edificações construídas em lotes onde o recuo frontal não é obrigatório, é proibida a construção de saliências ou balanços em aberto (balcões) ou áreas fechadas acima do térreo, que avancem sobre o passeio público.

Art. 67. Aplicam-se às edificações, em relação aos recuos, as seguintes normas:

I - serão permitidos beirais da cobertura na extensão de todas as fachadas, até a profundidade máxima de 1,00m (um metro), desde que as águas pluviais não sejam despejadas nos lotes vizinhos;

II - é proibida a projeção de corpos em balanço sobre os afastamentos obrigatórios laterais e de fundo em projeção maior do que 1,00m (um metro);

III - um dos recuos laterais da edificação poderá ser ocupado com cobertura ou pérgula, vedada a execução de laje, numa profundidade máxima de 6,00m (seis

metros), desde que respeitado o recuo frontal obrigatório e que seja aberto nas duas extremidades.

Art. 68. É proibida a instalação de qualquer tipo de cobertura, fixa ou removível, sobre os recuos obrigatórios, salvo os casos previstos em lei.

Art. 69. As guaritas, lixeiras, centrais de gás e escadas para acesso serão toleradas nos recuos frontais, desde que descritas e indicadas nas pranchas para aprovação do projeto.

Parágrafo único. A guarita deverá ter área máxima de 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados), contendo, no mínimo, uma unidade sanitária.

#### Seção IV

##### Da Taxa de Permeabilidade

Art. 70. Será considerado para o cálculo da taxa de permeabilidade o tipo de revestimento ou piso, em que a taxa de permeabilidade considerada em função da área ocupada será:

I - área construída existente (térreo): 0% (zero por cento);

II - área a construir ou projeção sobre o térreo: 0% (zero por cento);

III - paver: 20% (vinte por cento);

IV - concregrama: 100% (cem por cento);

V - paralelepípedo sem rejunte: 30% (trinta por cento);

VI - paralelepípedo com rejunte: 0% (zero);

VII - bloquete sem rejunte: 10% (dez por cento);

VIII - bloquete com rejunte: 0% (zero por cento);

IX - piso drenante tipo tecnogran: 85% (oitenta e cinco por cento);

X - piso em concreto: 0% (zero por cento);

XI - lajota: 0% (zero por cento);

XII - asfalto: 0% (zero por cento);

XIII - área de pedrisco/brita: 100% (cem por cento);

XIV - área de grama e/ou vegetação natural : 100% (cem por cento);

XV - área de grama sintética: 0% (zero por cento);

XVI - área ocupada por muro: 0% (zero por cento); e

XVII - área ocupada por casa de gás, bomba, cisterna, guarita, cobertura temporária: 0% (zero por cento).

Parágrafo único. A admissão de pisos drenantes do tipo “tecnogran” ocorrerá a critério da análise de laudo técnico comprobatório do desempenho do revestimento no que se refere à taxa de permeabilidade, devendo o referido laudo ser acompanhado da respectiva ART.

Art. 71. Nos projetos de edificações cuja taxa de permeabilidade mínima do solo for substituída por sistema equivalente de captação no solo em 50% (cinquenta por cento) do valor determinado para a zona, será exigida, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do lote ou gleba permeável.

#### Seção V

##### Da Estrutura das Edificações

Art. 72. A especificação dos materiais e processos construtivos será de responsabilidade do autor do projeto e/ou do responsável técnico pela execução da obra.

Art. 73. Quando a edificação estiver junto à divisa, a parede divisória deverá obrigatoriamente possuir platibanda, calha e rufo.

Art. 74. Qualquer que seja o tipo de cobertura das edificações, deverá ela ser feita com materiais que apresentem resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos e impermeabilidade, além de dirigir o escoamento das águas pluviais exclusivamente para o interior do lote.

Parágrafo único. As coberturas do tipo de palha tratada poderão ser toleradas, excepcionalmente, desde que adequadas à edificação e ao local, a critério do órgão municipal competente.

Art. 75. As paredes externas das edificações deverão ser impermeáveis e garantir o isolamento térmico e acústico, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

#### Seção VI

##### Do Pavimento e Altura do Pé-Direito

Art. 76. O pé-direito é a altura livre medida perpendicularmente entre o nível do piso acabado e a superfície do elemento de cobertura mais próxima (forro, laje, telhado, etc.).

Art. 77. A altura mínima para pé-direito numa edificação deverá ser de:

I - 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) para usos residenciais; e

II - 3,00m (três metros) para usos não residenciais.

Parágrafo único. Para usos industriais não há dimensões mínimas de pé-direito.

Art. 78. O pavimento é a distância entre dois pisos acabados, organizados verticalmente, sendo um consecutivo do outro, ou seja, o plano do piso.

Art. 79. O andar é o volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura, considerando a utilização que se pretende.

Art. 80. A altura máxima para edificações de até dois pavimentos é de 9,00m (nove metros).



## Seção VII

## Do Mezanino

Art. 81. Considera-se mezanino o piso intermediário entre o pavimento anterior e seu pavimento imediatamente superior.

Art. 82. Os mezaninos não serão computados no número máximo de pavimentos, desde que ocupem uma área equivalente a, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento anterior, com acesso exclusivo pelo interior deste pavimento, e que não caracterizem unidade autônoma.

Art. 83. O vazio formado pelo mezanino deverá ocupar um espaço mínimo de 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento ao qual está vinculado.

Art. 84. A área destinada ao mezanino será computada no coeficiente de aproveitamento e no cálculo para estacionamento mínimo necessário.

## Seção VIII

## Da Cota de Soleira

Art. 85. A cota de soleira de uma edificação será de, no mínimo, 0,60m (sessenta centímetros) acima do eixo do leito carroçável quando a rua de acesso for pavimentada e 0,80m (oitenta centímetros) quando não houver pavimentação.

Art. 86. Quando o piso térreo da edificação se destinar a garagens, depósitos ou dependências de permanência transitória, poderá ser utilizada uma cota de soleira mínima de 0,30m (trinta centímetros) contada a partir do nível médio da testada do lote.

Art. 87. Nas edificações destinadas ao comércio, localizadas em vias pavimentadas, a cota de soleira mínima será de 0,20m (vinte centímetros) acima do eixo do leito carroçável.

Parágrafo único. A cota de soleira prevista no “caput” deste artigo poderá ser dispensada a pedido do proprietário ou possuidor do imóvel e do responsável técnico pelo projeto, mediante a assinatura de termo de responsabilidade.

## Seção IX

## Dos Compartimentos das Edificações

Art. 88. Os compartimentos das edificações, conforme sua destinação, obedecerão à seguinte classificação:

I - permanência prolongada: espaços de convivência, de trabalho e de descanso, cujos compartimentos deverão respeitar, no mínimo, diâmetro inscrito de 2,00m (dois metros);

II - permanência não prolongada: áreas técnicas (casa de máquinas, cisternas, etc), cozinhas, áreas de serviço, banheiros e depósitos, cujos compartimentos deverão respeitar, no mínimo, diâmetro inscrito de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

III - espaços de circulação: escadas, rampas, corredores e sacadas, cujos compartimentos deverão respeitar, no mínimo, diâmetro inscrito de 0,90m (noventa centímetros) e, quando de uso comum e acesso público, as escadas, rampas e corredores deverão respeitar as normas de acessibilidade e do Corpo de Bombeiros. Parágrafo único. Será admitida a instalação de lavabo com diâmetro de, no mínimo, 1,00m (um metro), desde que na edificação haja outro banheiro, com a dimensão mínima exigida no inciso II do “caput” deste artigo.

Art. 89. Os compartimentos e áreas de uso comum das edificações deverão obedecer às seguintes dimensões mínimas:

I - áreas mínimas:

a) sala e dormitório = 8,00m<sup>2</sup>;

b) cozinha = 4,00m<sup>2</sup>;

c) banheiro = 2,50m<sup>2</sup>;

d) lavabo = 1,50m<sup>2</sup>;

e) área de serviço = 2,00m<sup>2</sup>;

f) áreas internas para ventilação e iluminação 4,00m<sup>2</sup>, com largura mínima de 1,50m;

II - largura mínima:

a) de corredor de uso privado = 0,90m;

b) corredor de uso comum = 1,20m;

c) escada de uso privativo = 0,90m;

d) escada de uso comum = 1,20m. § 1º As escadas de segurança, quando obrigatórias, deverão observar as normas fixadas pelos órgãos competentes. § 2º Os demais compartimentos e áreas de uso comum deverão observar a legislação municipal vigente e/ou o Código Sanitário Estadual.

Art. 90. Os ambientes de permanência prolongada deverão possuir, obrigatoriamente, iluminação e ventilação naturais.

Parágrafo único. O dimensionamento das aberturas e da iluminação é de inteira responsabilidade do profissional habilitado, responsável técnico pelo projeto e/ou pela execução da obra.

Art. 91. Os ambientes de permanência não prolongada poderão prescindir de iluminação e ventilação naturais, sendo obrigatória a utilização de dispositivo de ventilação forçada que promova a renovação do ar e dimensionamento adequado, conforme norma vigente para iluminação artificial.

Art. 92. As habitações devem conter, no mínimo, espaços destinados a estar, repouso, instalação sanitária, cozinha e área de serviço, mesmo que descoberta.

§ 1º Os quitinetes, lofts ou estúdios deverão ser compostos, minimamente, de dois

compartimentos, perfazendo área privativa mínima útil de 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados), sendo um compartimento destinado às atividades conjugadas de repouso, estar e cozinha e o outro contendo sanitário completo.

§ 2º Os projetos de uso residencial multifamiliar vertical, situados no ECS1a e no ECS1b, definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo de Itanhaém, deverão adotar como área mínima construída, por unidade autônoma (apartamento), 55,00m<sup>2</sup> (cinquenta e cinco metros quadrados), cuja compartimentação e demais parâmetros construtivos deverão respeitar a presente Lei Complementar.

Art. 93. Em relação aos sanitários localizados em usos não residenciais, será adotado o conceito de “unidade sanitária”, o qual corresponde a, no mínimo, 1 (um) lavatório e 1 (uma) bacia sanitária, com a proporção de unidades sanitárias por área para cada tipo de uso não residencial estabelecida no Anexo I deste Código.

§ 1º Para o atendimento ao disposto no “caput” deste artigo, deverá ser previsto, no mínimo 2 (duas) unidades, sendo ao menos uma das unidades adaptada ao uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.

§ 2º Quando a área construída resultante for inferior a 100,00m<sup>2</sup>, será permitida a instalação de somente um sanitário para ambos os sexos.

§ 3º Nos estabelecimentos comerciais em estrutura móvel, poderá ser aceita instalação sanitária distando no máximo 50,00m (cinquenta metros) de qualquer ponto do estabelecimento, podendo se situar em andar contíguo, desde que seja considerado o deslocamento da circulação vertical.

§ 4º O conceito de “unidade sanitária” citado no “caput” deste artigo, poderá, a critério do órgão competente da Prefeitura e em alguns casos específicos, ser alterado para somente 1 (um) lavatório ou 1 (uma) bacia sanitária, assim considerados aqueles usos que, aplicados os critérios do Anexo I resultem num grande número de unidades sanitárias a exemplo de centro de compras e shoppings, quando se mostra necessário um maior número de bacias sanitárias em comparação ao número de lavatórios.

## Seção X

## Das Instalações

## Subseção I

## Das Instalações Elétricas

Art. 94. O projeto e execução das instalações elétricas, bem como de equipamentos mecânicos e elétricos de qualquer natureza, estão sujeitos às normas da ABNT e da concessionária de energia elétrica e somente poderão ser executados por profissional habilitado, sob sua exclusiva responsabilidade.

§ 1º Sempre que o órgão competente da Prefeitura julgar necessário, poderá exigir projeto das instalações elétricas aprovado pela concessionária de energia elétrica.

§ 2º As instalações elétricas deverão observar requisitos mínimos de segurança e bom funcionamento pelo conveniente modo de execução e emprego de materiais adequados, conforme exigido pela empresa concessionária de energia elétrica e nas normas técnicas da ABNT.

Art. 95. A ligação da instalação elétrica predial à rede de distribuição de energia, de execução privativa da empresa concessionária de energia elétrica, será feita por meio de ramal de ligação aéreo ou subterrâneo.

Art. 96. Os projetos de equipamentos complementares deverão observar as normas municipais, a legislação estadual e federal, bem como as normas técnicas da ABNT e da empresa concessionária do serviço, no que lhes forem aplicáveis.

## Subseção II

## Das Instalações de Abastecimento de Água

Art. 97. Toda edificação deverá ser dotada de instalações hidráulicas compostas, no mínimo, de um reservatório e instalações de água fria para bacia sanitária, chuveiro e tanque.

§ 1º Nas instalações de água fria deve ser garantido o fornecimento de água em quantidade suficiente, sem ruído e com a pressão necessária ao bom funcionamento dos pontos de utilização, bem como a potabilidade da água para consumo.

§ 2º No caso de existência de instalações de água quente poderá ser adotado o sistema de aquecimento local ou central.

Art. 98. As instalações hidráulicas deverão observar rigorosamente as normas estabelecidas pela ABNT e pela empresa concessionária, especialmente quanto aos materiais empregados, dimensionamento e métodos construtivos.

Art. 99. Toda edificação deverá possuir reservatório de água para consumo, com capacidade mínima igual ao volume do consumo médio previsto para o período de 48 (quarenta e oito) horas, além da reserva para combate a incêndios, quando for o caso.

§ 1º O volume de reserva obrigatório mínimo é de 500 l (quinhentos litros).

§ 2º Será obrigatória a instalação de reservatórios inferior e superior em edificações com mais de 2 (dois) pavimentos.

§ 3º O reservatório superior não deverá continuar abastecendo ao ser atingido o nível para a reserva contra incêndio, quando for o caso.

Art. 100. As edificações construídas em locais onde não exista rede oficial de abastecimento de água, poderão ser abastecidas por meio de poços freáticos, artesianos ou semi-artesianos.



### Subseção III

#### Das Instalações de Esgotamento Sanitário e Efluentes

Art. 101. As edificações com abastecimento de água deverão possuir instalações de esgotos sanitários independentes das instalações de águas pluviais.

Parágrafo único. Todo o sistema de instalações sanitárias deverá observar as normas técnicas da ABNT, em especial quanto ao dimensionamento, declividade e materiais empregados.

Art. 102. As edificações situadas em áreas providas de rede coletora de esgotos pública deverão obrigatoriamente fazer a conexão à rede, atendidas as exigências da concessionária.

§ 1º Verificada a inobservância da exigência prevista no “caput” deste artigo, o órgão competente da Prefeitura deverá, concomitantemente:

I - aplicar a multa correspondente, prevista na Tabela de Multas contida no Anexo III deste Código;

II - intimar os proprietários ou possuidores a qualquer título das edificações, para que no prazo de 30 (trinta) dias, executem as adaptações necessárias em sua edificação, de modo a possibilitar a ligação do esgoto à rede coletora pública pela concessionária, atendendo as exigências previstas na legislação pertinente, e para que requeiram à concessionária de serviços públicos de coleta, tratamento e destinação final de esgoto a execução da ligação de esgoto à rede coletora pública, devendo apresentar ao órgão competente da Prefeitura o protocolo do respectivo pedido.

§ 2º Não atendida a intimação no prazo fixado, o órgão competente deverá reaplicar a multa a cada período de 30 (trinta) dias, até a apresentação do respectivo protocolo.

Art. 103. As edificações situadas em áreas não servidas por rede coletora de esgotos pública deverão ser providas de sistema local de tratamento e disposição de esgotos, executado de acordo com as normas e especificações da ABNT, sendo proibido o seu lançamento em valas ou rede de águas pluviais.

§ 1º Serão permitidas soluções individuais ou coletivas.

§ 2º Verificada a inobservância às disposições deste artigo, o órgão competente da Prefeitura deverá, concomitantemente:

I - aplicar a multa correspondente, prevista na Tabela de Multas contida no Anexo III deste Código;

II - intimar os proprietários ou possuidores a qualquer título das edificações, para que no prazo de 30 (trinta) dias, regularizem a situação, com a execução do sistema de armazenamento, tratamento e destinação de esgoto.

§ 3º Não atendida a intimação no prazo fixado, o órgão competente vedará a saída por onde é feito o lançamento irregular de esgotos sanitários e reaplicará a multa a cada período de 30 (trinta) dias, até que sejam tomadas as medidas necessárias para o saneamento da irregularidade.

§ 4º A regularização da situação não exime o infrator de responsabilidade por eventuais danos causados a terceiros ou ao meio ambiente.

§ 5º O tratamento local dos resíduos sanitários e de águas servidas pode ser feito através da instalação de fossas sépticas, pré-fabricadas ou construídas no local, em concreto ou alvenaria de tijolos, dimensionadas segundo as normas técnicas da ABNT.

§ 6º O efluente de fossa séptica será deposto no solo por irrigação subsuperficial, por valas de infiltração subterrânea ou por sumidouros.

§ 7º O dimensionamento do elemento infiltrante deverá observar as normas da ABNT, inclusive quanto à escolha da modalidade, que deve levar em conta o tipo de solo do local.

Art. 104. Sempre que julgar necessário, o órgão competente da Prefeitura poderá exigir a apresentação do projeto do sistema de armazenamento, tratamento e destinação de esgoto, aprovado pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB ou outro órgão que venha a substituí-la.

Art. 105. O sistema de coleta e tratamento de esgotos deverá estar desimpedido para vistoria completa, depois de concluído, sem o quê não será concedido o CVCO.

Art. 106. As edificações industriais cujos despejos e efluentes possam causar prejuízos se lançados diretamente na rede pública de esgotos sanitários, deverão contar com dispositivos especiais que permitam tratamento adequado, conforme as normas dos órgãos públicos competentes.

Art. 107. Em garagens, postos de serviços e abastecimento de veículos, oficinas e congêneres, os efluentes deverão passar por uma caixa retentora de óleo e areia antes de serem lançados na rede pública de esgotos sanitários, quando esta existir.

Subseção IV  
Das Instalações de Águas Pluviais e sua Ligação aos Elementos de Drenagem Urbana  
Art. 108. Toda edificação deverá dispor de instalações de águas pluviais isoladas das de esgotos sanitários, que permitam a coleta das águas pluviais provenientes de coberturas, marquises, pátios, áreas pavimentadas, linhas de drenagem e terrenos circundantes à edificação, além das águas de lavagem dos pisos externos da edificação, as quais deverão ser coletadas e escoadas de modo a preservar as condições de segurança da edificação, através das seguintes formas:

I - absorção natural do terreno, o qual deverá ser preparado para este fim;

II - encaminhamento, através de canalização adequada e subterrânea, para elemento de drenagem urbana existente – sarjeta, rede coletora, macrodreno ou curso d’água existente nas imediações.

§ 1º As instalações de águas pluviais não poderão, em hipótese alguma, ser conectadas à rede pública de esgotos sanitários, nem às fossas sépticas eventualmente existentes.

§ 2º Não é permitido o despejo e lançamento das águas pluviais sobre a calçada e os imóveis vizinhos, mesmo que coletadas, devendo as mesmas serem conduzidas à sarjeta através de tubulação adequada e subterrânea, sob pena de multa renovável a cada 30 (trinta) dias.

Art. 109. O escoamento das águas pluviais poderá ser feito para galerias de águas pluviais no logradouro, quando existirem, por meio de ligação de ramal privativo, desde que obtida autorização expressa da Prefeitura.

Parágrafo único. Os custos referentes à execução das obras de que trata o “caput” deste artigo correrão por conta exclusiva do interessado.

Art. 110. Nas edificações situadas no alinhamento dos logradouros ou sobre as divisas laterais do lote, as águas pluviais provenientes dos telhados, balcões e marquises serão obrigatoriamente coletadas através de calhas e condutores ligados com a canalização de águas pluviais, no interior do próprio lote.

Parágrafo único. Nas fachadas situadas no alinhamento dos logradouros, as calhas e condutores deverão ser ocultas ou embutidas.

Art. 111. No caso de obras em que haja a necessidade de rebaixamento do lençol freático, deverá ser aprovado projeto de drenagem específico, com a previsão da integração à infraestrutura urbana de drenagem, arcando o interessado com os custos de execução.

Parágrafo único. Toda vez que as características da edificação indicarem a necessidade de rebaixamento do lençol freático será exigida a aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, nos termos da legislação de uso e ocupação do solo.

### Subseção V Das Instalações de Combate a Incêndio

Art. 112. As instalações de combate a incêndio deverão estar de acordo com as normas técnicas oficiais e ser previamente aprovadas pelo Corpo de Bombeiros.

### Seção XI

#### Das Calçadas, Passeios e Muros

Art. 113. Para novas edificações, como requisito para a emissão do CVCO, as calçadas deverão observar os critérios e parâmetros de acessibilidade estabelecidos na NBR 9050 ou norma técnica que a substitua.

Art. 114. A calçada pública poderá ser setORIZADA em até 3 (três) faixas de uso, conforme a NBR 9050, obedecendo às seguintes definições e ordem de prioridade:  
I - faixa livre ou passeio: destinada exclusivamente à circulação de pedestres, livre de qualquer obstáculo físico permanente ou temporário; deve ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e 2,10m (dois metros e dez centímetros) de altura livre; a superfície do piso deve ser regular, firme e antiderrapante, com inclinação transversal constante de no máximo 3% (três por cento);

II - faixa de serviço: situada entre a pista de rolamento e a faixa livre, é destinada à colocação de árvores, rampas de acesso para veículos ou para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, postes de iluminação, sinalização de trânsito, tampas de caixas de inspeção, instalações subterrâneas e mobiliário urbano como bancos, floreiras, telefones e lixeiras; deve ter largura mínima de 0,70m (setenta centímetros); a superfície deverá ser permeável, com tratamento gramado quando não for acesso de veículos e/ou pedestres, caso em que receberá o mesmo tratamento que a superfície da faixa livre; e

III - faixa de acesso: situada em frente ao imóvel, entre a faixa livre e a testada do lote, destinando-se ao acesso e apoio à propriedade, onde podem estar vegetação, rampas, toldos/marquises e mobiliário móvel como floreiras e mesas de bar, desde que não dificultem o acesso à edificação ou criem obstáculo para os usuários da faixa livre, e que sua existência, bem como seu dimensionamento, tenha início a partir da garantia da faixa livre e de serviço; sua superfície deverá ser permeável, com tratamento gramado quando não for acesso de veículos e/ou pedestres, casos em que receberá o mesmo tratamento que a superfície da faixa livre.

Parágrafo único. Os valores definidos neste artigo são aplicáveis às vias dos novos parcelamentos do solo e, no caso das vias já existentes, somente às calçadas que as comportem.

Art. 115. Nos casos em que a calçada existente apresentar faixa de circulação com largura menor do que 1,20m (um metro e vinte centímetros), medida em qualquer ponto, a edificação, o muro frontal ou qualquer elemento construtivo deverá ser recuado, até que a calçada atinja, em qualquer ponto, a largura de circulação mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), para garantir a circulação segura de pedestres e a caminhabilidade, quando for o caso.

§ 1º O disposto neste artigo aplicar-se-á sempre que ambos os confrontantes laterais cumpram a exigência de largura mínima da faixa de circulação, não sendo exigido em caso contrário.



§ 2º Na hipótese prevista no “caput” deste artigo, o valor que deverá ser incorporado à calçada poderá contar para o cálculo do recuo frontal de implantação exigido, se for o caso.

Art. 116. Os muros de divisa lateral e de fundo são obrigatórios e devem ser situados a partir dos limites do lote para seu interior e ter a altura máxima de 4,00m (quatro metros).

Art. 117. As edificações que utilizarem terraço descoberto junto a qualquer uma das divisas deverão, obrigatoriamente, ter muros para estas divisas, com altura mínima de 2,00m (dois metros).

Art. 118. Nos casos de divisa com área de preservação permanente, fundo de vale ou semelhante, o fechamento deverá ser feito com elementos vazados, cercas vivas ou outros materiais, a critério da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente ou órgão que venha a substituí-la.

#### Seção XII

##### Dos Acessos e Circulações nas Edificações

Art. 119. Todas as edificações, com exceção das habitações unifamiliares, deverão garantir acessibilidade e rota acessível, nos termos da NBR 9050 e suas atualizações.

Art. 120. Todas as edificações, com exceção das habitações unifamiliares, deverão, em suas circulações horizontais ou verticais, atender o dimensionamento e as determinações quanto à técnica construtiva pertinente, o que couber a cada caso, determinado pelas normas de prevenção de incêndio do Corpo de Bombeiros e pela NBR 9077 - saídas de emergência em edifícios.

#### Seção XIII

##### Dos Acessos e Circulações para Veículos

Art. 121. O acesso de veículos aos lotes deverá ser feito por meio de rebaixamento de guias.

Parágrafo único. Quando a declividade do terreno exigir rampa para o acesso de veículos, ela deverá ser localizada no interior do lote e possuir inclinação máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 122. Em lotes de esquina, o rebaixamento de guias deverá respeitar um afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) do início do ponto de encontro do prolongamento dos alinhamentos dos logradouros.

Art. 123. Os corredores de circulação de veículos internos aos condomínios edilícios, vertical ou horizontal, deverão atender as seguintes disposições:

I - com sentido único de tráfego: largura mínima de 4,00m (quatro metros);

II - com sentido duplo de tráfego: deverão possuir largura mínima de 5,00m (cinco metros), sendo permitida a largura de 4,00m (quatro metros) apenas quando o corredor de circulação der acesso a, no máximo, 15 (quinze) vagas de estacionamento, obrigatórias ou não; e

III - no caso de condomínio edilício horizontal, a via de circulação interna deverá ter também, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) para calçada no alinhamento das casas.

#### Seção XIV

##### Do Estacionamento de Veículos

Art. 124. Em garagens ou estacionamentos as vagas deverão ter dimensões mínimas de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de largura por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento, livres de colunas ou de qualquer outro obstáculo.

Art. 125. No cálculo do número mínimo de vagas de estacionamento deverão ser reservadas vagas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, localizadas próximas às entradas dos edifícios destinados aos usos comerciais e de serviços públicos e privados, com largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e comprimento de 5,00m (cinco metros), na proporção de 2% (dois por cento) do total de vagas, sendo obrigatória, no mínimo, uma vaga acessível, independentemente do número total de vagas.

Art. 126. Nos estacionamentos de veículos, públicos e privados, serão reservadas, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de vagas para idosos.

Art. 127. Nas garagens ou estacionamentos de edifícios residenciais deverá haver, no mínimo, 1 (uma) vaga por unidade habitacional.

Art. 128. Quando, no mesmo lote, coexistirem usos e atividades diferentes, o número de vagas exigidas será igual à soma das vagas necessárias para cada uso e atividade.

Art. 129. Os espaços destinados aos estacionamentos e pátios de carga e descarga deverão estar situados totalmente dentro dos limites do lote.

Art. 130. Estacionamentos cobertos, quando situados no pavimento térreo, devem ter, no mínimo, duas faces livres de qualquer vedação, como alvenarias, esquadrias ou gradis e assemelhados.

Parágrafo único. O disposto no “caput” deste artigo não se aplica às edificações residenciais unifamiliares.

Art. 131. O número de vagas de estacionamento de veículos por categoria de uso deve observar a proporcionalidade fixada no Anexo II deste Código.

§ 1º Na ZH, prevista na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Itanhaém, as vagas de estacionamento de veículos poderão ser dispensadas. § 2º O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV poderá indicar a necessidade de acréscimo das

vagas exigidas no Anexo II deste Código.

#### Seção XV

##### Dos Empreendimentos Geradores de Tráfego

Art. 132. Os empreendimentos geradores de tráfego deverão possuir áreas de acumulação de veículos internamente no lote, de maneira a garantir condições seguras de mobilidade urbana, não obstruindo a pista de rolamento de veículos e as calçadas públicas durante os fluxos de entrada e saída.

§ 1º São considerados empreendimentos geradores de tráfego aqueles cujo uso, porte e oferta de bens e serviços causam interferências no tráfego de veículos no seu entorno imediato e geram grande demanda por vagas de estacionamento ou garagens.

§ 2º As áreas de acumulação deverão ser dimensionadas segundo os seguintes critérios:

I - usos residenciais que possuam de 15 (quinze) até 100 (cem) unidades deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 10,00m (dez metros);

II - usos residenciais que possuam de 101 (cento e uma) unidades a 300 (trezentas) unidades deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 15,00m (quinze metros);

III - usos residenciais que possuam de 301 (trezentos e uma) unidades a 500 (quinhentas) unidades deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 20,00m (vinte metros);

IV - usos residenciais que possuam a partir de 501 (quinhentos e uma) unidades deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 25,00m (vinte e cinco metros);

V - templos religiosos, oficinas mecânicas, supermercados e unidades de educação básica deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros);

VI - casas de festas e eventos, shoppings centers, outlets, hipermercados, hospitais e instituições de ensino superior deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 10,00m (dez metros);

VII - transportadoras em geral, comércios atacadistas, empresas com frota de veículos, própria ou não, deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 20,00m (vinte metros);

VIII - edificações de qualquer uso e porte com mais de 3 (três) pavimentos que tenham acesso para vias com largura menor que 12,00m (doze metros) e edificações construídas na testada do imóvel que tenham acesso para vias com largura menor que 16,00m (dezesesseis metros), deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros).

§ 3º Outros usos não mencionados que possuam mais de 100 (cem) vagas de estacionamento, com alta rotatividade, com serviço do tipo “drive thru” ou com acessos em “U” deverão ser analisados pela Secretaria de Trânsito e Segurança Municipal ou órgão que venha a substituí-la, que poderá exigir a implantação de áreas de acumulação conforme o impacto a ser gerado no entorno.

§ 4º Poderá ser exigida a implantação de área de embarque e desembarque interna ao lote, a critério da Secretaria de Trânsito e Segurança Municipal ou órgão que venha a substituí-la, que deverá considerar na análise a característica e o fluxo da via para a qual se dará o acesso e o adensamento populacional no entorno da edificação.

Art. 133. Os empreendimentos geradores de tráfego serão analisados pela Secretaria de Trânsito e Segurança Municipal ou órgão correspondente, de acordo com o porte e com o uso definido na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município.

#### Seção XVI

##### Das Áreas de Recreação e Lazer para Habitação Multifamiliar

Art. 134. As edificações em condomínio vertical e/ou horizontal com mais de 5 (cinco) unidades devem ser dotadas de área de lazer com área mínima de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) por unidade de habitação exigida, até o limite de 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), devendo a área de lazer ser isolada da via de circulação de veículos e dos estacionamentos por barreiras físicas e sinalização de segurança.

#### Seção XVII

##### Dos Elevadores, Escadas Rolantes e Equipamentos para Deslocamento Vertical

Art. 135. A obrigatoriedade de instalação de elevadores, escadas rolantes ou ascensores em geral, quando houver, depende do número de pavimentos projetados para a edificação, independentemente de sua classificação e/ou do uso da obra licenciada.

Art. 136. A edificação com mais de 3 (três) pavimentos ou que apresente desnível superior a 9,00m (nove metros) contado do piso do último pavimento até o piso térreo, incluídos os pavimentos destinados a estacionamento, deve ser servida por elevador de passageiro, observadas as seguintes condições:

I - no mínimo, 1 (um) elevador, em edificação com até 10 (dez) pavimentos ou com desnível igual ou inferior a 24,00m (vinte e quatro metros);

II - no mínimo, 2 (dois) elevadores, em edificação com mais de 10 (dez) pavimentos ou com desnível superior a 24,00m (vinte e quatro metros).

Parágrafo único. Para usos não residenciais, qualquer edificação que possua mais de 1 (um) pavimento, incluindo subsolo, deverá dispor de acessibilidade universal, conforme a NBR 9050.

Art. 137. As edificações de habitações de interesse social - HIS do tipo multifamiliar vertical com mais de 4 (quatro) pavimentos ou que apresentem desnível superior a 12,00m (doze metros) contado do piso do último pavimento até o piso térreo, incluídos os pavimentos destinados a estacionamento, devem ser servidas por elevador de passageiro, observadas as seguintes condições:

I - no mínimo, 1 (um) elevador, em edificação com até 10 (dez) pavimentos ou com desnível igual ou inferior a 24,00m (vinte e quatro metros);

II - no mínimo, 2 (dois) elevadores, em edificação com mais de 10 (dez) pavimentos ou com desnível superior a 24,00m (vinte e quatro metros).

Art. 138. A instalação de elevadores, monta-cargas e escadas rolantes somente poderá ser executada por empresa especializada, ficando sua utilização condicionada à apresentação, ao órgão municipal competente, de termo de responsabilidade atestando as boas condições de funcionamento e segurança do equipamento, em forma de laudo técnico.

Parágrafo único. O termo deverá ser apresentado após a realização de ensaios de condições de resistência e o atendimento de todas as prescrições contidas nas normas da ABNT.

#### Seção XVIII

##### Das Estações Rádio Base

Art. 139. Estação Rádio Base (ERB) é o conjunto de instalações que comporta equipamentos de radiofrequência, destinado à transmissão de sinais de telecomunicações para a cobertura de determinada área.

Parágrafo único. São considerados equipamentos permanentes as torres, postes, antenas e contêineres (ou edificações de apoio), assim como as demais instalações que compõem a estação rádio base.

Art. 140. A instalação de estação rádio base depende da expedição de Alvará de Instalação de Equipamentos, devendo respeitar as seguintes regras para a sua implantação, sem prejuízo do atendimento ao disposto na legislação pertinente, nas esferas federal, estadual e municipal:

I - ser instalada em lotes ou glebas, com frente para a via oficial, com largura igual ou superior a 10,00m (dez metros);

II - atender ao tamanho mínimo de lote e aos demais parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo zoneamento incidente, incluindo recuos e afastamentos de todas as instalações;

III - observar a distância mínima de 500,00m (quinhentos metros) de outras ERBs, consideradas as já instaladas regularmente e aquelas com pedidos já protocolados;

IV - afixar, no local da instalação, placa de identificação visível com o nome da operadora do sistema, telefone para contato e outras informações relevantes;

V - receber tratamento acústico, devendo dispor também de tratamento antivibratório, se necessário, de modo a não acarretar incômodo à vizinhança;

VI - dispor de um sistema de proteção contra descargas atmosféricas que seja independente e exclusivo da estação rádio base;

VII - dispor de licença ambiental pelo órgão estadual competente;

VIII - observar os gabaritos e as restrições fixados pelos planos de zona de proteção de aeródromos, estabelecidos pelo Departamento de Controle do Espaço Aéreo - DECEA; e

IX - a implantação de ERB poderá ser feita em topo de edifícios, construções e equipamentos mais altos existentes na localidade, desde que com anuência de todos os condôminos ou proprietários.

Parágrafo único. Fica proibida a instalação de Estação Rádio Base (ERB) em qualquer terreno situado na Zona de Ocupação Prioritária 1 - ZOP1, na Zona Turística - ZT e na Zona Histórica - ZH, sendo que, neste caso, a vedação restringe-se ao trecho compreendido entre a linha férrea e a praia, à exceção do topo de prédios (residencial multifamiliar vertical), desde que com anuência de todos os condôminos ou proprietários, conforme previsto na legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 141. O pedido de Alvará de Instalação de Equipamentos para instalação de estação rádio base será apreciado pela Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano ou órgão que venha a substituí-la, e deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - matrícula atualizada do imóvel em que a ERB será instalada;

II - autorização do proprietário do imóvel no qual será instalada a ERB ou termo de permissão de uso, quando se tratar de instalação em bem público;

III - termo de responsabilidade técnica emitido por profissional habilitado, quanto à adequação da instalação, notadamente em relação às condições de estabilidade bem como dos componentes da ERB, declarando a observância das normas técnicas em vigor;

IV - projeto, devidamente assinado pelo proprietário da ERB e por profissional habilitado, responsável pela sua elaboração e pela instalação da ERB, contendo:

a) informações sobre o lote: dimensões do lote ou sublote; perfil natural do terreno; planta de remembramento ou desdobro, se for o caso e situação sem escala do

lote na quadra;

b) a localização de todos os elementos da ERB no imóvel, indicando os parâmetros urbanísticos;

V - memorial descritivo;

VI - termo de responsabilidade técnica emitido por profissional habilitado, quanto à adequação da instalação, notadamente em relação às condições de estabilidade bem como dos componentes da ERB, declarando a observância das normas técnicas em vigor;

VII - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT do profissional responsável pela elaboração do projeto e pela instalação da ERB;

VIII - anuência do COMAER - Comando da Aeronáutica, nos casos exigidos por esse órgão.

Art. 142. Após a instalação da estação rádio base deverá ser requerida a expedição do CVCO.

#### Seção XIX

##### Das Obras em Contêineres

Art. 143. As obras de reforma e novas construções poderão utilizar contêiner individual ou em módulos, conforme a necessidade do interessado, em um ou vários pavimentos, ficando proibido reutilizar contêiner originalmente utilizado para transporte de cargas em área de vivência, conforme dispõe a Norma Regulamentadora NR-18.

Art. 144. Para licenciamento de uma edificação em contêiner deverá ser protocolado o projeto junto ao setor de aprovação do Município, sob a responsabilidade de profissional habilitado, que deverá seguir os trâmites normais, como qualquer outra edificação, com destaque para a necessidade de apresentação de certificado de higienização e desinfecção do contêiner (laudo de descontaminação), emitido por empresa credenciada e por profissional habilitado.

Art. 145. No caso de estabelecimentos construídos com esse tipo de material, seu pé-direito poderá ser de, no mínimo, 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), devido à estrutura do próprio contêiner.

Art. 146. A utilização do material em questão para estabelecimentos comerciais deverá ser acompanhada de laudo estrutural, com ART, fornecido por profissional habilitado, que garanta a estabilidade do empreendimento, e não o isenta de observar as demais disposições deste Código.

#### Seção XX

##### Da Comunicação Visual em Edificações

Art. 147. Para efeito deste Código, os elementos de comunicação visual em edificações são assim definidos:

I - letreiro - é a indicação gráfica representada por meio de placa, tabuleta, luminoso ou outra forma de inscrição, designando qualquer estabelecimento produtor ou prestador de serviços indicando somente sua denominação e/ou a natureza de sua atividade, e seja colocado na própria edificação em que se exerça a respectiva atividade;

II - anúncio - é a indicação gráfica representada por meio de placa, tabuleta, luminoso ou outra forma de inscrição, designando qualquer estabelecimento produtor ou prestador de serviços ou ainda a qualquer produto cuja natureza ultrapasse as características estabelecidas no inciso I deste artigo;

III - sinalização - é a indicação gráfica, representada por meio de placa, tabuleta, luminoso ou outra forma de inscrição, que contenha sentido de orientação, localização das atividades, identificação de equipamentos ou outras indicações similares.

§ 1º É permitida a colocação de letreiros em edificações comerciais, de prestação de serviços, mistas ou industriais.

§ 2º A colocação de letreiros deverá observar também as disposições do Código Tributário Municipal e da legislação pertinente.

§ 3º Será permitida a colocação de anúncios em qualquer edificação, desde que observadas as exigências estabelecidas no Código Tributário Municipal e na legislação pertinente.

§ 4º A colocação de sinalização é permitida apenas no interior de edificações, devendo ser colocada de forma a não interferir na circulação de pessoas, nem nos vãos de portas ou janelas da edificação.

Art. 148. Quando existirem especificações de comunicação visual determinadas para áreas específicas, todas as edificações nela situadas deverão se adequar.

#### DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

##### CAPÍTULO I

##### DA FISCALIZAÇÃO DA PREFEITURA

Art. 149. Compete à Prefeitura, por meio dos servidores municipais regularmente investidos em cargo público e com poderes fiscalizatórios, a fiscalização das disposições estabelecidas neste Código e na legislação urbanística pertinente, bem como a aplicação das penalidades previstas, quando for o caso.

Art. 150. A fiscalização municipal zelará pela perfeita execução dos projetos aprovados, podendo a qualquer tempo, realizar vistorias, intimar e aplicar



penalidades, desde que constatadas infrações.

Parágrafo único. Quaisquer que sejam os serviços de construção, os seus responsáveis são obrigados a facilitar, por todos os meios, a fiscalização municipal no desempenho de suas funções legais.

Art. 151. No exercício da ação fiscalizatória, ficam asseguradas aos agentes de fiscalização, mediante identificação, a entrada e a permanência em estabelecimentos e propriedades públicas ou privadas, a qualquer dia e hora, pelo tempo que se fizer necessário, podendo, quando obstados, requisitar o auxílio de força policial para garantir o exercício de suas atribuições.

Art. 152. Para efeito de fiscalização, o Alvará de Obra, documento que comprova o licenciamento da atividade edilícia em execução, deve ser mantido no local da obra ou serviço, sob pena de multa, nos termos deste Código.

Art. 153. Compete aos servidores técnicos municipais, em conjunto com a fiscalização específica ou separadamente, vistoriar e avaliar edificações, obras, serviços ou equipamentos com respeito às suas condições de estabilidade, segurança ou salubridade e determinar a adoção das medidas pertinentes, quando for o caso.

## CAPÍTULO II

### DAS INFRAÇÕES

Art. 154. Constatada a ocorrência de infração a qualquer disposição deste Código, será lavrado pelo servidor municipal competente o respectivo auto de infração e intimação, que conterá os seguintes elementos:

I - dia, mês, ano, hora e local em que foi lavrado;

II - dados do infrator, como nome, profissão e endereço da residência ou local de trabalho, sempre que possível de se apurar;

III - descrição sucinta do fato determinante da infração, informada inclusive por fotografias, se necessário;

IV - dispositivo legal infringido;

V - notificação quanto às providências a tomar e os prazos que deverão ser obedecidos para o cumprimento das exigências;

VI - assinatura de quem a lavrou;

VII - assinatura do infrator ou seu representante ou, na hipótese de recusa do recebimento ou de sua não localização, tal circunstância será nele averbada pelo servidor que o lavrou.

§ 1º A lavratura do auto de infração independe de testemunhas e o servidor municipal que o lavrou assume inteira responsabilidade pelo mesmo, sendo passível de penalidade, por falta grave, em caso de erros ou excessos.

§ 2º Contra os atos de fiscalização previstos neste Código, cabe defesa ao Diretor do Departamento de Obras Particulares, da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano, no prazo de 15 (quinze) dias contados da respectiva notificação.

Art. 155. O prazo máximo para adoção das providências tendentes à solução das irregularidades apontadas no auto de infração será de 15 (quinze) dias contados da data da lavratura do auto de infração, com notificação simultânea do infrator.

§ 1º O prazo para adoção de providências será de 5 (cinco) dias contados da respectiva notificação, nos seguintes casos:

I - solicitação de apresentação de documentos;

II - inexistência de condições de estabilidade, segurança ou salubridade de uma obra, edificação, serviço ou equipamento.

§ 2º Decorrido o prazo concedido, sem o cumprimento da intimação, deverá ser aplicada a penalidade cabível.

§ 3º O prazo fixado para cumprimento da intimação poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante requerimento, ouvido o órgão municipal competente.

## CAPÍTULO III

### DAS PENALIDADES

#### Seção I

##### Disposições Preliminares

Art. 156. A inobservância de qualquer disposição deste Código constitui infração sujeita à aplicação das penalidades previstas neste artigo.

§ 1º Quando o infrator for o profissional responsável por projeto de qualquer tipo ou o profissional responsável pela execução de obras ou serviços, poderão ser aplicadas as seguintes penalidades:

I - multa;

II - cassação da licença para execução dos serviços de construção;

III - embargo ou interdição das obras ou serviços.

§ 2º Quando verificada a existência de irregularidades no projeto ou na execução de obras que acarrete a aplicação de multa para o profissional responsável, idêntica penalidade será imposta à firma a que pertença e que tenha com ele responsabilidade solidária.

§ 3º Quando o infrator for a firma responsável pela elaboração do projeto ou pela execução das obras ou serviços, serão também aplicáveis as penalidades previstas nos incisos do § 1º deste artigo.

§ 4º As penalidades previstas nos incisos do § 1º são extensivas às infrações cometidas por administrador ou contratante de obras públicas ou de instituições

oficiais.

§ 5º Quando o infrator for o proprietário ou possuidor do imóvel, as penalidades aplicáveis serão as seguintes:

I - multa;

II - embargo das obras ou interdição;

III - cassação da licença para construir a edificação;

IV - demolição parcial ou total das obras.

§ 6º As penalidades especificadas nos incisos do § 5º serão aplicadas, igualmente, às infrações constatadas em obras de responsabilidade de empresas concessionárias de serviços públicos federais, estaduais e municipais.

Art. 157. A aplicação de penalidades previstas neste Código não isenta o infrator das demais penalidades que lhe forem aplicáveis pelos mesmos motivos, previstas na legislação federal ou estadual, nem da obrigação de cumprir a notificação que a acompanha e, se for o caso, reparar os danos resultantes da infração, na forma prevista no Código Civil.

Art. 158. Compete aos servidores municipais investidos em cargo público e com poderes fiscalizatórios a imposição de penalidades, a lavratura de auto de infração, embargo, interdição, intimações, notificações e demais documentos relacionados aos procedimentos fiscais e enviá-los ao proprietário ou possuidor do imóvel e/ou profissional responsável para ciência da infração e das providências a serem adotadas, pelos seguintes meios, por ordem de preferência:

I - sistema de aprovação digital;

II - correspondência eletrônica;

III - quando não se dispuser de endereço eletrônico, por via postal, com aviso de recebimento, e

IV - publicação no Boletim Oficial do Município.

#### Seção II

##### Das Multas

Art. 159. A inobservância das disposições deste Código constitui infração sujeita à aplicação das penalidades previstas na Tabela de Multas constante do seu Anexo III, que, tendo em vista o tipo e gravidade da infração cometida, estabelece as multas aplicáveis, fixando o seu valor com base na Unidade Fiscal do Município (UF).

§ 1º A Tabela de Multas constante do Anexo III estabelece as multas a serem aplicadas ao proprietário ou possuidor e/ou ao profissional habilitado, sem prejuízo da corresponsabilidade.

§ 2º O valor das multas constantes do Anexo III será convertido em reais com base no valor da Unidade Fiscal do Município - UFM vigente na data de sua emissão.

Art. 160. As multas regularmente impostas na conformidade deste Código, não pagas nas épocas próprias, ficam sujeitas à atualização monetária e acrescidas de juros moratórios calculados à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, sobre o valor do débito, até o limite de 20% (vinte por cento), contados do mês seguinte ao do vencimento.

Art. 161. O não pagamento da multa, no prazo estipulado, implicará na inscrição do débito na Dívida Ativa do Município e consequente cobrança judicial.

Art. 162. A aplicação da multa não desobriga o infrator do cumprimento da exigência que a houver determinado.

Art. 163. A reincidência da infração, assim considerada a repetição de infração contra um mesmo dispositivo deste Código, pela mesma pessoa física ou jurídica, depois de passada em julgado administrativamente a decisão condenatória referente à infração anterior, gera a aplicação da multa em dobro.

#### Seção III

##### Do Embargo ou Interdição

Art. 164. Qualquer edificação em construção ou onde estejam sendo executados serviços de construção, ou mesmo já concluída, poderá ser embargada ou interditada, total ou parcialmente, sem prejuízo das demais penalidades cabíveis, quando:

I - não possuir projeto aprovado ou licença para execução dos serviços de construção, demolição ou reforma, caso em que o embargo ou interdição será aplicado concomitantemente à multa por execução de obra sem a respectiva licença;

II - as obras estiverem sendo executadas em desacordo com o projeto aprovado e/ou em desacordo com o disposto neste Código ou na legislação de uso e ocupação do solo, casos em que o embargo ou interdição será aplicado à multa pelo desvirtuamento da licença;

III - a edificação estiver sendo utilizada sem que tenha sido expedido o Certificado de Conclusão;

IV - estiverem sendo executados serviços em desacordo com as prescrições legais, sem que o responsável técnico pela obra e/ou o proprietário ou possuidor adotem as providências exigidas na intimação visando à solução da irregularidade, no prazo fixado;

V - apresentar algum indício de desmoronamento ou ruína, no todo ou em parte, colocando em risco os trabalhadores ou seus ocupantes e a segurança pública;

VI - as condições da obra ou edificação existente ameaçarem a segurança, estabilidade e resistência de edificações vizinhas, de redes de concessionárias de



serviços ou de pedestres;

VII - forem empregados materiais inadequados ou sem a necessária condição de resistência, resultando, a juízo do órgão municipal competente, em perigo para a segurança da edificação, do pessoal que a constrói e do público.

Art. 165. A obra que for embargada deverá ser paralisada de imediato, dando-se ciência ao proprietário ou possuidor e aos ocupantes do imóvel.

Parágrafo único. Durante o embargo, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações que o motivaram, observadas as exigências da legislação pertinente.

Art. 166. O embargo cessa somente após:

I - a eliminação das infrações que o motivaram, em se tratando de obra com licença;

II - a expedição de Alvará de Obra, em se tratando de obra sem licença;

III - requerimento do interessado acompanhado dos comprovantes de pagamento das multas impostas.

Art. 167. A Prefeitura, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao embargo, deve vistoriar a obra e, se constatada resistência ao embargo, adotar os seguintes procedimentos:

I - aplicar multas diárias, ao proprietário ou possuidor e ao responsável técnico pela obra, até a sua paralisação ou até que a regularização da situação seja comunicada ao setor competente e confirmada pela Prefeitura no prazo de 5 (cinco) dias contados da data do protocolo da comunicação;

II - caso a aplicação de multa diária se mostre insuficiente, solicitar auxílio policial bem como providenciar os meios necessários ao imediato cumprimento do embargo, tais como a apreensão de materiais e o desmonte ou lacração de equipamentos e edificações temporárias, lavrando o respectivo auto;

III - noticiar imediatamente, à autoridade policial, o desrespeito ao embargo, requerendo a instauração de inquérito policial para a apuração de responsabilidade do infrator por crime de desobediência.

§ 1º As modificações físicas da obra desde a vistoria anterior, que não contribuam para a solução da irregularidade, caracterizará a resistência às medidas fiscalizatórias.

§ 2º Para os fins do disposto neste Código, considera-se resistência à fiscalização e/ou ao embargo o prosseguimento dos trabalhos no imóvel sem a eliminação das irregularidades exigidas no auto de intimação.

Art. 168. Esgotadas, sem sucesso, todas as providências administrativas para a paralisação da obra, o servidor municipal deve:

I - extrair cópia das principais peças do processo administrativo para encaminhamento à Delegacia de Polícia, a fim de instruir o inquérito policial;

II - expedir ofícios ao CREA, CAU ou CFT com as informações do processo administrativo para a apuração da responsabilidade profissional; e

III - encaminhar o processo à Procuradoria-Geral do Município para manifestação e providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência de penalidades, em processo próprio, caso persistam as irregularidades.

Art. 169. O embargo de obras públicas em geral ou de instituições oficiais, através de mandado judicial, será efetuado quando não surtirem efeito os pedidos de providências encaminhados por via administrativa, através de ofícios da chefia do órgão competente da Prefeitura ao diretor da repartição ou instituição responsável pelas obras.

Parágrafo único. No caso de desrespeito ao embargo administrativo de obras de responsabilidade de empresas concessionárias de serviços públicos, deverão ser adotadas as providências cabíveis na esfera judicial.

Art. 170. Se a obra embargada não for passível de legalização, só poderá ocorrer o levantamento do embargo após a correção ou eliminação do que tiver sido executado em desacordo com as disposições deste Código ou da legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 171. Constatada situação de risco, em vistoria técnica realizada por servidor com competência específica, o proprietário ou o possuidor e o responsável técnico pela obra devem ser intimados a dar início às medidas necessárias à solução da irregularidade no prazo de 5 (cinco) dias, devendo ainda ser lavrado o auto de interdição total ou parcial do imóvel, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes.

§ 1º Do auto de interdição necessariamente deverão constar as assinaturas do técnico responsável pela vistoria que ensejou a interdição e do agente público municipal com poderes de fiscalização.

§ 2º Na hipótese prevista no "caput" deste artigo, pode ocorrer o levantamento parcial do embargo para o fim específico da execução das medidas necessárias à eliminação do risco, ficando condicionado à apresentação de ART ou RRT relacionando os serviços a serem executados e seu cronograma de execução.

Art. 172. No caso de irregularidade constatada apresentar perigo de ruína ou contaminação, ocorrerá, se necessário, a interdição do entorno do imóvel.

Art. 173. Nos casos de ameaça à segurança pública ou de perigo iminente de ruína, que exijam imediatas medidas de proteção e segurança, os órgãos competentes da Prefeitura deverão determinar sua execução, em conformidade com as conclusões do laudo de vistoria.

Parágrafo único. Nas hipóteses previstas no "caput" deste artigo, os serviços ou obras, quando imprescindíveis à estabilidade da edificação, conforme as conclusões

do laudo de vistoria, poderão ser executados pela Prefeitura e cobrados do proprietário ou possuidor do imóvel, sem prejuízo da aplicação das multas cabíveis.

Art. 174. O não cumprimento da intimação para a regularização necessária ou interdição implica responsabilidade exclusiva do infrator, eximindo-se a Prefeitura da responsabilidade pelos danos decorrentes de eventual sinistro.

Art. 175. Durante a interdição, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada.

Art. 176. Decorrido o prazo concedido, a Prefeitura deve adotar as seguintes medidas:

I - pelo desatendimento da intimação, aplicar multas diárias ao infrator até que sejam adotadas as medidas exigidas;

II - verificada a desobediência à interdição:

a) solicitar auxílio policial para o imediato cumprimento da interdição, lavrando o respectivo auto;

b) noticiar imediatamente, à autoridade policial, o desrespeito à interdição, requerendo a instauração de inquérito policial para a apuração da responsabilidade do infrator por crime de desobediência;

c) encaminhar o processo para as providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência de multas diárias caso persista o desatendimento da intimação prevista no inciso I deste artigo.

Art. 177. Em se tratando de edificação erigida em imóvel público municipal, cuja ocupação seja clandestina, além da interdição total ou parcial, o infrator deverá ser intimado a desocupar a área pública municipal, conforme legislação municipal pertinente.

Seção IV

Da Demolição

Art. 178. A demolição parcial ou total de edificações ou instalações será aplicável nas seguintes situações:

I - em obras embargadas por força dos incisos V, VI e VII do art. 164, o proprietário ou possuidor e/ou o responsável se negar a adotar as medidas de segurança necessárias ou se estas não forem adotadas nos prazos previstos na intimação;

II - quando, no caso de obras que não sejam passíveis de legalização, o proprietário ou possuidor ou o responsável técnico pela obra não executar, no prazo fixado, as modificações determinadas na intimação, necessárias ao atendimento das exigências legais;

III - no caso de obras particulares realizadas em imóvel público municipal, cuja ocupação seja clandestina.

§ 1º Nos casos de que trata este artigo deverão ser sempre observadas as disposições do Código Civil.

§ 2º Salvo os casos de comprovada urgência, o prazo a ser dado ao proprietário ou possuidor ou ao responsável técnico pela obra para iniciar a demolição será de 5 (cinco) dias, no máximo.

§ 3º Se o proprietário ou possuidor ou o responsável técnico se recusar à demolição, o órgão jurídico da Prefeitura, por solicitação do órgão competente da Municipalidade, deverá adotar, com a máxima urgência, as medidas judiciais cabíveis.

§ 4º A demolição parcial ou total de edificações ou instalações poderá ser executada pela Prefeitura, por determinação expressa do Prefeito, ouvido o órgão jurídico da Prefeitura.

§ 5º Quando a demolição for executada pela Prefeitura, o proprietário ou possuidor ficará responsável pelo pagamento do custo dos serviços.

Seção V

Da Cassação da Licença para Execução dos Serviços de Construção

Art. 179. A penalidade de cassação da licença para execução dos serviços de construção será aplicada nos seguintes casos:

I - simultaneamente à aplicação da penalidade de embargo ou demolição, no caso de não ser possível a regularização;

II - quando, por qualquer motivo, a obra ficar sem responsável técnico;

III - quando desrespeitado o prazo para o início da obra.

CAPÍTULO IV

DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS E SEUS PRAZOS

Art. 180. Contra as penalidades previstas neste Código, cabe defesa ao Diretor do 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. 18 deste Código, quando se tratar de obras em execução ou por processo administrativo no caso de obras já concluídas ou com CVCO.

§ 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 neste Código.

§ 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.

§ 7º Nos casos de ameaça de desabamento com risco à segurança pública, o recurso não suspende a execução das medidas urgentes a serem tomadas, de acordo com as disposições deste Código.

Art. 181. O prazo para a decisão da defesa e do recurso não poderá exceder 90 (noventa) dias.

Parágrafo único. O curso do prazo fixado no “caput” deste artigo ficará suspenso durante a pendência do atendimento, pelo interessado, das exigências feitas no “comunique-se”.

Art. 182. A decisão da autoridade julgadora não se vincula às sanções aplicadas pelo agente atuante ou ao valor da multa, podendo, por decisão fundamentada e independentemente do pagamento da multa aplicada, minorar, manter ou majorar o seu valor, observadas as circunstâncias atenuantes e agravantes e respeitados os limites estabelecidos nesta Lei Complementar.

### TÍTULO III

#### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 183. As edificações existentes que tenham sido executadas, no todo ou em parte, sem prévia licença da Prefeitura, podem ser regularizadas, expedindo-se o Certificado de Regularização, desde que atendam integralmente às disposições da legislação edilícia e urbanística vigente.

§ 1º A regularização de edificações nas condições estabelecidas no “caput” deste artigo, ficará sujeita ao recolhimento da taxa de regularização prevista na Tabela V da Lei Complementar nº 25 e à imposição de multa pela execução da obra sem a devida licença.

§ 2º A regularização de edificações que apresentem desconformidades com a legislação edilícia e urbanística vigente será disciplinada por legislação específica, observado o disposto no art. 50, XVIII, da Lei Complementar nº 168, de 30 de novembro de 2015 - Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém.

Art. 184. O pedido de regularização deve ser feito por meio do sistema eletrônico a que se refere o art. 18 deste Código e instruído com:

I - declaração do responsável técnico, apresentada por meio de assinatura eletrônica (“Aceite”) no sistema eletrônico, responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta Lei; II - projeto simplificado elaborado e assinado digitalmente por profissional habilitado e inscrito no Cadastro Mobiliário Municipal, contendo:

- planta baixa de todos os pavimentos demonstrando a implantação das edificações no lote;
- nome do logradouro para o qual o lote faz frente;
- dimensões do lote;
- projeções do contorno das edificações, devidamente cotadas;
- recuo frontal e afastamentos das dividas, indicados com cotas e linhas de projeção;
- acessos de pedestres e veículos;
- indicação de marquises, pérgolas, beirais, sacadas e pavimentos em balanço;
- fachada;

III - certidão de medidas e confrontações;

IV - certidão de análise prévia de situação ambiental;

V - laudo técnico atestando as condições da edificação, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART perante o Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT perante o Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT perante o Conselho Regional dos Técnicos Industriais - CRT;

VI - procuração, quando necessário;

VII - 3 (três) fotos, no mínimo, que comprovem a efetiva conclusão da edificação;

VIII - comprovante de recolhimento dos tributos municipais relativos ao exercício profissional;

IX - anuência ou autorização do órgão competente, quando se tratar de regularização de edificação:

- tombada, preservada ou contida em perímetro de área tombada, ou localizada no raio envoltório do bem tombado;
- situada em área de proteção do aeroporto;
- que abrigue atividades sujeitas ao licenciamento ambiental;

X - anuência, por escrito, do titular do imóvel vizinho, devidamente qualificado, acompanhada de cópia de documento que comprove a propriedade ou posse do imóvel, mediante qualquer tipo de titularidade, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra, venda ou cessão de direitos, decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, recibo de pagamento total ou parcial de aquisição, entre

outros documentos, nos casos em que a edificação apresentar vãos de iluminação, ventilação ou insolação a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa do lote, excetuadas:

a) as janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, que estejam a mais de 0,75m (setenta e cinco centímetros) da divisa;

b) as paredes de tijolo de vidro translúcido sem aeração.

Art. 185. Caso entenda necessário, o órgão competente da Prefeitura poderá exigir que a edificação, na sua parte estrutural, ou qualquer de suas instalações ou equipamentos seja objeto de vistoria e laudo técnico assinado por profissional especialista habilitado ou perito.

§ 1º As despesas decorrentes do laudo técnico de que trata este artigo correrão por conta do proprietário da edificação vistoriada.

§ 2º O laudo deverá ser acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

Art. 186. Os processos de licenciamento de obras protocolados até a data de publicação desta Lei Complementar, ainda sem despacho decisório ou com interposição de recurso dentro do prazo legal, serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo.

§ 1º Por opção e a pedido do interessado feito a qualquer tempo, a análise e decisão podem ocorrer integralmente nos termos deste Código.

§ 2º No caso previsto no § 1º deste artigo, não será admitida a apresentação do projeto simplificado previsto neste Código, devendo o interessado, para tanto, desistir do processo em aberto, protocolar novo pedido e recolher as taxas devidas.

§ 3º No caso de que trata o “caput” deste artigo, não será admitida qualquer mudança, alteração ou modificação que implique no agravamento das desconformidades em relação ao estabelecido neste Código.

Art. 187. Os prazos fixados neste Código são contados em dias corridos, a partir do primeiro dia útil após o evento de origem até seu dia final inclusive.

Parágrafo único. Caso não haja expediente no dia final do prazo, prorroga-se automaticamente o seu término para o dia útil imediatamente posterior.

Art. 188. Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão Municipal de Planejamento Urbano, ouvido o órgão técnico responsável pela análise e aprovação dos processos de licenciamento de obras, edificações e equipamentos de que trata esta Lei Complementar.

Art. 189. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar, no que couber.

Art. 190. Ficam revogadas:

- a Lei nº 1.749, de 4 de junho de 1991;
- a Lei Complementar nº 31, de 12 de janeiro de 2000;
- a Lei Complementar nº 177, de 12 de dezembro de 2016; e
- a Lei Complementar nº 187, de 17 de janeiro de 2018.

Art. 191. Esta Lei Complementar entrará em vigor 60 (sessenta) dias após sua publicação.

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

TIAGO RODRIGUES CERVANTES

Prefeito Municipal

Registrada em livro próprio. Proc. nº 15.024/2024.

Projeto de Lei Complementar de autoria do Executivo.

### ANEXO I PROPORÇÃO DE UNIDADES SANITÁRIAS CONFORME O USO

Usos	Descrição	unidade sanitária/área
Comércio	Lanchonetes, restaurantes, padarias, lojas em geral, de pequeno e médio porte	1/100m <sup>2</sup> de área
	Shoppings, supermercados, hipermercados e comércio de grande porte	1/375m <sup>2</sup> de área Descontadas áreas de docas, estacionamento e estoques
Reunião	Auditório, teatro, cinema, etc.	1/50m <sup>2</sup> de área
	Igreja e templo	1/200m <sup>2</sup> de área
Serviço	Consultórios, clínicas, escritórios e prestadores de serviço de pequeno e médio porte	1/140m <sup>2</sup> de área
	Depósito em geral, transportadoras e distribuidoras e prestadores de serviço de grande porte	1/375m <sup>2</sup> de área
Hospedagem, pensões, albergues	Unidade de hospedagem	1 com chuveiro/2 unidades de hospedagem
	Demais áreas, descontadas as unidades de hospedagem	1/300m <sup>2</sup> de área
Educação	Creches, escolas (fundamental ao superior), cursos em geral	1/300m <sup>2</sup> de área



Outros	Outros usos não citados	1/100m <sup>2</sup> de área, podendo ser analisado e reduzido caso a caso
--------	-------------------------	---

## ANEXO II NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS OBRIGATÓRIAS A SEREM PREVISTAS DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO POR CATEGORIA DE USO

Usos	Número mínimo de vagas	
Habitação unifamiliar	1/UH	
Habitação multifamiliar	1/UH	
Hotel, pousada	1/3 Unidade Hoteleira ou Quarto	
	Centro convenções	+ 1/12,5m <sup>2</sup> de área construída
	Restaurante	+ 1/25m <sup>2</sup> de área construída
CS1	1/150m <sup>2</sup> de área construída	
CS2	1/300m <sup>2</sup> de área construída	
CS3		
IC1	1/200m <sup>2</sup> de área construída	
IC2	1/400m <sup>2</sup> de área construída	
IC3		
IND1	1/200m <sup>2</sup> de área construída	
IND2	1/400m <sup>2</sup> de área construída	
IND3		

(1) Na ZH (conforme LUOS), as vagas de veículos poderão ser dispensadas.

(2) O EIV poderá indicar a necessidade de acréscimo das vagas exigidas no quadro.

## ANEXO III TABELA DE MULTAS

Item	Descrição da Infração	Valor UF Unidade Fiscal do Município	
		Proprietário	Profissional
1	Iniciar obra ou movimento de terra sem alvará	1.000	1.000
2	Executar obra sem indicação de responsável técnico	2.000	-
3	Falta de condições de segurança da obra	500	500
4	Avanço de tapume sobre o passeio além dos limites estabelecidos	100	-
5	Construir em recuo ou afastamento, ou construir em desacordo com o projeto aprovado com desvirtuamento da licença (uso diferente do aprovado, inconsistências de obra, recuos, etc.)	2.000	-
6	Interrupção do escoamento natural da água pluvial ou de viela sanitária	500	-
7	Ligação de águas pluviais na rede de esgoto ou vice-versa	500	-
8	Desrespeito à lei de vizinhança ou material disposto na via pública	500	-
9	Descumprir notificação, intimação ou autuação	1.000	1.000
10	Descumprir o embargo ou interdição	200 por dia	200 por dia
11	Reincidência de infração (em relação ao valor original)	x2	x2
12	Guia rebaixada sem atender às determinações específicas	500	-
13	Uso de área de estacionamento ou garagem para outra finalidade que não a permitida	10/m <sup>2</sup>	-
14	Não paralisação da obra em período de transição de responsável	500	-

15	Impermeabilizar as áreas permeáveis exigidas pela zona, aprovadas no projeto e vistoriadas no CVCO	100/m <sup>2</sup>	-
16	Desacatar servidor público no exercício de suas funções	1.000	1.000
17	Obra sem cópia do Alvará de Obra no local ou sem placa	100	-
18	Não fazer a ligação na rede de esgoto, quando disponível	100	
19	Despejo de esgoto na rua	500	
20	Despejo de água pluvial na rua em desacordo com este Código	500	
21	Ausência de muro e passeio, quando exigido ou irregularidade no passeio	200	
22	Por infração a qualquer disposição não especificada acima	100	100

## ANEXO IV

### GLOSSÁRIO

**ABERTURA** - qualquer elemento ou vão que possibilite a circulação, ventilação e/ou iluminação.

**ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**ACESSIBILIDADE** - possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para a utilização com segurança e autonomia, total ou assistida, de edificações, espaços, mobiliários e elementos.

**ALINHAMENTO** - linha divisória legal, que separa o lote do logradouro público.

**ALVARÁ** - instrumento pelo qual a Administração Pública expede autorização ou licença.

**AMPLIAÇÃO** - obra em acréscimo à edificação existente em um mesmo terreno, ligada ou não à mesma.

**ANDAR** - volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura, considerando a utilização que se pretende.

**ÁREA COMPUTÁVEL** - área construída considerada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) e da Taxa de Ocupação (TO), conforme dispõe a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

**ÁREA CONSTRUIDA** - toda a área coberta, com pé-direito superior a 2,00m (dois metros), sendo composta de áreas computáveis e não computáveis.

**ÁREA DE ACUMULAÇÃO** - espaço interno ao lote destinado a acomodar veículos em espera para acesso ao estacionamento ou empreendimento.

**ÁREA DE LAZER** - área pública destinada à implantação de equipamentos de lazer como quadras, praças, campos de jogos, "playgrounds", parques e áreas de convívio com adequação paisagística.

**ÁREA NÃO COMPUTÁVEL** - área construída não considerada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) e da Taxa de Ocupação (TO), definidas na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

**ART/RRT/TRT** - Anotação de Responsabilidade Técnica/Registro de Responsabilidade Técnica/Termo de Responsabilidade Técnica.

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

**AUTOR DO PROJETO** - profissional habilitado responsável pela elaboração do projeto, que responderá pela qualidade ambiental e do processo construtivo, demonstrados por meio do conteúdo das peças gráficas, memoriais descritivos, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

**AVCB** - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

**BEIRAL OU MARQUISE** - prolongamento da cobertura além da prumada das paredes da edificação, até o limite de 1,00 m (um metro), não podendo servir de piso para o pavimento superior.

**CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRA (CVCO)** - documento que atesta a regularidade da edificação quanto à legislação urbanística vigente, em condições de utilização para o fim estabelecido.

**CLCB** - Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros.

**COMPROMISSÁRIO** - pessoa física ou jurídica que tenha de fato o direito de usar e alterar as características do imóvel objeto da obra.

**COMUNIQUE-SE** - comunicação emitida pela Prefeitura Municipal aos interessados, relativa às pendências, esclarecimentos, recursos, infrações e demais atos administrativos relacionados ao processo de licenciamento.

**CREA/CAU/CFT** - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo/Conselho de Arquitetura e Urbanismo/Conselho Regional dos Técnicos Industriais.

**DIVISA** - linha divisória legal, que define os limites do lote com os lotes adjacentes.

**DRENAGEM URBANA** - toda a infraestrutura executada para fins de escoamento superficial ou canalizado das águas pluviais composta por sarjetas, bocas de lobo, galerias e demais dispositivos de retenção e dissipação.

**EDIFICAÇÃO CLANDESTINA** - aquela executada sem licença ou autorização



municipal.

EDIFICAÇÃO IRREGULAR - aquela em desacordo com a legislação urbanística e/ou construtiva, ou em desacordo com o projeto aprovado.

EDIFICAÇÃO MULTIFAMILIAR - conjunto de unidades residenciais incorporadas em um único lote urbano, ou fração ideal privativa, contendo circulação coletiva e espaços comuns.

EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR - unidade habitacional incorporada em um único lote urbano, ou fração ideal privativa.

EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança.

EQUIPAMENTO - elemento construtivo ou eletromecânico, de caráter estético e/ou funcional, temporário ou permanente, que pode ser instalado em edifícios ou espaços públicos ou privados.

GARAGEM - local destinado a abrigar ou recolher veículos.

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.

INFRAESTRUTURA URBANA - são as instalações que contemplam equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesse público.

LICENÇA - ato administrativo vinculado pelo qual a Administração Pública permite ao interessado a realização do que foi requerido mediante a observação de prazos e condições.

LOGRADOURO PÚBLICO - espaço livre, destinado à circulação pública de veículos e pedestres, reconhecido pela Municipalidade que lhe confere denominação oficial, podendo se caracterizar como ruas, avenidas, praças, rotatórias, canteiros centrais, parques, pontes ou demais formas de espaços que se caracterizem pelo uso coletivo.

MEMORIAL DESCRITIVO - texto descritivo para a compreensão de um serviço ou de uma obra, composto de especificações de materiais, componentes e processos de trabalho a serem empregados.

MEZANINO - piso intermediário entre o pavimento térreo e seu pavimento imediatamente superior.

MOVIMENTO DE TERRA - modificação do perfil do terreno por meio de cortes e/ou aterros, implicando em uma nova configuração topográfica.

MURO DE ARRIMO - muro estrutural destinado a conter terra, com altura superior a 1,00m (um metro).

NBR - Norma Técnica Oficial da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT registrada no INMETRO - Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial.

PASSEIO PÚBLICO OU CALÇADA - setor do logradouro público destinado exclusivamente ao trânsito de pedestres, composto prioritariamente pela faixa livre, podendo também possuir as faixas de acesso e serviço.

PAVIMENTO - distância entre dois pisos acabados, organizados verticalmente, sendo um consecutivo do outro, ou seja, o plano do piso.

PAVIMENTO TÉRREO - pavimento da edificação diretamente acessível ao passeio público.

PROFISSIONAL HABILITADO - técnico credenciado pelo órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações consignadas pelo órgão fiscalizador.

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL - pessoa física ou jurídica, portadora do título de propriedade registrado em Cartório de Registro de Imóveis.

REFORMA - conjunto de obras ou serviços para modificação de edificação mediante demolição, construção ou reconstrução.

RESPONSÁVEL TÉCNICO - profissional responsável pela direção técnica das obras, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais especificados, conforme projeto aprovado e pela observância das normas técnicas pertinentes.

SACADA - parte da construção em complemento a qualquer de seus cômodos, desprovida parcial ou totalmente de paredes, e aberta em pelo menos uma das faces.

SUBSOLO - pavimento(s) situado(s) abaixo do térreo.

TAPUME - vedação provisória da obra em execução localizada no alinhamento ou no logradouro público destinado a proteger o transeunte.

UF - Unidade Fiscal do Município de Itanhaém.

UNIDADE HABITACIONAL - espaço físico destinado à moradia, ao descanso, à higiene e à alimentação, com instalações prediais e acesso exclusivo.

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

USO INSTITUCIONAL - edificações e/ou equipamentos públicos comunitários, como escolas, posto de saúde, paço municipal.

USO MISTO - é a 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.

VENTILAÇÃO MECÂNICA (FORÇADA OU ARTIFICIAL) - ventilação obtida através de equipamentos.

VENTILAÇÃO NATURAL - ventilação obtida através de vão aberto, diretamente para o exterior da edificação.

VISTORIA - exame pericial, feito por profissionais legalmente habilitados, que tem por objetivo constatar a fiel observância das normas edilícias municipais.

## DECRETOS

### DECRETO Nº 4.656, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2024

“Dispõe sobre o reajuste das tarifas do serviço de transporte coletivo urbano de passageiros no Município de Itanhaém, estabelece tarifas diferenciadas para pagamento em dinheiro ou cartão de transporte, e isenta os usuários do cartão de transporte do pagamento de tarifa aos domingos e feriados nas condições que especifica.”

TIAGO RODRIGUES CERVANTES, Prefeito Municipal de Itanhaém, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, em especial pelos artigos 86, I, “j” e 120 da Lei Orgânica do Município de Itanhaém, e

CONSIDERANDO que as tarifas do serviço público de transporte coletivo urbano de passageiros devem ser fixadas em valores que assegurem o equilíbrio econômico-financeiro do contrato de concessão, mas que também sejam socialmente justos para a população usuária desse serviço, que tem caráter essencial;

CONSIDERANDO que o Município de Itanhaém opta pela sistemática de subsídio tarifário, arcando com parte do valor do custo do serviço de transporte coletivo, conforme o § 5º, do art. 9º, da Lei Federal nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, que institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana, e a Lei Municipal nº 4.453, de 11 de dezembro de 2020, que autoriza a concessão de subsídio tarifário para custeio do serviço de transporte público coletivo de passageiros, visando garantir a modicidade da tarifa aos usuários;

CONSIDERANDO que desde o último reajuste tarifário, ocorrido em dezembro de 2020, os custos dos insumos do transporte coletivo, tais como combustível, lubrificantes, veículos, pneus, salário do pessoal de operação, etc., sofreram comprovada majoração;

CONSIDERANDO que a inflação medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), no período de dezembro de 2020 a novembro de 2024, foi de 28,75% (vinte e oito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento);

CONSIDERANDO, ainda, a necessidade de estimular o uso de meio eletrônico (cartão de transporte) para o pagamento da tarifa, visando maior eficiência operacional;

CONSIDERANDO, por fim, o interesse da Administração Municipal em conceder benefícios tarifários para os usuários do transporte público coletivo de passageiros, especialmente nos finais de semana e feriados,

DECRETA:

Art. 1º As tarifas do serviço de transporte coletivo urbano de passageiros no Município de Itanhaém ficam reajustadas, a partir de 00h00 (zero hora) do dia 1º de janeiro de 2025, passando a vigorar com os seguintes valores:

I - tarifa pública para pagamento com cartão de transporte: R\$ 4,00 (quatro reais);

II - tarifa pública para pagamento em dinheiro: R\$ 4,20 (quatro reais e vinte centavos).

Art. 2º Aos usuários do serviço de transporte coletivo urbano de passageiros que possuírem e fizerem uso do cartão de transporte, será concedida isenção do pagamento de tarifa aos domingos e feriados, limitada a duas viagens diárias, válida para todas as linhas do sistema de transporte e permitindo a integração.

Parágrafo único. A isenção tarifária de que trata o “caput” deste artigo passará a vigorar a partir de 00h00 (zero) hora do dia 9 de março de 2025.

Art. 3º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Itanhaém, 30 de dezembro de 2024.

TIAGO RODRIGUES CERVANTES

Prefeito Municipal

Registrado em livro próprio.

SECRETARIA DA  
ADMINISTRAÇÃO

## NOTIFICAÇÃO

**A Sr.a BEATRIZ CRISTINA MUNIZ NEVES**

O PRESIDENTE DA COMISSÃO, Sr. Julio Cezar Ferreira Santos, designado pela portaria DA nº. 188/2024, no procedimento administrativo nº. 19.421/1/2024 CITA a Sr.a Beatriz Cristina Muniz Neves, dando-lhe ciência da abertura do processo administrativo com a finalidade de apurar a responsabilidade administrativa, resultante de ato omissivo ou comissivo praticado no desempenho do cargo ou função no serviço público, conforme os fatos articulados no processo nº 19.421/1/2024.

Tal conduta, se comprovada caracteriza as transgressões disciplinares previstas no artigo 125 do Regime Jurídico dos Servidores Públicos deste Município, Lei nº. 3055/2004, razão pela qual a servidora deverá responder ao competente processo disciplinar, na forma prevista nos artigos 126 c.c. 129, do referido Diploma Legal, facultando-lhe o direito de ampla defesa, como estatuído no Art.5º, LV, da Constituição Federal. Designada para compor a Comissão Processante os servidores JULIO CEZAR FERREIRA SANTOS E JULIO CESAR RODRIGUES PINHEIRO, todos ocupantes de cargos de provimento efetivo, sob a presidência do primeiro, ao qual caberá a indicação de servidor para secretariar os trabalhos.

Fica desde logo citado de todos os termos do processo administrativo, bem como do prazo de 10 (dez) dias para a apresentação de defesa, podendo fazer-se assistir por advogado, sob pena de, não o fazendo, ser-lhe nomeado um defensor dativo, bem como arrolar eventuais testemunhas e requerer documentos, vistas, cópias e demais providências que se fizerem necessárias a sua defesa, conforme Lei nº 3.055, de Janeiro de 2004, artigo 142.

Itanhaém, 27 de dezembro de 2024.

Camila Watanabe Muniz  
Secretária da Comissão

SECRETARIA DE  
PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE**EXTRATO DO TERMO DE INDEFERIMENTO Nº 001/2024**

Interessado: Gráfica Belas Artes de Itanhaém LTDA

CPF/CNPJ: 59.530.394/0001-32

Processo Administrativo: 20348017

Atividade: Impressão de material para outros usos (CNAE 1813-0/99)

Endereço: Avenida Almeida Júnior, nº 211, Jardim Belas Artes - Itanhaém

Decisão: Indeferido o requerimento de licença simplificada (LP/LI/LO) devido à necessidade de licenciamento pelo Órgão Ambiental Estadual - CETESB, conforme parecer técnico nº 209221/2024.

Prazo para Defesa: 20 dias corridos a partir da publicação, mediante requerimento fundamentado junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, através do sistema SIGONLINE, pelo endereço eletrônico: <https://sigonline.itanhaem.sp.gov.br/#regularizacaowizard>.

Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente  
Prefeitura Municipal de Itanhaém

**AUTO DE INFRAÇÃO N.º70089/2024**

Interessado: AGN Locação de Equipamentos Ltda

CPF/CNPJ: 10.303.202/0005-90

Processo Administrativo: 3522109.403.00002372/2024-50

Endereço: Av. Marginal 2, n.º2185, Jardim Oásis - Itanhaém

Infração: Operar área de transbordo e triagem sem a devida licença do órgão competente

Enquadramento legal: art. 29, II, Lei 4.111/2016.

Penalidade: Embargo da área e multa simples no valor de 3.000 UFs.

Prazo para Defesa: 15 dias corridos a partir da publicação, mediante requerimento fundamentado junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, através do sistema SIGONLINE, pelo endereço eletrônico: <https://sigonline.itanhaem.sp.gov.br/#regularizacaowizard>.

Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente  
Prefeitura Municipal de Itanhaém

**AUTO DE INFRAÇÃO N.º69989/2024**

Interessado: AGN Locação de Equipamentos Ltda

CPF/CNPJ: 10.303.202/0005-90

Processo Administrativo: 3522109.403.00002505/2024-98

Endereço: Av. Marginal 2, n.º2185, Jardim Oásis - Itanhaém

Infração: Descarte irregular de resíduos na Est. Coronel Joaquim Branco, altura do número 3777, Parque Vergara.

Enquadramento legal: art. 2º, III e VI, Lei 4.111/2016.

Penalidade: Multa simples no valor de 1.770 UFs.

Prazo para Defesa: 15 dias corridos a partir da publicação, mediante requerimento fundamentado junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, através do sistema SIGONLINE, pelo endereço eletrônico: <https://sigonline.itanhaem.sp.gov.br/#regularizacaowizard>.

Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente  
Prefeitura Municipal de Itanhaém

**PROC. ADM. Nº 19.475/2024**

Objeto: 1 Equino.

Reqte: Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.

Decisão: doação de animais apreendidos conforme termo de apreensão 221-E.

Doado 18/12/2024

Donatário: Eduardo Bouços.

ROBERTO GERALDES JUNIOR

Departamento de Proteção e Bem-Estar Animal

SECRETARIA DE  
SERVIÇOS E URBANIZAÇÃO**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 13.888/2024**

Auto de Infração e Imposição de Penalidade nº 1195 de 28 de Agosto de 2024.

Interessado: Francisco Pardo Gutierrez

Localização: Rua Paraíba, 145 - Estância Balneária de Itanhaém

Infração: Descarte irregular de Resíduos Verdes no passeio público.

Enquadramento legal: Lei 4.111/2016 artigo 2º item e VI.

Penalidade: Multa Simples no valor de R\$ 900,00

Notificação: Apresentar defesa contra auto de infração e imposição de penalidade no prazo de 15 dias a contar da data de publicação do ato no Boletim Oficial do Município.

Luiz Gustavo Coquemala

Secretário de Serviços e Urbanização

**ITANHAÉM PREV****EXTRATO DE ADITAMENTO DE LICITAÇÃO****ADITAMENTO DE CONTRATO****PROCESSO Nº. 41/2023**

CARTA CONVITE

MOTIVO: ADITAMENTO CONTRATUAL

DATA DA ASSINATURA: 27/12/2024

CONTRATADA: MAGMA ASSESSORIA LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 09.456.434/0001-75.

OBJETO: Contratação de empresa especializada para assessoria técnica, visando atender o atuarial, bem como disponibilização de ferramenta previdenciária, destinados ao Regime Próprio de Previdência Social do Município de Itanhaém, conforme Termo de Referência - Anexo I do Edital de licitações.

PRAZO: 12 (doze) meses

VALOR GLOBAL: R\$ 125.556,00 (cento e vinte e cinco mil, quinhentos e cinquenta e seis reais)

VANUSA BENTO DE CARVALHO

Superintendente

SECRETARIA DE  
EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTESPREFEITURA DE ITANHAÉM  
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTES  
PNAB - POLÍTICA NACIONAL ALDIR BLANC  
EDITAL 001/2024 - FOMENTO A AÇÕES CULTURAIS  
COMUNICADO DE RESULTADO FINALRealizados os ritos do Edital PNAB nº 001/2024 - Fomento a Ações Culturais, a Secretaria de Educação, Cultura e Esportes comunica o Resultado Final.  
Os proponentes Habilitados deverão aguardar comunicado por e-mail a fim de assinar o Termo de Execução Cultural.EDITAL 001/2024 - FOMENTO A AÇÕES CULTURAIS  
PESSOA FÍSICA - MÓDULO 1 - R\$ 8.000,00 - RESULTADO PARCIAL

Inscrição	Nome completo	Nome do Projeto	Situação
01/2024-PF-062	Marcos Rogério da Silva	Embaixadores da Memória: Juventude Transformando Histórias em Patrimônio Vivo	Habilitado
01/2024-PF-102	Tiago Passos Bechelli	Pilulas Ancestrais - Podcast de Histórias de Itanhaém	Habilitado
01/2024-PF-115	Thiago Talamonte Aderaldo	2º Sinfonia de Beethoven em Free-Jazz	Habilitado
01/2024-PF-039	Adriel Simão Mendes Oliveira Duarte Lopes	Orquestra Brincante	Habilitado
01/2024-PF-124	Marisa Barreiro da Silva	Oficina de Argila Para Crianças	Habilitado
01/2024-PF-119	Sérgio da Silva Almeida	Racistas não!	Habilitado
01/2024-PF-018	José Joaquim de Souza Júnior	Enjoy us!	Habilitado
01/2024-PF-033	Ricardo da Silva	Vivência Indígena na Aldeia Rio Branco	Habilitado
01/2024-PF-056	Renata Rosa da Silva	Kunhá Gwyrá Mirim – Escola de Artesanatos e Desenvolvimento Cultural Tupi Guarani	Habilitado
01/2024-PF-028	Mirian Rodrigues Barbosa da Silva	O'y gwatsu ("Casa de Reza" ou "Casa Grande")	Habilitado
01/2024-PF-118	Luiz Alberto Rodrigues Pereira	Oficina de Dança de salão para a Melhor Idade	Habilitado - recurso deferido

EDITAL 001/2024 - FOMENTO A AÇÕES CULTURAIS  
PESSOA FÍSICA - MÓDULO 2 - R\$ 10.000,00 - RESULTADO PARCIAL

Inscrição	Nome completo	Nome do Projeto	Situação
01/2024-PF-134	Vitor Augusto da Costa Oliveira	Impulso Lírico: Poesia e Cultura para Regeneração Sócio-Emocional em Itanhaém	Habilitado
01/2024-PF-129	Anderson Augusto Silva Oliveira	Mardi Gras Visita a Pedra Que Canta	Habilitado
01/2024-PF-024	Marcos Vinicius Lourenço	Brasil em Reggae	Habilitado
01/2024-PF-108	Lucas de Almeida Guerra	Folclore na praça	Habilitado
01/2024-PF-050	Cintia Nogueira de Carvalho Gama	Da Ghama Show de Lançamento Álbum Sinal de Paz	Habilitado
01/2024-PF-075	Silvio Luis Guimarães de Mello	O Maravilhamento do Teatro	Habilitado
01/2024-PF-003	Israel Henrique Santos	Batuqueiros 2: Oficinas de ritmos brasileiros	Habilitado
01/2024-PF-004	Dione Lira de Albuquerque	Não deixe o samba morrer 2: Canto do Morro	Habilitado
01/2024-PF-017	Alex de Moura Castro	ABC Battle	Habilitado
01/2024-PF-048	Miqueias Geriel da Silva	Expressa Guarani! Fomento Audiovisual Nhanderekoa!	Habilitado
01/2024-PF-047	Patricia Aparecida do Nascimento Paulo	Educando Crianças e Jovens através da Cultura Indígena	Habilitado

EDITAL 001/2024 - FOMENTO A AÇÕES CULTURAIS  
PESSOA FÍSICA - MÓDULO 3 - R\$ 20.000,00 - RESULTADO PARCIAL

Inscrição	Nome completo	Nome do Projeto	Situação
01/2024-PF-106	Américo Amaral Neto	1ª Mostra de Graffiti do Belas Artes	Habilitado
01/2024-PF-131	Celso Oliveira Menezes	Dona Rosa, a Parteira	Habilitado
01/2024-PF-031	Edson Mauricio da Silva	Projeto Samba na Ladeira	Habilitado
01/2024-PF-122	Valéria Ribeiro Costa	Raízes de Itanhaém: Cultivo, Cultura e História	Habilitado
01/2024-PF-109	Ivo Domingos Bumba	Artistas Marciais de Itanhaém	Habilitado
01/2024-PF-065	Rafaela Martins Costa	Lume	Habilitado

EDITAL 001/2024 - FOMENTO A AÇÕES CULTURAIS  
PESSOA JURÍDICA - MÓDULO 4 - R\$ 8.000,00 - RESULTADO PARCIAL

Inscrição	Nome completo	Nome do Projeto	Situação
01/2024-PJ-025	Yuri Ruppini Prado 43051450812	Linha de Frente	Habilitado
01/2024-PJ-011	Ile Ase Opara Oba Bara Omin	Sarau no Terreiro	Habilitado
01/2024-PJ-027	Renata Alves Escudeiro Giovannetti	Agri/Aqui Cultura	Habilitado

EDITAL 001/2024 - FOMENTO A AÇÕES CULTURAIS  
PESSOA JURÍDICA - MÓDULO 5 - R\$ 10.000,00 - RESULTADO PARCIAL

Ampla concorrência: 1 - Cota Pessoas Negras: 1 - Cota Pessoas Indígenas: 1 - Cota PCD: 0 - Total: 3

Inscrição	Nome completo	Nome do Projeto	Situação
01/2024-PJ-010	Serviço Nacional de Assistência ao Índio	Espaço Atikum Umã	Habilitado
01/2024-PJ-020	Matheus de Souza Santana	A Sétima Arte em Itanhaém	Habilitado
01/2024-PJ-013	Ilê Omi Ola Asé Ode Busi	Visitando um Terreiro	Habilitado

EDITAL 001/2024 - FOMENTO A AÇÕES CULTURAIS  
PESSOA JURÍDICA - MÓDULO 6 - R\$ 30.000,00 - RESULTADO PARCIAL

Inscrição	Nome completo	Nome do Projeto	Situação
01/2024-PJ-014	Reggae Brasil Prod. Artísticas ME.	Embaixada Reggae - Da Ghama Convida	Habilitado
01/2024-PJ-004	centro cultural de matriz africana yle ase oya guere oba baayonni	4ª Edição das Águas da Yalodes (Preserve o Bem Maior da Humanidade)	Habilitado
01/2024-PJ-016	Jaira Rodrigues da Silva	"Minha vida daria um filme"	Habilitado



**PREFEITURA DE ITANHAÉM**  
**SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTES**  
**PNAB - POLÍTICA NACIONAL ALDIR BLANC**  
**EDITAL 002/2024 - PREMIAÇÃO A AGENTES CULTURAIS**  
**COMUNICADO DE RESULTADO FINAL**



Realizados os ritos do Edital PNAB nº 002/2024 - Premiação de Agentes Culturais, a Secretaria de Educação, Cultura e Esportes comunica o Resultado Final.

Os proponentes Habilitados deverão aguardar comunicado por e-mail a fim de assinar o Termo de Premiação.

Inscrição	Nome ou Razão Social	Situação
02/2024-005	Centro cultural de matriz africana yle ase oya guere oba baayonny	Habilitado
02/2024-036	Maria Elise G. B. M. Rivas	Habilitado
02/2024-040	União dos Amigos Independentes	Habilitado
02/2024-012	Victor Stefano Ruiz Di Pietro	Habilitado
02/2024-045	Ana Carolina Santos Bernardino da Silva	Habilitado
02/2024-014	Silvio de Oliveira	Habilitado
02/2024-017	José Roberto da Silva	Habilitado
02/2024-006	Fernando Ferreira Curcio	Habilitado
02/2024-001	José Rodrigues da Silva	Habilitado
02/2024-004	Awdrey Cardoso Sasahara	Habilitado
02/2024-031	Silvio Luis Gimarães de Mello	Habilitado
02/2024-028	Vicente Stefano Di Pietro Junior	Habilitado
02/2024-042	Didaco Jexaka Fernandes	Habilitado
02/2024-038	Vania Oliveira Bejar	Habilitado
02/2024-010	Sérgio da Silva Almeida	Habilitado
02/2024-021	Paulo Roberto da Rocha Gama	Habilitado
02/2024-018	Aureo Bacelar da Silva	Habilitado
02/2024-022	Daniel Ribeiro Pereira 31259159884	Habilitado
02/2024-041	Amercy Paula Silva	Habilitado
02/2024-026	Renato Rivas Teixeira Insaurrade	Habilitado



**SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTES**  
**PNAB - POLÍTICA NACIONAL ALDIR BLANC**  
**EDITAL 03/2024 - PREMIAÇÃO A PONTOS DE CULTURA**  
**RESULTADO PARCIAL ETAPA DE HABILITAÇÃO**



Realizados os ritos do Edital PNAB nº 003/2024 - Premiação a Pontos de Cultura, a Secretaria de Educação, Cultura e Esportes comunica o Resultado Final.

Os proponentes Habilitados deverão aguardar comunicado por e-mail a fim de assinar o Termo de Premiação.

Inscrição	Nome ou Razão Social	Situação
03/2024-013	União dos Amigos Independentes	Habilitado
03/2024-008	Coletivo Mbyá Guarani Rembiapó	Habilitado
03/2024-007	Galpão Teatro de Itanhaém	Habilitado
03/2024-012	Academia Itanhaense de Letras (AIL)	Habilitado
03/2024-002	Centro Cultural Yagirnob	Habilitado
03/2024-018	COFIT - Coletivo de Fotógrafos de Itanhaém	Habilitado
03/2024-001	Espaço de Artes Cia Burucutu	Habilitado
03/2024-019	ANNI - Associação Nordestina e Nortista de Itanhaém	Habilitado
03/2024-009	Ordem Inicial do Cruzeiro Divino	Habilitado
03/2024-003	Associação de Dança Itanhaém-ADI	Habilitado
03/2024-005	Ass. Gremio Cultural Escola de Samba Comunidade Águia Dourada	Habilitado
03/2024-015	Coletivo Caverna House	Habilitado
03/2024-014	Gremio Recreativo Cultural Escola de Samba Beija Flor de Itanhaém	Habilitado

PREFEITURA DE ITANHAÉM  
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTES  
LEI PAULO GUSTAVO - EDITAL 003/2023 - AUDIOVISUAL  
COMUNICADO DE RESULTADO FINAL

A Comissão de Habilitação do Edital nº 003/2023 - Audiovisual, comunica o Resultado Final.  
Os proponentes Habilitados deverão aguardar comunicado por e-mail a fim de assinar o Termo de Execução Cultural.

EDITAL 003/2023 - AUDIOVISUAL PESSOA FÍSICA - MÓDULO 1 - R\$ 3.000,00			
003/2023-PF-080	Antonio Luiz de Souza	Atikum	Habilitado
003/2023-PF-116	Yuri Ruppini Prado	Água e Sal	Habilitado
003/2023-PF-088	Everson de Almeida Mile	Bela Itanhaém	Habilitado
003/2023-PF-120	Luiz Henrique de Lima	Som da Paz	Habilitado

EDITAL 003/2023 - AUDIOVISUAL PESSOA FÍSICA - MÓDULO 2 - R\$ 4.000,00			
Inscrição	Nome completo	Nome do Projeto	Situação
003/2023-PF-117	Bruna Silva Moura Santos	Gente, Bicho, Planta	Habilitado
003/2023-PF-143	Marcio Araujo de Sousa	Vídeo-clipe: "Nossa Cultura - Rapper Marc	Habilitado
003/2023-PF-119	Cleber Oliveira da Silva	MC Kell VM	Habilitado
003/2023-PF-107	Israel Henrique Santos	Clipe da música Grato Sou	Habilitado
003/2023-PF-098	Marcos Júlio Sergl	Sons de Itanhaém: Jaculatória de N. Sra. da Conceição, bem imaterial do patrimônio de nossa cidade.	Habilitado
003/2023-PF-084	Leonardo Nogueira Silva	Léo ao vivo	Habilitado
003/2023-PF-086	Ana Paula Alves da Costa	Música e Poesia	Habilitado
003/2023-PF-083	Simone Mola	Yoga Técnico	Inabilitado por descumprimento do item 14.1.1

EDITAL 003/2023 - AUDIOVISUAL PESSOA FÍSICA - MÓDULO 3 - R\$ 5.000,00			
Inscrição	Nome completo	Nome do Projeto	Situação
003/2023-PF-082	André Luís Onishi	Emygdio Emiliano de Souza	Habilitado
003/2023-PF-121	Rita Juarez y Sales	Na Borda de Nossa Canoa	Habilitado
003/2023-PF-144	Paulo Antônio Leme Pellegrini	Um Sarrafo de Amintas	Habilitado
003/2023-PF-133	Sérgio da Silva Almeida	Até ela voltar - Vídeo-clipe	Habilitado
003/2023-PF-093	Valéria Ribeiro Costa	Histórias e Memórias do Jardim Coronel	Habilitado
003/2023-PF-131	Lolita Flor Frade da Veiga	Jundu Abraça a Orla de Itanhaém	Habilitado
003/2023-PF-141	Vicente Stefano Di Pietro Junior	Escoregeando com Víctor: A Arte Vista e Vivida pelos Olhos de Uma Criança	Habilitado
003/2023-PF-096	Cristiano Pedro Antonio	Forró de Luá - canta as Rainha do xaxado	Habilitado
003/2023-PF-134	Leila Hermano Rocha	Lançamento Áudio Visual Leila Rocha	Habilitado
003/2023-PF-129	José Roberto da Silva	Sauti Ya Moio: Som do Coração	Habilitado
003/2023-PF-091	Marcos Vinicius Lourenço	Música Novo Dia	Habilitado
003/2023-PF-079	Aureo Bacelar da Silva	Acústico Santo	Habilitado
003/2023-PF-090	Gilvan Egidio da Silva	Websérie Stop Motion	Habilitado
003/2023-PF-123	Reginaldo do Nascimento	Grupo de Capoeira Angola Ilê Dandara	Habilitado
003/2023-PF-105	Amanda Alves Rodrigues	Documentário 50 anos da Banda Marcial de Itanhaém	Habilitado
003/2023-PF-132	Danyelle Hernandez Mouro	Sussurros da maré.	Habilitado
003/2023-PF-103	Admilson Mariano dos Santos	Itanhaém em Tela - A trajetória de Ronaldo Lopes	Habilitado
003/2023-PF-138	Wellton Cintra	Os caminhos de um Tambú e um Candongueiro	Habilitado
003/2023-PF-122	Gleyce Sampaio Ferreira	Filme Poema : Itanhaém em Verso e Cor	Habilitado
003/2023-PF-130	Tiago Passos Bechelli	Boca da Barra	Habilitado
003/2023-PF-099	Milton Felix dos Santos Junior	Teaser do Power Trio Retrovisionários	Habilitado
003/2023-PF-128	Fábio Hildebrando Ribeiro Dela Dea	Litoral Sul (Happy Side)	Habilitado
003/2023-PF-102	Josué Francisco Trindade	Todos os cantos	Habilitado
003/2023-PF-113	Renata Aliberti Di Carlo	"Cultura Cigana: Viagem pela História"	Inabilitado por descumprimento do item 14.1.1

EDITAL 003/2023 - AUDIOVISUAL PESSOA JURÍDICA - MÓDULO 4 - R\$ 3.000,00			
Não houve inscrição no Módulo 4			



EDITAL 003/2023 - AUDIOVISUAL PESSOA JURÍDICA - MÓDULO 5 - R\$ 5.000,00			
Inscrição	Nome completo	Nome do Projeto	situação
003/2023-PJ-018	Ile Ase Opara Oba Bara Omin	Ile Ase Opara Oba Bara Omin	Habilitado
003/2023-PJ-021	Ilê Omi Ola Asé Ode Busi	Ilê Omi Ola Asé Ode Busi	Habilitado
003/2023-PJ-026	Gleyce Sampaio Ferreira	A moda em Paisagens	Habilitado
003/2023-PJ-028	Juan Manuel Rivera Acosta	Brisa da aura	Habilitado

EDITAL 003/2023 - AUDIOVISUAL PESSOA JURÍDICA - MÓDULO 6 - R\$ 7.500,00			
Inscrição	Nome completo	Nome do Projeto	situação
003/2023-PJ-029	Portal de Intervencao e Apoio Biopsicossocial Vida Livre	Espalhando o Bem através da Arte	Habilitado

EDITAL 003/2023 - AUDIOVISUAL PESSOA JURÍDICA - MÓDULO 7 - R\$ 10.000,00			
Inscrição	Nome completo	Nome do Projeto	situação
003/2023-PJ-031	Jaira Rodrigues da Silva	"MAIS UM" videoclipe	Habilitado
003/2023-PJ-024	Cia. Burucutu Ltda.	Cia. Burucutu - 23 Anos de Resistência	Habilitado
003/2023-PJ-032	Givanildo dos Santos Silva 33346938808	Ritmos e Roteiros em Itanhaém	Habilitado
003/2023-PJ-025	Yuri Ruppini Prado 430.514.508-12	Marés do Tempo	Habilitado

EDITAL 003/2023 - AUDIOVISUAL PESSOA FÍSICA - MÓDULO 8 - R\$ 2.500,00			
Não houve inscrição no Módulo 8			

EDITAL 003/2023 - AUDIOVISUAL PESSOA FÍSICA - MÓDULO 9 - R\$ 5.000,00			
Inscrição	Nome completo	Nome do Projeto	situação
003/2023-PF-118	Carla Ferreira da Cruz	Cineclubes "Raízes e Ancestralidade"	Habilitado

EDITAL 003/2023 - AUDIOVISUAL PESSOA JURÍDICA - MÓDULO 10 - R\$ 5.000,00			
Inscrição	Nome completo	Nome do Projeto	situação
Não houve projeto habilitado no Módulo 10			