



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

GP 323/2024

Itanhaém, 26 de junho de 2024.

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar, por intermédio de Vossa Excelência, à elevada deliberação dessa ilustre Casa Legislativa, o incluso projeto de lei que altera as Leis nºs 1.082, de 22 de janeiro de 1977, e 2.304, de 1º de agosto de 1997.

As alterações propostas têm por objetivo compatibilizar o art. 6º da Lei nº 2.304, de 1997, conhecida como “Lei de Verticalização” à redação conferida ao inciso I do art. 31 da Lei nº 1.082, de 1977, que dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo, pela Lei nº 3.007, de 11 de junho de 2003.

De início, é oportuno registrar que o art. 31, “caput”, da Lei nº 1.082/77, alterado pela Lei nº 2.520/2000, define a categoria de uso residencial R.3 como o conjunto residencial formado por duas ou mais edificações, isoladas ou agrupadas por blocos, ocupando um ou mais lotes, dispondo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização comum, caracterizados como bens em condomínio do conjunto, subdividindo-a em três subcategorias: R.3.1, R.3.2. e R.3.3.

Por sua vez, o inciso I do art. 31 da citada Lei nº 1.082/77, alterado pela Lei nº 3.007/03, estabelece as características da subcategoria de uso R.3.1. – vila, conjunto residencial cuja instalação é permitida em áreas de 500m² (quinhentos metros quadrados) a 2.000m² (dois mil metros quadrados), com a vaga de garagem podendo ser locada na projeção da



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

edificação, no recuo desta em relação à via interna, caso em que deverá permanecer descoberta, ou em área de estacionamento coletivo que pode ocupar, inclusive, o recuo frontal de implantação, com áreas comuns de lazer que deverão ter, no mínimo, 10m² (dez metros quadrados) por unidades habitacional, sendo esta área nunca inferior a 5% (cinco por cento) do total do terreno; sendo permitidas vias internas de circulação de veículos de 4m (quatro metros) de largura nos casos de vias que atendam no máximo a 10 (dez) unidades.

Por outro lado, a Lei nº 2.304/97, conflitando com o disposto na Lei nº 1.082/77, exige a área mínima de 800m² (oitocentos metros quadrados) para a instalação da subcategoria de uso R.3.1. nas zonas de uso Z.1 e Z.2.

Nesse contexto, o órgão municipal responsável pela análise e aprovação de projetos, entendendo, com base no § 1º do art. 2º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, segundo o qual “a lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior”, que a alteração introduzida ao inciso I do art. 31 da Lei nº 1.082/77 pela Lei nº 2.520/00, inicialmente, e, posteriormente, pela Lei nº 3.007/03, teria revogado a exigência de área mínima de 800m² (oitocentos metros quadrados), passou a admitir a instalação de conjuntos residenciais do tipo R.3.1 nas zonas de uso Z.1 e Z.2 em lotes com área mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados).

Contudo, em recente decisão proferida em sede de apelação nos autos de ação de nunciação de obra nova cumulada com demolitória, o E. Tribunal de Justiça de São Paulo, julgou irregular o ato administrativo que aprovou o projeto de construção de conjunto residencial do tipo R.3.1. em lote com 500m² (quinhentos metros quadrados) localizado em zona de uso Z.1, determinando a sua demolição.

Nessas condições, a fim de evitar outras decisões judiciais nesse mesmo rumo, impõe-se a alteração dos mencionados diplomas legais de modo a compatibilizar a legislação municipal que disciplina a instalação dos conjuntos residenciais R.1 nas zonas de uso Z.1 e Z.2.

Enunciados, assim, os motivos determinantes de minha iniciativa, a qual se reveste de inegável interesse público, submeto o assunto à deliberação dessa ilustre Casa de Leis, solicitando que a sua tramitação se faça em regime de urgência, na forma do disposto no artigo 33, § 1º, da Lei Orgânica do Município.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência os protestos de minha alta consideração.

Atenciosamente,

TIAGO RODRIGUES CERVANTES
Prefeito Municipal

Ao
Excelentíssimo Senhor
Vereador Fernando da Silva Xavier de Miranda
DD. Presidente da Câmara Municipal de Itanhaém



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

PROJETO DE LEI

“Altera às Leis nºs 1.082, de 22 de janeiro de 1977, e 2.304, de 1º de agosto de 1997.”

Art. 1º O inciso I do art. 33 da Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977, alterado pelo art. 5º da Lei nº 3.007, de 11 de junho de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 33.....

I - R.3.1 – vila - conjunto em áreas de 500m² (quinhentos metros quadrados) a 2.000m² (dois mil metros quadrados), com frente mínima de 10m (dez metros), com a vaga de garagem podendo ser locada na projeção da edificação, no recuo desta em relação à via interna, caso em que deverá permanecer descoberta, ou em área de estacionamento coletivo que pode ocupar, inclusive, o recuo frontal de implantação, com áreas comuns de lazer que deverão ter, no mínimo, 10m² (dez metros quadrados) por unidades habitacional, sendo esta área nunca inferior a 5% (cinco por cento) do total do terreno; sendo permitidas vias internas de circulação de veículos de 4 m (quatro metros) de largura nos casos de vias que atendam no máximo a 10 (dez) unidades;

.....” (NR)

Art. 2º O art. 6º da Lei nº 2.304, de 1º de agosto de 1997, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 6º As áreas localizadas nas Zonas Z.1 e Z.2, com categoria de uso R.1, passam a ser consideradas como R.1, R.2 e R.3, de conformidade com o que dispõe a Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977, com suas alterações posteriores.” (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

2024.

Prefeitura Municipal de Itanhaém, em 26 de junho de

TIAGO RODRIGUES CERVANTES
Prefeito Municipal