



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCA

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 67.360.362/0001-64



2025 - 2028

LEI MUNICIPAL Nº 904, DE 17 DE AGOSTO DE 2026.

“DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PARCELAMENTO E OUTRAS ALTERNATIVAS DE URBANIZAÇÃO PARA O TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE ITAOCA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

FREDERICO DIAS BATISTA, Prefeito do município de Itaoca/SP, no uso de suas obrigações legais e ainda nos termos da Lei Orgânica do Município,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DOS OBJETIVOS

Art. 1º - A presente Lei tem como objetivo regulamentar a abertura de vias públicas e/ou criação de lotes para fins urbanos, na forma de loteamento, desmembramento e anexação.

§ 1º - Considera-se urbano qualquer fim que não o de exploração agropecuária ou extrativa, e quaisquer parcelamentos de que resultem lotes de área inferior ao módulo rural fixado para o Município pela autoridade federal competente.

§ 2º - Via pública é a via aberta, de uso público e de propriedade do patrimônio municipal.

§ 3º - Lote edificável para fins urbanos é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com pelo menos, uma divisa lindeira a logradouro público e que preencha um ou outro dos requisitos seguintes:

I. Resulte de processo regular de parcelamento para fins urbanos;

II. Possua superfície não superior a dez mil metros quadrados (10.000 m²).

§ 4º - Gleba é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com superfície superior a dez mil metros quadrados (10.000 m²) e que não resultou de parcelamento de solo para fins urbanos.

§ 5º - Loteamento é a divisão de gleba em lotes para fins urbanos, com abertura de novas vias de circulação e/ou prolongamento, modificação e ampliação das vias públicas.

§ 6º - Desmembramento é a divisão de gleba em lotes com aproveitamento do sistema viário, desde que não implique em abertura de novas vias e/ou prolongamento das vias atuais.

§ 7º - Anexação é a união de dois ou mais lotes ou glebas.

Art. 2º - Os parcelamentos para fins urbanos, só poderão ser executados na Zona Urbana ou de Expansão Urbana do Município.

Parágrafo único - Entende-se por parcelamento de solo a divisão de gleba sob forma de loteamentos ou desmembramentos.

Art. 3º - Todo e qualquer parcelamento de terreno, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial é regulado pela presente Lei, observadas no que couber, as disposições das legislações federal, estadual e municipal pertinentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCA

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 67.360.362/0001-64



2025 - 2028

Art. 4º - Os projetos integrados de parcelamento com construção de edificações são permitidos desde que satisfaçam a todos os índices legais aplicáveis ao parcelamento e edificações.

Parágrafo único - Os projetos de parcelamento e edificação serão analisados conjuntamente.

DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 5º - Qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, na forma de loteamento ou desmembramento, só poderá ser realizado após a Prefeitura ter aprovado o projeto e concedido o alvará para a sua execução.

Da Certidão de Uso do Solo

Art. 6º - Antes da elaboração dos projetos de loteamento ou desmembramento, o interessado solicitará à Prefeitura certidão de uso de solo, contendo os seguintes elementos:

I - Requerimento com assinatura do proprietário ou seu representante legal;

II - Especificação do uso pretendido;

§ 1º - O pedido de certidão de uso da gleba será analisado e expedido pelo órgão competente da Prefeitura do Município de Itaoca, no prazo de até quinze (15) dias úteis.

Das Diretrizes de Uso do Solo

Art. 7º - Independentemente da expedição de certidão de uso do solo, a aprovação de loteamentos deverá ser precedida de solicitação de diretrizes apresentando, para esse fim, requerimento, onde conste o tipo de loteamento, acompanhado dos seguintes elementos e informações:

I - Levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, na escala 1:500, 1:1000, 1:2000 e cinco cópias, contendo:

a) Divisas da área;

b) Curvas de nível de metro em metro, identificando a altitude;

c) Localização de bosques, árvores isoladas, matas, cursos d'água e construções existentes;

d) Identificação das coordenadas geográficas;

II - Mapa de situação da gleba, em planta da cidade ou Município;

III – Certidão atualizada da matrícula do imóvel;

IV - Fotocópia de notificação-recibo dos impostos predial e territorial;

V - As plantas do pedido de diretrizes deverão ser assinadas pelo proprietário do empreendimento e por profissionais legalmente habilitados e registrados na Prefeitura;

VI - O requerimento será indeferido caso a autoridade competente constate ser a gleba em área onde o parcelamento para fins urbanos é proibido;

VII - No ato do pedido de diretrizes o loteador deverá expressar a opção por executar o loteamento em até quatro anos com elaboração de cronograma, seguido de instrumento de garantia de execução das obras que cubra os custos das mesmas.

Art. 8º - Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCA

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 67.360.362/0001-64



2025 - 2028

- I - O traçado e as seções transversais das vias a integrarem o sistema viário básico do Município;
 - II - O alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;
 - III - A localização dos logradouros públicos e das áreas de equipamentos comunitários;
 - IV - A localização de faixas de terreno necessários ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;
 - V - As restrições legais de uso e ocupação do solo;
 - VI - Usos do solo permitidos e índices urbanísticos (recuos, densidade demográfica, etc.);
 - VII - Determinação dos locais onde deverá ser feita sondagem do solo para dimensionamento da pavimentação;
 - VIII - Rol de obras que deverão ser executados no loteamento;
 - IX - As matas nativas e/ou áreas reflorestadas, que deverão ser preservadas e as áreas frágeis que sofrerão restrições quanto ao parcelamento;
 - X - Elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;
 - XI - Elementos necessários ao projeto de pavimentação.
 - XII - No tocante a área verde, determinar, onde não houver mata a ser preservada, projeto urbanístico com o plantio de árvores e plantas nativas;
- § 1º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro (04) anos, salvo modificações nas legislações municipal, estadual e federal.
- § 2º - Índices urbanísticos são expressões matemáticas de relações estabelecidas entre os espaços e as grandezas representativas da cidade.
- § 3º - Matas nativas - são matas compostas por espécies arbóreas nativas.
- § 4º - Áreas reflorestadas - são matas formadas com a predominância de espécies arbóreas exóticas.
- § 5º - Logradouro público é a área de propriedade pública e de uso comum da população.

Art. 9º - As solicitações de diretrizes para parcelamento serão analisadas e expedidas pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, consultando-se os órgãos públicos municipais afins.

§ 1º - As diretrizes serão expedidas no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 2º - Após a expedição de diretrizes o processo será encaminhado ao interessado.

Da Aprovação do Projeto de Parcelamento

Do Loteamento

Art. 10 - O projeto de loteamento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado, que requererá junto à Prefeitura a correspondente aprovação, juntando para tanto os seguintes elementos:

- I – Certidão atualizada da matrícula do imóvel;
- II - Fotocópia de notificação-recibo dos impostos predial e territorial;
- III - Projeto de loteamento, em 05 (cinco) vias, contendo:
 - a) A divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração da área de equipamentos comunitários e área livre de uso público;
 - b) O sistema de vias contendo as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCA

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 67.360.362/0001-64



2025 - 2028

- c) Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;
- d) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento;
- e) Projeto de arborização das vias preferencialmente com espécies nativas, que deverá ser feito em conjunto com a concessionária de energia elétrica, evitando-se futuros problemas de arborização com rede elétrica;
- f) Indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente interfiram na edificação do lote;
- g) Memoriais descritivo e justificativo do projeto;
- h) Projeto de pavimentação das vias;
- i) Projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;
- j) Soluções para o esgotamento sanitário e energia elétrica domiciliar;
- l) Projeto de distribuição de água potável, aprovado pela concessionária;
- m) Cronograma das obras com prazo máximo de 04 (quatro) anos;
- n) Projeto de localização dos postes para iluminação das vias de pedestres e de pavimentação das mesmas, de acordo com as exigências e padrões técnicos da Prefeitura.

§ 1º - Nos loteamentos populares e de interesse social, não serão exigidos os projetos de pavimentação e iluminação das vias;

§ 2º - Equipamentos comunitários são os bens públicos destinados à educação, cultura, lazer, esportes e similares.

§ 3º - Faixa ou Área não edificável ("non aedificandi") é a reservada dentro de terrenos de propriedade privada ou pública, que fica sujeita à restrição ao direito de construir, por razões de interesse urbanístico.

§ 4º - ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) dos respectivos projetos.

Art. 11 - O loteador hipotecará como garantia da execução das obras, conforme o cronograma, um ou mais imóveis cujo valor total seja superior ao custo das obras a serem realizadas, correndo por sua exclusiva conta, as despesas com a outorga e registro da escritura pública, obedecendo o seguinte critério:

I. A hipoteca deverá ser apresentada mediante escritura pública, e seu valor será fixado a juízo da Prefeitura;

II. A critério da Prefeitura, o loteador poderá oferecer como instrumento de garantia uma fiança bancária;

III. No ato da aprovação do projeto, bem como do instrumento de garantia mencionado neste artigo, deverão constar, especificamente, as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar, nos prazos fixados no cronograma;

IV. A Municipalidade através de seu corpo técnico acompanhará a execução das obras em todas as suas fases.

Parágrafo único - Os imóveis hipotecados poderão estar numa outra gleba já provida de equipamentos urbanos essenciais, desde que situados neste Município.

Art. 12 - Pagos os emolumentos devidos e outorgada a escritura de hipoteca mencionada no artigo anterior, a Prefeitura expedirá o competente alvará de parcelamento.

Parágrafo único - No alvará de parcelamento serão explicitados o cronograma aprovado para execução das obras, e a aceitação da hipoteca ou fiança bancária.

Art. 13 - O prazo máximo para a Prefeitura se manifestar, aprovando ou rejeitando o projeto, todos os elementos referidos, além de anuência dos órgãos competentes não municipais, é de 60 (sessenta) dias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCA

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 67.360.362/0001-64



2025 - 2028

Art. 14 - O projeto será aprovado desde que esteja em conformidade com esta Lei e com a legislação federal, estadual e municipal pertinente.

Art. 15 - Findo o prazo referido no inciso VII do artigo 7º, e caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, poderá executá-los, comunicando esses fatos ao Ministério Público da Comarca ou ao Delegado de Polícia local.

Art. 16 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do loteador e após a devida fiscalização, expedirá o termo de verificação e liberará o loteador da garantia oferecida.

Art. 17 - A aprovação do projeto de loteamento não autoriza o início das obras pelo loteador, que dependerá da expedição de Alvará de execução conforme exposto no artigo seguinte.

Art. 18 - O Alvará de execução das obras, com validade máxima de quatro (04) anos conforme cronograma, somente será expedido após o efetivo registro do loteamento e da hipoteca dos bens ofertados como garantia, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, devendo ainda o loteador assinar termo de compromisso de acordo com o projeto aprovado.

Art. 19 - A aceitação final das obras do loteamento será feita por decreto, após vistorias dos órgãos técnicos.

Art. 20 - Após a aceitação final do loteamento, o mesmo poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura e demais órgãos competentes.

Art. 21 - Nos contratos de compra e venda de lotes deverão figurar, obrigatoriamente, as restrições de que os mesmos estão sujeitos aos dispositivos desta Lei.

Art. 22 - Como alternativa à sistemática de aprovação, execução e aceitação do projeto de loteamento fixada nesta Lei, será também admitido o seguinte procedimento:

I - A critério da Prefeitura, a garantia poderá ser levantada parcialmente a qualquer momento, em função do adiantamento das obras do loteamento.

Parágrafo único - A alternativa de que trata o presente artigo poderá ser aplicada a loteamento já iniciado.

Art. 23 - Os terrenos dados em garantia real serão avaliados por técnicos habilitados e aprovados pela Prefeitura Municipal.

Do Desmembramento e Anexação

Art. 24 - Os desmembramentos de terreno só serão aprovados quando o imóvel tiver frente para via pública oficial.

Art. 25 - O projeto de desmembramento ou anexação será apresentado pelo interessado, que requererá, junto à Prefeitura, a correspondente aprovação, anexando para tanto os seguintes elementos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCA

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 67.360.362/0001-64



2025 - 2028

- I – Certidão atualizada da matrícula do imóvel ou documentação equivalente;
II - Fotocópia de notificação-recibo dos impostos predial e territorial;
III- Projeto em 05 (cinco) vias, assinada pelo proprietário e por profissional habilitado, contendo:
a) A divisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
b) Locação das edificações existentes;
c) Descrição perimétrica dos lotes e suas áreas públicas;
d) Anotação de responsabilidade técnica (ART).

Art. 26 - O projeto de desmembramento ou anexação deverá ser aprovado na Prefeitura, pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, homologado pelo Prefeito e expedida a respectiva certidão, no prazo de 30 (trinta) dias.

Do Loteamento Fechado

Art. 27 - Os loteamentos poderão adotar a forma fechada desde que:

- I - Atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos para loteamento;
II - Não prejudiquem a conformidade da malha viária urbana e não envolvam sistemas viários estruturais da cidade;
III - As áreas institucionais tenham acesso externo por via pública oficial com frente mínima de nove metros (09,00 m) de largura, devendo a referida área não se compreender no perímetro de fechamento do loteamento;
IV - Todos os serviços e obras de conservação de bem público municipal sejam feitos inteiramente pela entidade regularmente instituída para esse fim pelos moradores;
V - As ruas, sistema de lazer e faixa de preservação sejam, exclusivamente, bens públicos;
VI - A concessão real de uso seja autorizada pelo Executivo Municipal por prazo determinado com cláusulas cuja desobediência, bem como fim adverso ao interesse público, impliquem na revogação da concessão;
VII - Fique a cargo do loteador, quando do pedido de Diretrizes, manifestar seu interesse de adotar a forma fechada;
VIII - Os loteamentos existentes poderão, desde que criem entidade devidamente regulamentada, requerer o fechamento dos mesmos;
IX - Na aquisição do lote o proprietário fique obrigado por via legal, a associar-se à entidade de moradores;
X - O loteador estabeleça o regulamento de uso, conservação e manutenção dos equipamentos comunitários; vias de comunicação, ruas, praças, rede elétrica e de iluminação, pavimentação, rede de água e esgoto, telefone, arborização, a poda de árvores - Poda Racional, devendo seguir os critérios técnicos adotados pela Prefeitura;
XI - O uso dos espaços livres, a forma da coleta do lixo, o critério de participação em tais serviços e sua manutenção, além daquelas despesas que envolvem a portaria, serviços de vigilância, rede de comunicação interna etc., constem no contrato de venda e compra e da escritura definitiva;
XII - Estabeleçam os direitos e obrigações, a forma de administração do loteamento e sua manutenção, cujo ônus deverá ser dos moradores;
XIII - A concessão real de uso é outorgada segundo os interesses e conveniências do Poder Público;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCA

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 67.360.362/0001-64



2025 - 2028

XIV - A administração interna do loteamento, bem como os direitos e obrigações dos moradores entre si, modo de utilização e restrições, fiquem a critério dos adquirentes e do parcelador;

XV - O Município estabeleça, a partir da proposta do parcelador, a diretriz que atende melhor ao interesse público. Havendo a autorização, o parcelador, na etapa de legalização, apresentará o ato administrativo que concedeu ou permitiu o uso oficial do registro de imóveis;

XVI - Os loteamentos fechados serão permitidos nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana desde que, em seus respectivos projetos, observem-se as dimensões de lote mínimo determinadas para a zona onde se insere a gleba, sabendo-se que, expansão urbana em que não haja zoneamento definido, o lote mínimo será de trezentos metros quadrados (300 m²).

§ 1º - No caso de fechamento do loteamento, só será permitido desde que não impeça o direito de acesso de terceiros a áreas limítrofes.

§ 2º - Os associados deverão se responsabilizar solidariamente com as obrigações assumidas pela Associação perante a Prefeitura.

Das Normas Técnicas

Art. 28 - No caso do loteamento conter áreas de preservação permanente: nascentes (permanentes ou temporais), várzeas, olhos d'água, ou reservatórios d'água naturais ou artificiais, cursos d'água, topos de morros e vegetação natural situadas em encostas de declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus) na sua linha de maior declividade, para a execução das obras necessárias (saneamento e vias de circulação) deverão ser encaminhados os projetos de implantação aos órgãos ambientais estaduais para aprovação; devendo ainda ser observado a legislação específica pertinente com relação ao desmatamento.

Art. 29 - Os três tipos de áreas, a serem doadas à Municipalidade, deverão obedecer a seguinte tabela:

LOTEAMENTO	PORCENTAGEM MÍNIMA DE ÁREA PÚBLICA		
	VIAS	ÁREA VERDE	ÁREA INSTITUCIONAL
De interesse social	10%	03%	03% *
Popular	12%	03%	03% *
Convencional	15%	05%	05% *
Condomínio Fechado	20%	10%	05% *
Outros	20%	10%	05% *

* Sendo que a área mínima institucional deverá ser de 300 m² (trezentos metros quadrados)

§ 1º - É vedada a doação ou transferência a qualquer título de áreas verdes incorporadas ao patrimônio público em razão de registro de loteamento.

§ 2º - Áreas institucionais são as áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos.

§ 3º - Metade das áreas verdes "non aedificandi" ou de preservação permanente poderá ser utilizada como sistemas de lazer, a critério do corpo técnico da Prefeitura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCA

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 67.360.362/0001-64



2025 - 2028

Art. 30 - As vias de acesso de qualquer loteamento deverão garantir continuidade de traçado com vias existentes nas adjacências de gleba, conforme indicações feitas pela Prefeitura na expedição das diretrizes.

§ 1º - As vias de acesso principais do loteamento deverão seguir os padrões das vias adjacentes ao loteamento.

Art. 31 - Nos novos projetos de loteamento poderá ser previsto, a critério da Municipalidade, tratamento paisagístico e de permeabilidade do solo, deixando-se na calçada uma faixa de um quarto (1/4) de sua largura, próxima ao meio-fio, onde deverá ser plantada grama.

Art. 32 - Os serviços e obras de movimento de terra, além de terem seus projetos aprovados previamente pela Prefeitura, devem respeitar:

I - Os taludes devem ter declividades não superior a 1:2 (50%, cinquenta por cento)

II - Revestimento com vegetação rasteira, apropriada para controle da erosão, podendo ser dispensados, a critério da Prefeitura, taludes com altura inferior a um metro (1m) ou declividade a 1:3;

III - taludes de altura superior a cinco metros (5m) deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem.

Parágrafo único - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, de acordo com as normas técnicas pertinentes.

Art. 33 - As dimensões mínimas de lotes no parcelamento deverão atender aos seguintes requisitos:

I - área não inferior a cento e vinte e cinco metros quadrados (125 m²) e frente não inferior a cinco metros (05,00 m), em zonas residenciais.

II - área não inferior a setenta e cinco metros quadrados (75m²) e frente não inferior a 5m (cinco metros) em zonas comerciais.

III - nas zonas industriais, definidas por lei municipal, os lotes terão área mínima de duzentos e cinquenta metros quadrados (250 m²);

Parágrafo único - Os parcelamentos já existentes e que estiverem em desacordo com os mínimos estabelecidos nos incisos anteriores, na data de publicação desta lei, serão reconhecidos pelo Poder Público Municipal.

Art. 34 - Quando o desnível dos lotes, da frente aos fundos, for superior à profundidade da rede de esgotos da via pública fronteira, deverá ser previsto um sistema de interligação da rede doméstica até a rede pública, ou outras alternativas para esgotamento sanitário.

Art. 35 - Ao longo das linhas de alta tensão e rodovias estaduais serão reservadas faixas mínimas não edificáveis de 15 m (quinze metros) de largura de cada lado e, ao longo das rodovias vicinais, serão objetos de análise do Conselho Municipal das Cidades que emitirá parecer favorável ou desfavorável, mediante análise do projeto de desmembramento a ser encaminhado pela parte interessada.

Art. 36 - Ao longo das águas correntes em zona urbana, caberá a análise do Conselho Municipal das Cidades e do Conselho Municipal da Defesa Civil, em consonância com a Lei Municipal nº 875, de 04 de novembro de 2025, emitir parecer favorável ou desfavorável, após a apresentação do projeto de desmembramento a ser encaminhado pela parte interessada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCA

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 67.360.362/0001-64



2025 - 2028

Parágrafo único - Os lagos, lagoas e reservatórios naturais ou artificiais existentes dentro das zonas urbanas, de expansão urbana e/ou de expansão urbana isolada terão faixas “non aedificandi” a serem respeitadas ao seu redor de no mínimo quinze metros (15,00 m), contados da cota altimétrica de máxima cheia.

Art. 37 - As servidões de passagem que, porventura, gravem as áreas a parcelar deverão ser garantidas pelas novas vias da circulação.

SOBRE URBANIZAÇÃO DE LOTES ASSOCIADOS À CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO

Do Condomínio Deitado ou Vilas Residenciais

Art. 38 - Entende-se por Condomínio Deitado, aquele que se estabelece na construção de edifícios térreos e/ou assobradados em terrenos de até vinte mil metros quadrados (20.000 m²) de área, conforme previsto na legislação vigente, que dispõe sobre o regime de condomínio para edificações e sobre incorporações imobiliárias.

Art. 39 - Essa definição refere-se a conjuntos de residências de construções e não a lotes de terrenos; não estabelecendo, portanto, o parcelamento do solo, tendo como características:

I - Esses edifícios constituirão as unidades autônomas, do conjunto de residências ou das vilas, e nessas unidades autônomas estarão incluídas as áreas destinadas à utilização exclusiva das casas, tais como, jardim, quintal ou estacionamento;

II - O adquirente dessa unidade autônoma: casa, jardim e quintal, será proprietário dessa unidade, e de uma parte ideal na totalidade do terreno ou gleba, onde será constituído o empreendimento;

III - Além dessa fração ideal na totalidade do terreno, o adquirente da unidade autônoma terá também uma parte ideal nas coisas comuns, como vias de comunicação, áreas verdes, construções em comum, tais como:- salões de jogos, piscinas, equipamentos para esporte, creches, etc., devendo ser regulamentado na convenção do condomínio;

IV - O conjunto de residências poderá ser fechado, cercado ou murado, de modo que as vias internas de comunicação convirjam para saída para a via pública, através de portões de entrada ou outro dispositivo podendo ter guaritas;

V - Admite-se a formação do condomínio também com projeto de construção, onde cada co-proprietário arca com a respectiva obra, ressaltando-se que, neste caso a averbação só é possível após a construção de todas as unidades, com subsequente registro e especificação do condomínio.

VI - As vilas somente poderão ser implantadas em terrenos ou glebas contíguas, desde que haja a previsão de uma faixa de terreno entre elas, que será definida no pedido de diretrizes, pelo corpo técnico da Prefeitura.

Art. 40 - Poderão ser implantados os conjuntos em terrenos localizados de acordo com as zonas, com área máxima de vinte mil metros quadrados (20.000 m²).

Parágrafo Único - Os projetos para implantação do condomínio deitado deverão atender as condições a seguir:

I - A testada dos terrenos para as vias internas das vilas, não deverá ser menor que seis metros (6,00 m);



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCA

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 67.360.362/0001-64



2025 - 2028

II - A área mínima de terreno da unidade autônoma deverá ser de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados);

III - A apresentação, pelo requerente, de documento, expedido pela SABESP (Companhia de Saneamento Básico e Esgoto do Estado de São Paulo), ou órgão que a suceda, aprovando as plantas das redes de água e esgoto para as casas, e assegurando a instalação dessas redes, na falta das quais será permitida a construção de poço freático e fossa séptica de acordo com as normas legais vigentes.

Art. 41 - O projeto das edificações deverá ser apresentado conjuntamente com o plano urbanístico do condomínio.

Art. 42 - Serão também permitidos no Município de Itaoca os condomínios comerciais e/ou industriais, cujas regulamentações serão feitas por Decreto expedido pelo Executivo.

Extinção de Condomínios

Art. 43 - Não se consideram desmembramentos ou loteamentos, as divisões que tenham como objetivo extinguir, total ou parcialmente, a comunhão existente entre as glebas.

§ 1º - Para fim da dispensa do registro especial é necessário que o número de imóveis originados, não ultrapasse o número de herdeiros aos quais forem atribuídos.

§ 2º - As servidões constituídas nas glebas divididas não serão consideradas vias públicas, para fim de desmembramentos, salvo as servidões constituídas posteriormente como vias públicas.

§ 3º - Essas servidões deverão ser parte integrante das glebas divididas e possuir largura mínima de nove metros (09,00 m), salvo casos em que essas servidões já existam comprovadamente há mais de vinte (20) anos.

Dos Conjuntos de Edificações Verticais

Art. 44 - Os conjuntos de edificações verticais em condomínio deverão ser implantados permitindo a continuidade do sistema viário principal do Município, cuja gleba deverá ter acesso por via pública oficial com pelo menos duas faixas de rolamento, ou leito carroçável com largura mínima de nove metros (09 m).

Art. 45 - Para implantação desses conjuntos deverão ser atendidos ainda os seguintes requisitos:

I - Os recuos em relação às divisas de gleba ou alinhamento paralelo de um acesso, deverão seguir:

a) Frontal: quatro metros (4,0 m);

b) Lateral ou fundos: $(H/10) + 1,5$ onde h representa a altura da edificação;

c) O afastamento dos prédios entre paredes com aberturas, deverá ser de no mínimo seis metros (6,00 m), quando for entre paredes cegas, três metros (3m).

II - As garagens poderão ocupar os subsolos, respeitando-se o índice de impermeabilização;

III - As vagas de estacionamento deverão ser previstas conforme norma específica;

IV - As rampas de acesso para veículos deverão ter inclinação máxima de vinte por cento (20%);



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCA

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 67.360.362/0001-64



2025 - 2028

V - Nos conjuntos de edificações em condomínio de uso residencial com mais de cem (100) unidades, deverão ser implantadas creches, a razão de um metro quadrado (1 m²) por unidade habitacional.

VI - Em qualquer conjunto de edificações verticais, independentemente da área, deverão ser implantadas áreas de recreação proporcionais ao tamanho e população do empreendimento, a critério da Municipalidade.

VII - Nos conjuntos construídos em áreas acima de vinte mil metros quadrados (20.000 m²), deverá ser ainda exigida a construção de um centro de atividades comunitárias, na proporção de um metro quadrado (1 m²) por unidade habitacional.

VIII - O Município poderá exigir, para áreas superiores a vinte mil metros quadrados (20.000 m²), que se destine uma porcentagem da área do empreendimento à implantação de escola, proporcional ao tamanho e população do empreendimento.

Parágrafo único - Deverão ser reservados áreas livres de uso comum do condomínio na proporção mínima de dez por cento (10%) da superfície total da gleba.

Das Definições

Art. 46 - O sistema viário interno do conjunto residencial vertical deverá ser de acordo com as seguintes especificações:

I - Vias de circulação de veículos com duas faixas de rolamentos no mínimo, largura do leito carroçável de 6,00 m (seis metros) e calçadas de 1,5 m (um metro e meio) cada uma;

Dos Procedimentos para Aprovação

Art. 47 - Para efeito desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - área para lazer e equipamentos comunitários - é a parcela do terreno de propriedade comum aos condôminos, que não seja de uso exclusivo de uma ou outra unidade autônoma, nem reservada para a circulação de veículos;

II - Unidade autônoma residencial - é o conjunto de compartimentos de uso privativo, para a moradia.

Art. 48 - Antes da elaboração de projetos de conjuntos de edificações cuja construção implique na abertura de vias de circulação particulares no interior da gleba, o interessado deverá solicitar à Prefeitura, a expedição de diretrizes, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado dos seguintes elementos e informações:

I - Mapa da situação da gleba em 02 (duas) vias, contendo:

a) Referência para a perfeita localização da gleba a ser urbanizada e edificada, tais como estrada e acidentes geográficos, bem como referências de nível, R.N.;

b) Localização dos logradouros e dos equipamentos públicos urbanos e comunitários situados nas adjacências da gleba;

c) Localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

d) Indicação e denominação de vias dos arruamentos contíguos a todo o perímetro.

Art. 49 - Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCA

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 67.360.362/0001-64



2025 - 2028

- I - O rol das obras, quando necessárias, que permitirão a execução das edificações e que deverão ser executadas antes da abertura das vias de circulação de veículos;
- II - O traçado aproximado e as seções-tipo das vias que deverão dar continuidade a logradouros públicos, na eventualidade de dissolução do condomínio;
- III - A localização de faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de áreas não edificáveis;
- IV - As restrições legais de uso e ocupação do solo na zona em que se situa a gleba a ser urbanizada e edificada.

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um (01) ano.

Art. 50 - O projeto das vias de circulação particulares, dos equipamentos comuns e das edificações, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado, que requererá junto à Prefeitura, a correspondente aprovação.

Art. 51 - Estando o projeto de acordo com esta Lei e com as legislações federal, estadual e municipal pertinentes, será aprovado.

Art. 52 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após a devida fiscalização, expedirá o termo de verificação e concederá o "habite-se".

Das Normas Técnicas

Art. 53 - Para aprovação de conjuntos de Edificações Verticais deverão ser apresentados os seguintes projetos:

- I- De afastamento e tratamento de esgotos domésticos e/ou solução alternativa, bem como projeto de abastecimento de água potável, somente para os casos que não contemplem o atendimento pelas redes públicas;
- II- Combate à incêndios.

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 54 - Para efeito desta Lei, somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, qualquer projeto, incluindo desenhos e memoriais, a serem submetidos à Prefeitura.

Parágrafo único - A responsabilidade civil pelos serviços de projeto, cálculo e especificações, cabe aos seus autores e responsáveis técnicos, e a execução das obras, aos profissionais que as construírem.

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 55 - A infração a qualquer dispositivo desta Lei poderá acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal prevista no Código Civil e na legislação vigente, a



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCA

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 67.360.362/0001-64



2025 - 2028

aplicação das seguintes penalidades: multa, embargo, interdição do canteiro de obras ou do imóvel e demolição das partes em desacordo com as disposições desta Lei.

Art. 56 - A infração a qualquer dispositivo desta Lei ou a realização de obra ou serviço que ofereça perigo de caráter público, ou a pessoa que o execute, ensejará notificação ao infrator para regularização da situação no prazo que lhe for determinado.

Art. 57 - O decurso de prazo da notificação sem que tenha sido regularizada a situação que lhe deu causa acarretará:

I - Multa no valor a ser fixado por Decreto;

II - O embargo das obras, dos serviços ou do uso do imóvel, até sua regularização, para os outros tipos de infração.

Art. 58 - O desrespeito ao embargo de obras, serviços ou uso do imóvel, independentemente de outras penalidades cabíveis, sujeitará o infrator às multas específicas no parágrafo primeiro deste artigo, por dia de prosseguimento das obras ou serviços ou de uso do imóvel à revelia do embargo, bem como a interdição do canteiro de obras ou do imóvel e, ainda, a demolição das partes em desacordo com as normas técnicas desta lei.

§ 1º - São as seguintes infrações cabíveis de multas diárias a serem regulamentadas posteriormente:

I - Executar obras em desacordo com as indicações apresentadas no projeto ou no alvará de parcelamento;

II - Executar obras em desconformidade com as normas técnicas desta Lei;

III - Executar qualquer obra de parcelamento sem o respectivo alvará;

IV - Executar obras de parcelamento sem responsabilidade de profissional regularmente habilitado e registrado na Prefeitura;

V - Faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma, danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras;

VI - Anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou a cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma parcelada ou não, sem aprovação do parcelamento ou após o término de prazos concedidos em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente.

§ 2º - Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro.

Art. 59 - Para assegurar a paralisação de serviços ou obra embargada, a Prefeitura poderá, se for o caso, requisitar força policial.

Art. 60 - Quando, em débito de multa, nenhum infrator poderá receber qualquer quantia ou crédito que tiver com a Prefeitura, participar de concorrências, coleta ou tomada de preços, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza, nem transacionar, a qualquer título, com a Prefeitura.

Art. 61 - A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Rua Paulo Jacinto Pereira, 145 F/Fax: (15) 3557-1118 / 3557-1145 CEP 18360-000 – SÃO PAULO

Site:- www.itaoca.sp.gov.br e-mail : pmitaoca@ig.com.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCA

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 67.360.362/0001-64



2025 - 2028

Art. 62 - A execução de obras de parcelamento, cujo projeto tenha sido, comprovadamente, apresentado para aprovação aos órgãos competentes da Prefeitura em data anterior a da publicação desta Lei, reger-se-á pela legislação em vigor na data da referida apresentação.

Parágrafo único - Ficam convalidadas as diretrizes vigentes nesta data, de parcelamentos do solo e outras modalidades de urbanização.

Art. 63 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário em especial a Lei Municipal n.º 021, de 27 de maio de 1993.

Itaoca/SP, em 17 de agosto de 2026.

FREDERICO DIAS BATISTA
Prefeito do Município de Itaoca