



Prefeitura Municipal de Itirapuã

ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. Nº. 45.317.955/0001-05

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 516 E 26 DE MAIO DE 2025

“CRIA ZONA DE EXPANSÃO URBANA – ZEU 02, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”

GERSON LUIZ ALVES, Prefeito do Município de Itirapuã, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, apresenta para deliberação da Câmara Municipal o seguinte Projeto de Lei:

Art.1º.Em conformidade com o artigo nº 32, Parágrafo 2º, do Código Tributário Nacional, fica criada a Zona de Expansão Urbana para fins habitacionais a área descrita no artigo 2º, destinada à implantação de empreendimento habitacional do tipo condomínio horizontal de lotes.

Art.2º.A área a ser incorporada ao perímetro urbano do Município corresponde a uma porção de terra com as seguintes descrições:

Tem início à margem da Rodovia Municipal Itirapuã SP – São Tomaz de Aquino MG, na confrontação com a Gleba 06, daí, segue margeando a referida Rodovia sentido Itirapuã- SP rumo 56° 10´´ NW por 65,10m, confrontando com a Rodovia Municipal de Itirapuã SP – São Tomaz de Aquino; daí deflete à esquerda rumo 35° 19´ SW por 935,35m; daí segue à direita rumo 48° 06´ SW por 234,32m até um córrego, confrontando com a Gleba 04; daí deflete à esquerda pelo córrego acima sentido SE por 233,94m, confrontando com Rosaly Souza Barros Fonseca de Resende e Maércio Fonseca de Rezende; daí, deflete à esquerda, deixando o córrego, segue rumo 30° 05´ NE por 1.106,20m até o ponto onde teve início esta descrição, confrontando com a Gleba 06.

Parágrafo único. A respectiva área de 13.87.46 hectares está devidamente identificada na matrícula nº. 4.674 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Patrocínio Paulista/SP, localizada na Zona Rural de Itirapuã/SP.

Art.3º.A Zona de Expansão Urbana, supra descrita fica denominada como ZEU - 02.

Art.4º.O empreendimento a ser implantado na área de que trata esta Lei deverá observar as seguintes diretrizes urbanísticas:

I. Destinação predominante para uso residencial, observada a legislação municipal vigente para sua instituição;



Prefeitura Municipal de Itirapuã

ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. Nº. 45.317.955/0001-05

- II. Observância à legislação ambiental vigente, inclusive com a obtenção das licenças necessárias junto aos órgãos competentes;
- III. Garantia de infraestrutura urbana adequada, incluindo redes de abastecimento de água, esgoto, drenagem pluvial, energia elétrica e vias de acesso;
- IV. Previsão de espaços públicos e equipamentos urbanos, conforme determinações da legislação municipal local.

Art.5º. A utilização e ocupação do solo de área compreendida na Zona de Expansão Urbana ZEU - 02, deverá respeitar a legislação federal, estadual e, em especial a Lei Ordinária Municipal nº 2.543/25.

Art.6º. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta dos empreendedores responsáveis pelo empreendimento habitacional, mediante contrapartidas definidas em acordo com o Município.

Art.7º. O mapa objeto da Zona de Expansão Urbana ZEU - 02 de que trata o artigo segundo, é constituído pelo anexo I, sendo parte integrante desta lei.

Art.8º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Itirapuã/SP, 26 de maio de 2025.

GERSON LUIZ ALVES

Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Itirapuã

ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. Nº. 45.317.955/0001-05

MENSAGEM DE JUSTIFICATIVA PROJETO DE LEI Nº 516/2025

Excelentíssimo Sr. Presidente,
Srs. Vereadores e Vereadoras,

O presente Projeto de Lei tem a finalidade de determinar uma área se é urbana ou rural, não através de sua localização, mas sim sua destinação.

A área objeto do presente é destinada para habitação, ou seja, construção de condomínio horizontal de lotes – condomínio fechado, cuja destinação é exclusivamente urbana.

O Art. 32, § 2º do Código Tributário Nacional exige lei local para considerar uma área rural como urbana.

A indicação da delimitação da área ZEU 2 – Zona de Expansão Urbana 2, no contexto da divisão territorial do Município de Itirapuã contida no referido Projeto de Lei, visa dar estas definições, ressaltando a necessidade de se estabelecer essa área pois trata-se de um espaço de transição, onde ocupações urbanas e rurais coexistem, criando espaços com atributos específicos, fragilidades e potencialidades próprias.

Certos da aprovação unânime de Vossas Excelências, subscrevemo-nos reiterando votos de consideração e apreço.

Prefeitura Municipal de Itirapuã/SP, 26 de maio de 2025.

GERSON LUIZ ALVES

Prefeito Municipal

Título:

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

Folha:

01

PROPRIEDADE: SÍTIO OURO VERDE

PROPRIETÁRIO: NIVALDO ALVES NICULA E SUA MULHER

MUNICÍPIO(S): ITIRAPUÃ-SP

COMARCA(S): PATROCÍNIO PAULISTA-SP

CÓDIGO INCRA: 606.030.318.388-9

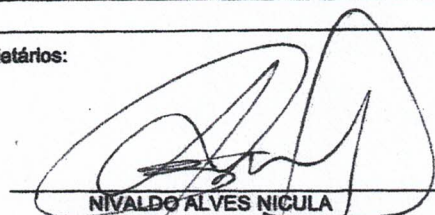
MATRÍCULA: 4674

ÁREA TOTAL (ha): 13,8746 ha

DATA: 26/09/2022

ESCALA: 1 / 2.000

Proprietários:



NIVALDO ALVES NICULA

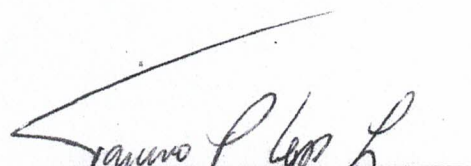
RG: 15.358.910 SSP-SP - CPF: 081.552.068-90



ISMAEL ALVES NICULA

RG: 18.201.723 SSP-SP - CPF: 020.260.648-03

Resp. Téc.:



TARCÍSIO DE ANDRADE LOPES JUNIOR
Engenheiro Agrimensor
CREA: 50.631.655-78 SP
ART: 28027230231215928

PM ITIRAPUÃ - SP
APROVAÇÃO PRÉVIA

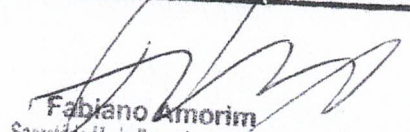
DEP. OBRAS

PROC. Nº

09494/23

APROVADO

11/09/23

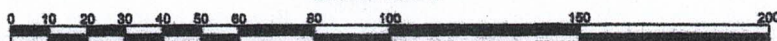


Fabiano Amorim
Secretário M. de Engenharia e Obras
RGM-0571493

Convenções topográficas NBR 13133

Veredas Topográficas 	Rancho de ferro 	Valente 	Posto / Limite 	Muro
RH Topografia 	Canhão 	Curva de arena 	Yme de alto-falante 	Estre
Veredas Bandeira 	Estreito peninsular 	Curva de madeira ou ligante 	Arreio fideia 	Arreio
RH Oficial 	Ponte 	Curva Mito 	Construção Alvarado 	Mato / Cultura
Ponto de vista alto 	Rio / Ribeirão / Córrego 	Curva Vito 	Construção de madeira 	Alagado
Estação de Levantamento 	Lagoa / Represa 	Alameda ou grade 	Laje ou colônia 	Alagado com vegetação

ESCALA:



OFICIAL: *Helio Vilhena Moreira*

Cartório de Registro de Imóveis

LIVRO N.º 02

Comarca do Patrocínio Paulista - SP

FLS. 01

Matrícula N.º 4.674

Data, 18/01/2000

Identificação do Imóvel:

UMA GLEBA DE TERRAS, situada no município de Itirapuã, comarca de Patrocínio Paulista, Estado de São Paulo, destacada de um todo maior, denominada "FAZENDA AREIAS", aqui denominada GLEBA 05, com a área de 13,87.46 ha ou 5,7333 alq., compreendida dentro do seguinte perímetro: "Tem início à margem da Rodovia Municipal Itirapuã SP - São tomaz de Aquino MG, na confrontação com a Gleba 06; daí, segue margeando a referida Rodovia sentido Itirapuã SP rumo 56º10'NW por 65,10m, confrontando com a Rodovia Municipal de Itirapuã SP - São Tomás de Aquino MG; daí, deflete à esquerda rumo 35º19'SW por 935,85m; daí, segue à direita rumo 48º06'SW por 234,32m até um córrego, confrontando com a Gleba 04; daí deflete à esquerda pelo córrego acima sentido SE por 233,94m, confrontando com Rosaly Souza Barros Fonseca de Rezende e Maércio Fonseca de Rezende; daí, deflete esquerda, deixando o córrego segue rumo 30º05'NE por 1.106,20m até o ponto onde teve início esta descrição, confrontando com a Gleba 06". Cadastrado no INCRA sob nº 606.030.318.388-9, com a área total de 178,5 ha; módulo rural 40,0 ha; nº de módulos rurais 3,63; módulo fiscal 16 ha; nº de módulos fiscais 11,15; e fração mínima de parcelamento 2,0 ha. REGISTROS ANTERIORES: Transcrição 1.690, do Livro 3-G, folhas 58, datada de 14.01.1946 e transcrição 2.970 do Livro 3-I, folhas 196, datada de 11 de julho de 1955, por escritura pública de venda e compra lavrada nas Notas do 1º Tabelionato de Franca, em data de 11 de julho de 1955, pelo valor de Cr\$150.000,00, feita por Jaime de Oliveira e sua mulher, que venderam suas partes ideais correspondente a 50% do imóvel, à Sra Jacy de Oliveira, sendo aberta a mat. 4.076, em virtude de Mandado Judicial, datado de 26.04.96, subscrito por Regina Gomes Marques, Escrivã Diretora do Único Ofício Cível local, e assinando pelo MM. Juiz de Direito da mesma Vara, Dr. Carlos Alberto Bastos de Matos, extraído dos Autos de RETIFICAÇÃO DE ÁREA E DE REGISTRO PÚBLICO, proc. 125/95, por Sentença prolatada pelo mesmo Juiz, em data de 20.03.96, transitada em julgado aos 15.04.96. PROPRIETÁRIA:- JACY DE OLIVEIRA, brasileira, funcionária pública municipal do município de São Paulo, e advogada, solteira, portadora do CPF.nº 043.707.838--87. Patrocínio Paulista, 18 de janeiro de 1.999. Eu *Remarlin* (ELAINE CRISTINA MARTINES) Ad-Hoc, que digitei e assino.

AV.01/4.674:- * RESERVA FLORESTAL * É feita a presente averbação por força do que foi requerido no Formal de Partilha adiante indicado, e pelo que consta averbado na matrícula originária do imóvel ou seja sob nº 01/4.076, a RESERVA FLORESTAL a qual se encontra ali perfeitamente descrita e localizada, reserva esta que FICA MANTIDA na área objeto desta matrícula dentro das respectivas proporções. Patrocínio Paulista, 18 de janeiro de 2.000. Eu *Remarlin* (HELIO VILHENA MOREIRA) Oficial Interino, que averbei e assino.

AV.02/4.674:- * OBITO * Por força do Formal de Partilha datado de 10 de dezembro de 1.999, subscrito por Valter Zarur de Sene, Escrivão Diretor da 4ª Vara Cível da cidade e comarca de Franca-SP, e assinado pelo MM. Juiz de Direito da mesma Vara, Dr. Ivan Rodrigues de Andrade, expedido nos Autos de Inventário dos bens deixados por JACY DE OLIVEIRA, Proc. nº 009/93, por Sentença prolatada pelo mesmo Juiz, em data de 08 de novembro de 1.999, transitada em julgado em 24 de novembro de 1.999, e Certidão de óbito expedida pelo Registro Civil do 2º Subdistrito de Liberdade-SP, termo nº 93.533, às Fls. 143v, do Livro C-156, é feita a presente averbação para constar o falecimento ocorrido em data de 10 de dezembro de 1.999, de JACY DE OLIVEIRA, já anteriormente nomeada. Patrocínio Paulista, 18 de janeiro de 2.000. Eu *Remarlin* (ELAINE CRISTINA MARTINES) Ad-Hoc, que averbei e assino.

REG.03/4.674:- Por força do formal de Partilha supra indicado, é feito o presente registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi atribuído a JOFRE LUIS DE OLIVEIRA, brasileiro, representante comercial, RG.nº 11.862.173-7, CPF. 020.282.148-05, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MARISA ALBANO DE OLIVEIRA, brasileira, representante comercial, RG.nº 12.505.099, CPF.nº 020.500.458-08, residentes e domiciliados em Franca-SP, pelo valor de R\$35.833,07, e valor venal atual de R\$19.117,17. Consta do Formal de Partilha, que os proprietários tem pleno conhecimento da "RESERVA FLORESTAL", comprometendo a respeitá-la integralmente na forma da Lei. Patrocínio Paulista, 18 de janeiro de 2.000. Eu.....(ELAINE CRISTINA MARTINES) Ad-Hoc, que registrei e assino.

AV.04/4.674:- É feita a presente averbação para constar que no título entregue à parte foi certificado a existência da "RESERVA FLORESTAL" existente no imóvel objeto desta matrícula. Patrocínio Paulista, 18 de janeiro de 2.000. Eu.....(ELAINE CRISTINA MARTINES) Ad-Hoc, que averbei e assino.

REG.05/4.674:- * VENDA E COMPRA * Por Escritura Pública de Venda e Compra lavrada nas notas do 1º Tabelião da comarca de Franca-SP, em data de 25 de janeiro de 2.000, às fls. 229/232, do livro nº 942, os proprietários supra nomeados VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula à NIVALDO ALVES NICULA, RG.nº 15.358.910 SSP/SP, CPF.nº 081.552.068-90, brasileiro, escriturário, casado com NEIVA SALES NICULA, RG.nº 12.504.689 SSP/SP, CPF.nº 056.827.298-62, brasileira, do lar, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Franca-SP, na Rua Paraná nº 966, Vila Aparecida; e ISMAEL ALVES NICULA, RG.nº 13.201.723 SSP/SP, CPF.nº 020.280.648-03, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, residente e domiciliado na cidade de Franca-SP, na Rua Paraná nº 966, Vila Aparecida, pelo valor de R\$29.000,00, e valor venal atual de R\$19.117,17. Patrocínio Paulista, 17 de fevereiro de 2.000. Eu.....(HELIO VILHENA MOREIRA) Oficial Interino, que registrei e assino.

AV.06/4.674:- É feita a presente averbação para constar que no título entregue à parte foi certificado a existência da RESERVA FLORESTAL constante da averbação nº 01 da presente matrícula (4.674). Patrocínio Paulista, 17 de fevereiro de 2.000. Eu.....(HELIO VILHENA MOREIRA) Oficial Interino, que averbei e assino.

AV.07/4.674:- É feita a presente averbação por força de requerimento firmado por Nivaldo Alves Nicula, datado de 31 de janeiro de 2.000, para constar que o imóvel objeto desta matrícula passou a denominar-se "SÍTIO OURO VERDE", ficando o requerimento arquivado nesta serventia na pasta 02/2000 sob o nº de ordem 23, como parte integrante desta averbação. Patrocínio Paulista, 01 de março de 2.000. Eu.....(HELIO VILHENA MOREIRA) Oficial Interino, que averbei e assino.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor da matrícula nº 4674, e se refere aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Eventuais registros de ônus, se existentes, estão indicados nesta. Nos termos do artigo 19, § 11, da Lei 6.015/73, esta certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo Oficial. Certidão assinada digitalmente, nos termos do artigo 19, § 5º, da Lei 6015/73.; .

EMOLUMENTOS: R\$ 44,20
ESTADO: R\$ 12,56
SEC. DA FAZENDA: R\$ 8,60
REG. CIVIL: R\$ 2,33
TRIB. JUSTIÇA: R\$ 3,03
MINIST.PUBLICO: R\$ 2,12
ISS: R\$ 2,21
TOTAL: R\$ 75,05
PROTOCOLO Nº 47297

Patrocínio Paulista, quarta-feira, 12 de março de 2025.

Assinado Digitalmente:

Jeisa dos Reis

Escrevente Qualificada

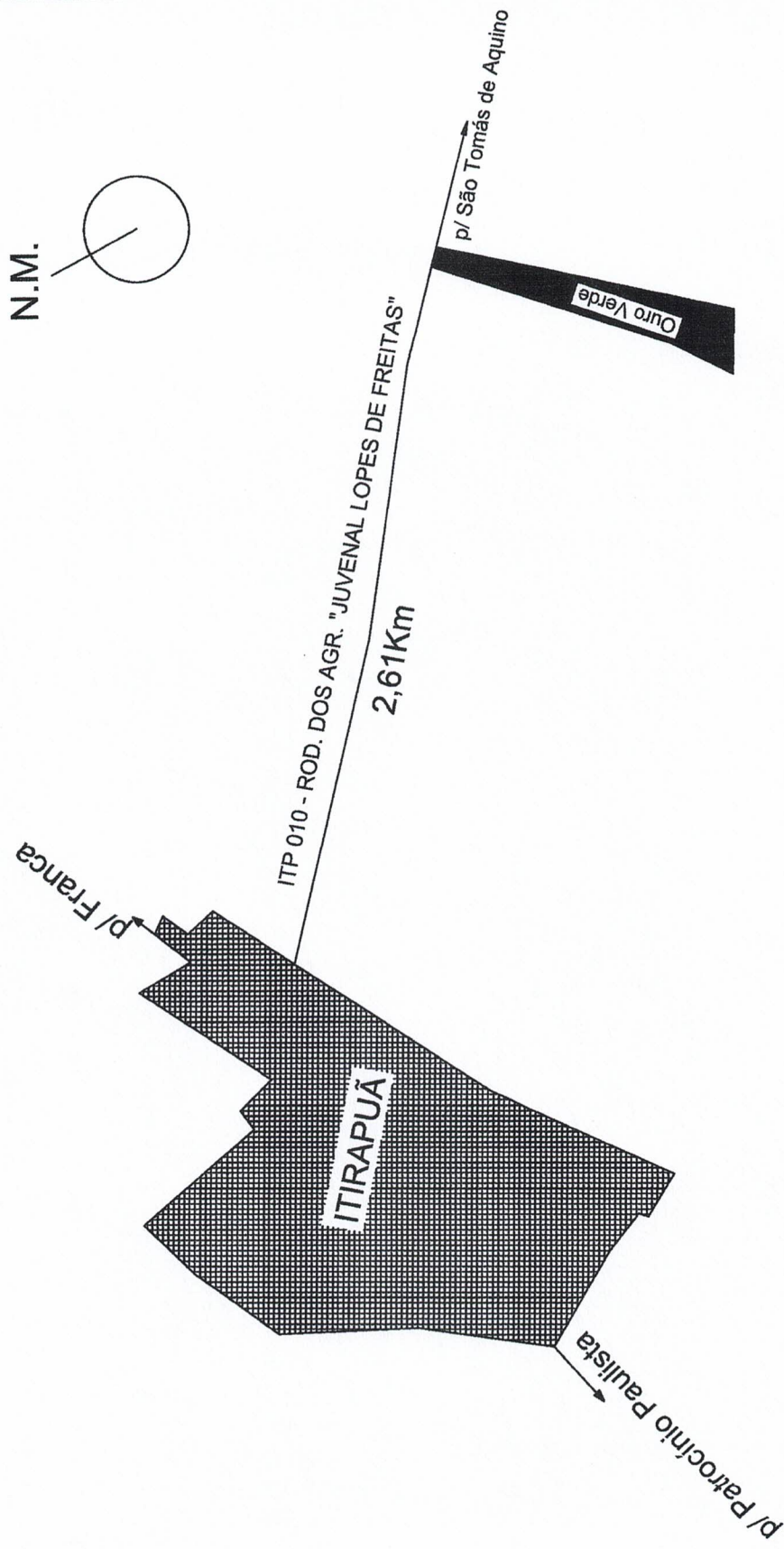
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br> #Selo digital:

1204363C30000000063244257



LOCALIZAÇÃO S/ ESCALA



Assinado de forma digital por ODAIR DALSECO DE
OLIVEIRA:27999602604
Dados: 2025.03.05 21:29:52 -03'00'

ODAIR DALSECO DE
OLIVEIRA:27999602604

GLEBA 05

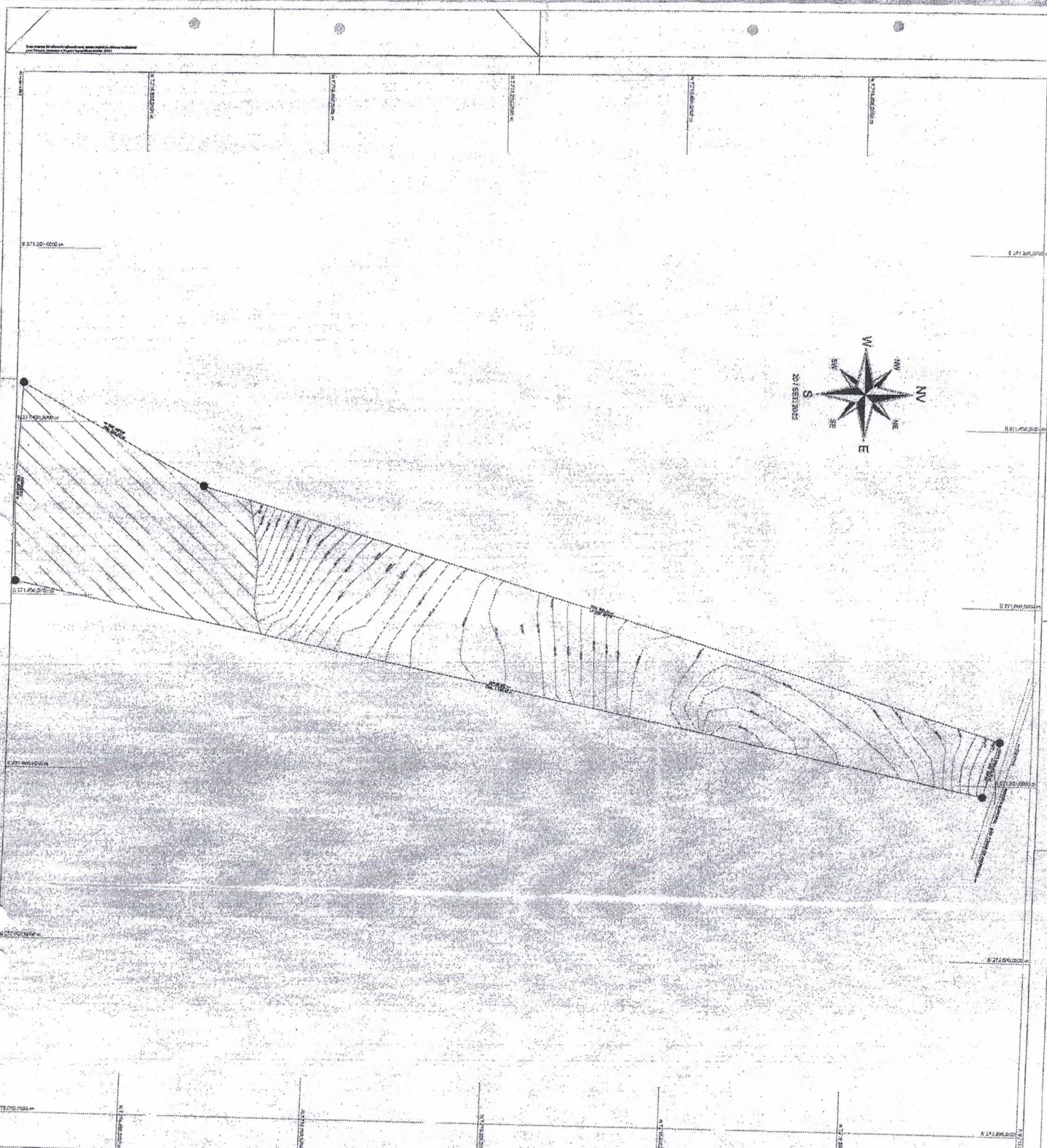
ÁREA = 13.87.46 ha

Tem início à margem da Rodovia Municipal Itirapuã SP – São Tomaz de Aquino MG, na confrontação com a Gleba 06, daí, segue margeando a referida Rodovia sentido Itirapuã- SP rumo $56^{\circ} 10''$ NW por 65,10m, confrontando com a Rodovia Municipal de Itirapuã SP – São Tomaz de Aquino; daí deflete à esquerda rumo $35^{\circ} 19'$ SW por 935,35m; daí segue à direita rumo $48^{\circ} 06'$ SW por 234,32m até um córrego, confrontando com a Gleba 04; daí deflete à esquerda pelo córrego acima sentido SE por 233,94m, confrontando com Rosaly Souza Barros Fonseca de Resende e Maércio Fonseca de Rezende; daí, deflete à esquerda, deixando o córrego, segue rumo $30^{\circ} 05'$ NE por 1.106,20m até o ponto onde teve início esta descrição, confrontando com a Gleba 06.

Itirapuã, 27 de fevereiro de 2.025.

ODAIR DALSECO DE
OLIVEIRA:27999602604

Assinado de forma digital por ODAIR DALSECO
DE OLIVEIRA:27999602604
Dados: 2025.03.05 21:27:40 -03'00'



ESCALA

07

WOMEN

[illegible]

... ..

NOV 19 1981