



**Prefeitura Municipal  
de Franca**

(16)3711-9000  
Rua Frederico Moura, 1.517 - Cidade Nova  
Franca/SP - Cep: 14401-150  
CNPJ: 47.970.769/0001-04 - I.E: isento  
Franca, 27 de abril de 2026.

Mensagem nº 023-2026.

**Assunto: REGULARIZAÇÃO EDIFÍCIO IPÊS GARDEN.**

Senhor Presidente e Nobres Vereadores,

Encaminhamos, para apreciação e deliberação de Vossa Excelência e dos demais Pares dessa Casa de Leis, o Anexo Projeto de Lei que dispõe sobre a fixação dos padrões urbanísticos do Edifício Ipês Garden para fins de regularização.

É de conhecimento dos Senhores Vereadores a importância da matéria, razão pela qual, pedimos a usual presteza na tramitação do presente projeto.

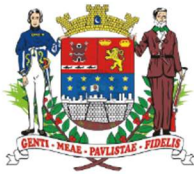
Colocamo-nos ao dispor dos Nobres Edis para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Valendo-nos da oportunidade para reiterar a Vossa Excelência e aos demais nobres pares os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

**ALEXANDRE AUGUSTO FERREIRA  
PREFEITO**

**Ex.mo Senhor  
VER. FRANSÉRGIO GARCIA BRAZ  
Presidente da Câmara Municipal de FRANCA/SP**



**PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_ / 2026.**

Dispõe sobre a fixação dos padrões urbanísticos do Edifício Ipês Garden para fins de regularização, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA, Estado de São Paulo, nos termos da Lei Orgânica do Município de Franca,

**APROVA**

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a aprovar o Projeto de Regularização de Obra do Edifício Ipês Garden, em conformidade com os parâmetros estabelecidos no Anexo Único desta Lei.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Franca, 2026.

**ALEXANDRE AUGUSTO FERREIRA  
PREFEITO**

**GENTI - MEAE - PAVLISTAE - FIDELIS**



## **ANEXO ÚNICO**

Para fins de regularização do empreendimento Edifício Ipês Garden, objeto dos Processos Administrativos nº 2024028026 e 2025AM0010, localizado em terreno situado nesta cidade de Franca/SP, constituído de parte dos lotes nºs 04, 05, 06 e 07 da quadra nº 02, designado Área "A", no loteamento denominado Jardim Regina Helena, com frente para a Rua Itargino Batista do Carmo, esquina com a Rua Saldanha Marinho, ficam fixados os seguintes critérios:

### **I - PARÂMETROS URBANÍSTICOS E ARQUITETÔNICOS :**

- a) Taxa de ocupação: 100%;
- b) Recuo lateral/fundo da torre: 6,80 metros;
- c) Recuo frontal da torre: 2,00 metros;
- d) Recuo frontal/lateral/fundo até o 3º pavimento: igual a zero;
- e) Áreas de iluminação restritas: com área superior a 6,00 m<sup>2</sup> e largura mínima de 1,50 + H/10 metros;
- f) Uma vaga de automóvel por unidade habitacional, sendo permitidas vagas com medidas inferiores a 2,30 m x 4,50 m ou com obstrução parcial por pilares;
- g) Circulação interna de veículos: com largura mínima de 2,10 metros;
- h) Frente obrigatória para via oficial;
- i) Apresentação de bacia de contenção para águas pluviais, conforme disposto na Lei Estadual nº 12.526, de 02 de janeiro de 2007;
- j) Fica dispensada por se tratar de edificação consolidada:
  1. Implantação de piso drenante ou área naturalmente permeável;
  2. Áreas destinadas a guarita, zeladoria, depósito e lixeiras;
  3. Execução de calçada verde, nos moldes previstos no artigo 61 do Plano Viário;
  4. Medidores para cobrança individualizada do consumo hídrico por unidade imobiliária.

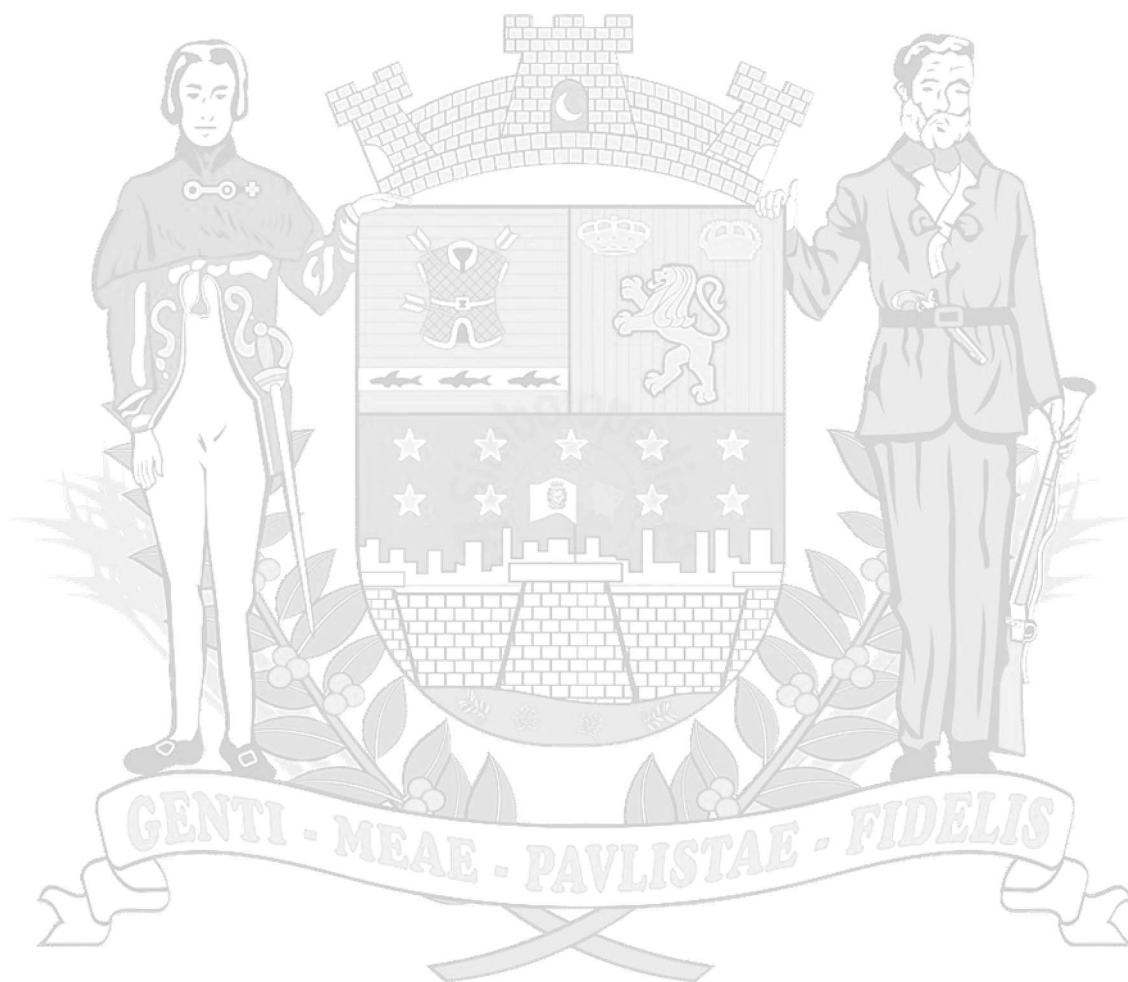
### **II - DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA APROVAÇÃO :**

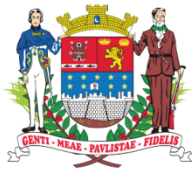
- a) Matrícula atualizada do imóvel;
- b) Guia Única de Arrecadação – Taxa de Aprovação de Projetos, com comprovante de pagamento;
- c) Cópia do Contrato Social da empresa proprietária da área;
- d) Memorial descritivo da construção;
- e) Projeto arquitetônico/urbanístico;
- f) ART ou RRT de autoria do projeto arquitetônico/urbanístico;
- g) ART ou RRT de execução ou direção de obras;
- h) Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB);
- i) Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV;
- j) Termo de Ajustamento de Conduta;
- k) Comprovante de pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme a Lei Complementar nº 441/2025, para taxa de ocupação superior a 80%;
- l) Comprovante de pagamento da multa por danos morais coletivos, no valor de R\$ 88.508,00 (oitenta e oito mil, quinhentos e oito reais).



**III - DISPENSAS LEGAIS E DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES:**

- a) Fica desobrigada a apresentação dos demais documentos exigidos na Lei Complementar Municipal nº 137/2008, na Lei Complementar Municipal nº 432/2024 e no Decreto Municipal nº 11.984/2025;
- b) Para os parâmetros urbanísticos e arquitetônicos não tratados por esta Lei, deverá ser observada a legislação vigente, em especial a Lei Complementar Municipal nº 371, de 08 de dezembro de 2021.





Processo Administrativo 2024028026 - 2025AM0010

Termo de Ajustamento de Conduta celebrado entre o Município de Franca e o proprietário do empreendimento denominado "IPÊS GARDEN RESIDENCIAL", localizado em UM TERRENO situado nesta cidade e comarca de FRANCA-SP, constituído de parte dos lotes nºs 04, 05, 06 e 07, da quadra nº 02, designado Área "A", no Loteamento denominado JARDIM REGINA HELENA, Rua ITARGINO BATISTA DO CARMO, nº 1691.

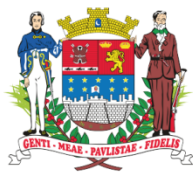
LIPORONI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME, inscrita no CNPJ sob o nº 39.021.076/0001-39, com sede na rua Itargino Batista Do Carmo, nº 1691, na cidade de Franca-SP, neste ato representada pelo seu sócio administrador, o sr. GIOVANI ALVES LIPORONI, brasileiro, natural de Jeriquara – SP, casado, comerciante, portador do CPF/MF nº 122.366.518-64, cédula de identidade RG/SSP nº 21.966.395, proprietária do empreendimento denominado "IPÊS GARDEN RESIDENCIAL", localizado em UM TERRENO situado nesta cidade e comarca de FRANCA-SP, constituído de parte dos lotes nºs 04, 05, 06 e 07, da quadra nº 02, designado Área "A", no Loteamento denominado JARDIM REGINA HELENA, Rua ITARGINO BATISTA DO CARMO, nº 1691, tendo em vista o que consta dos Processos Administrativos n.ºs 2024028026 - 2025AM0010 obriga(m)-se e compromete(m), por si e por seus herdeiros ou sucessores a adotar as medidas abaixo descritas perante o Município de Franca, em cumprimento das medidas mitigadoras do Estudo de Impacto de Vizinhança aprovadas pelo GTA – Grupo Técnico de Análise, nos termos do art. 71 da Lei Complementar Municipal, de 26 de janeiro de 2009, Lei Complementar Municipal 09, de 26 de novembro de 1996, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e § 6º do art. 5.º da Lei Federal 7.347, de 24 de julho de 1985, observando-se as cláusulas e condições que seguem, dentro do prazo estipulado, visando minimizar os efeitos e impactos causados no local e no entorno do empreendimento supracitado. Também obriga(m)-se e compromete(m) a adotar todos os procedimentos definidos no processo administrativo nº 2024028026 - 2025AM0010 como condicionantes para aprovação do empreendimento em questão.

#### CLÁUSULAS E CONDIÇÕES.

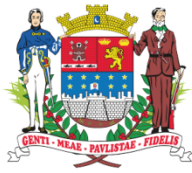
Cláusula Primeira - Pelo presente, obriga(m)-se o(s) compromitentes perante o Município de Franca a adotar as seguintes medidas mitigadoras em relação ao empreendimento para corrigir ou minimizar seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, observando rigorosamente os prazos assinalados, contados a partir da data da assinatura deste termo:



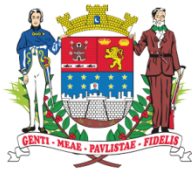
Medidas Mitigadoras	Prazo de Execução
Elaboração de cronograma de obras considerando, entre outros aspectos, o regime pluviométrico local, para que os movimentos de terra sejam efetuados em períodos de estiagem evitando-se as operações de escavação em períodos de chuva	Durante o período de obras
Planejamento adequado de terraplenagem e do projeto urbanístico para que não ocorra material excedente e nem se necessite de áreas de empréstimo de material;	Durante o período de obras
Execução de obras complementares de drenagem (canaletas superficiais, bermas de desvio, etc.) em torno de áreas mais vulneráveis, bem como o plantio de forração vegetal;	Durante o período de obras
Realização de obras de proteção, ainda que temporárias, em todas as áreas em que for removida a cobertura vegetal;	Durante o período de obras
As medidas de controle do escoamento superficial e da sedimentação deverão ser também implementadas no canteiro de serviço, áreas de estocagem de material, de manuseio de óleos, graxas, lubrificantes, de disposição de resíduos sólidos, nos pátios de estacionamento, nos pavimentos das vias de serviço internas e nas futuras vias públicas do empreendimento. Não haverá oficinas de manutenção no canteiro de obras	Durante o período de obras
Com relação ao canteiro e áreas de apoio, esses locais deverão contar com sistema de coleta de águas residuais que, através de dutos ou canaletas, deverão ser encaminhadas a um tanque separador de água e óleo para promoverem a precipitação das partículas sólidas e a separação água/óleo, para então as águas poderem ser lançadas nos cursos d' água. Esses dispositivos deverão ser mantidos durante todo o período das obras	Durante o período de obras
O material extraído deverá ser mantido umedecido, de forma que não ocorra emissão exagerada de partículas	Durante o período de obras
As áreas de estocagem de materiais, bem como as vias de circulação devem ser umedecidas, especialmente durante o período seco	Durante o período de obras
O fluxo de veículos nas áreas das obras e vias de circulação deve ser controlado e orientado, para evitar a formação desnecessária de poeira	Durante o período de obras



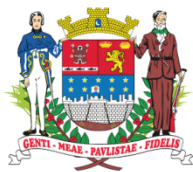
As vias internas e as de circulação nas proximidades do empreendimento deverão ser periodicamente umedecidas, notadamente durante os períodos de seca	Durante o período de obras
Os equipamentos, máquinas e os veículos devem ser submetidos à manutenção regular e periódica	Durante o período de obras
A queima de materiais combustíveis, de lixo e de matéria orgânica será proibida	Durante o período de obras
Os veículos que demandarem à área de operações deverão ter os pneus lavados quando a deixarem para evitar o carregamento de material terroso para outras vias e sua suspensão pela ação dos ventos	Durante o período de obras
As atividades das obras deverão se restringir ao horário diurno para atenuar os incômodos à população residente nas vizinhanças	Durante o período de obras
As máquinas e equipamentos deverão passar por serviços de manutenção e regulação periódicos, assim como deverá se proceder à fiscalização dos veículos para verificação do nível de ruídos e manutenção das características originais do sistema de escapamento, em atendimento à Resolução CONAMA de 08/92 referente a este tema	Durante o período de obras
O período de exposição dos trabalhadores aos ruídos gerados pelos serviços prestados deverá seguir os limites determinados pela Norma Reguladora NR-15 do Ministério do Trabalho	Durante o período de obras
Controle dos efluentes domésticos – o canteiro de obras disporá obrigatoriamente de fossas sépticas, padrão NBR e de banheiros químicos	Durante o período de obras
Controle de efluentes industriais – o controle dos efluentes industriais deverá ser realizado nas áreas de lavagem de veículos e máquinas. Deverá ser implantado sistema de coleta dos efluentes gerados, para encaminhá-los a um tanque separador água/óleo, destinado à contenção de sólidos, óleos e graxas antes de seu lançamento nos cursos d' água, visando evitar o carregamento dessas substâncias poluidoras, caso estas atividades sejam realizadas no local. Óleos e graxas retidos deverão ser armazenados para sua posterior remoção e descarte ambientalmente adequado ou reciclagem	Durante o período de obras



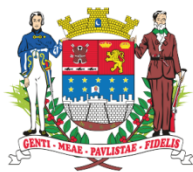
Levantamento, prévio à obra, dos aterros e locais adequados para a disposição dos resíduos previstos	Durante o período de obras
Inclusão, no treinamento ambiental dos trabalhadores, dos aspectos de gerenciamento de resíduos, abrangendo também a identificação de resíduos para reciclagem	Durante o período de obras
Implantação de sistema de coleta seletiva de resíduos	Durante o período de obras
Identificação de empresas capacitadas para o transporte e disposição dos resíduos	Durante o período de obras
Fiscalização das atividades geradoras de resíduos durante a implantação do empreendimento	Durante o período de obras
O empreendedor deverá estabelecer entendimentos com os órgãos locais responsáveis pelo trânsito, para adoção de medidas de ordenação do fluxo de veículos e de segurança dos transeuntes e trabalhadores nas vias de circulação externas	Durante o período de obras
A circulação de veículos e máquinas nas vias de acesso deverá ser sinalizada, pelo menos nos trechos mais críticos, evitando a ocorrência de acidentes com outros veículos e com transeuntes, notadamente junto ao dispositivo mencionado acima	Durante o período de obras
A sinalização de segurança para o tráfego deverá obedecer às recomendações do Código Nacional de Trânsito quanto às dimensões, formatos e dizeres. Quaisquer sinalizações complementares de obras nas vias públicas deverão seguir a Resolução nº 561/80 do CONTRAN (Conselho Nacional de Trânsito)	Durante o período de obras
Nos acessos e locais das obras deverá ser colocada uma placa contendo as informações gerais do empreendimento, constando claramente o nome e telefone para contato dos responsáveis pelas relações com a comunidade	Durante o período de obras (2 anos)
Nos canteiros e locais das obras devem estar sinalizadas as diversas áreas e frentes de serviços, de modo a orientar o trânsito de pedestres e veículos, evitando a permanência de pessoas e veículos onde não for desejável/permitido	Durante o período de obras
O empreendedor deverá reforçar a sinalização dos locais ou trechos onde há riscos para pessoas e animais, e orientar os operadores de máquinas e equipamentos para seguir rigorosamente as indicações da sinalização	Durante o período de obras



<p>A sinalização das proximidades das obras deverá ser luminosa ou fosforescente para facilitar a visualização à noite, devendo ser colocada a uma distancia adequada informando obstruções e desvios de tráfego. Essa sinalização deverá ser utilizada e conservada durante todo o período das obras</p>	<p>Durante o período de obras</p>
<p>Estruturação dos serviços de segurança e saúde do canteiro, de modo a atender as rotinas de prevenção e controle de casos emergenciais, para todos os trabalhadores previstos na implantação do empreendimento</p>	<p>Durante o período de obras</p>
<p>Estabelecimento das responsabilidades e rotinas de treinamento e desencadeamento de ações necessárias para o pronto atendimento emergencial, identificando, antecipadamente, a disponibilidade de recursos humanos e materiais, meios de comunicação e instituições externas para eventual atendimento</p>	<p>Durante o período de obras</p>
<p>Elaboração de material informativo contendo: o elenco de medidas preventivas para as diversas ações realizadas nos canteiros de obras e áreas de apoio, de medidas de proteção coletiva</p>	<p>Durante o período de obras</p>
<p>Estruturação de campanhas educativas preventivas, cursos e palestras para todos os trabalhadores vinculados ao empreendimento abordando os temas de medicina ocupacional</p>	<p>Durante o período de obras</p>
<p>Durante a implantação do empreendimento será adotada uma série de medidas, já expostas, visando a que os trabalhos de implantação transcorram sem causar danos ao ambiente. Assim em relação às obras, o empreendedor além de atuar conforme as medidas preconizadas neste programa, deverá também efetuar as ações de monitoramento e acompanhamento das obras executadas para verificar o atendimento às medidas de controle ambiental expostas. Essas ações serão de responsabilidade do engenheiro que deverá acompanhar por inspeção a aplicação das medidas definidas no programa</p>	<p>Durante o período de obras</p>
<p>Evitar o desenvolvimento de processos erosivos nas áreas trabalhadas e de sedimentação indesejada pelo carreamento de sólidos aos cursos d'água, que possam comprometer a</p>	<p>Durante o período de obras</p>



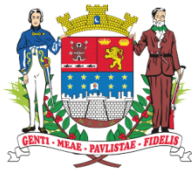
estabilidade do empreendimento e afetar as propriedades e comunidades locais	
Restabelecer o equilíbrio na relação solo-agua-planta nas áreas atingidas pelo empreendimento visando o suporte as atividades de recomposição física e biótica dos locais e áreas alterados ou desestabilizados	Durante o período de obras
Remoção de todos os vestígios da obra, tais como restos de material da construção, entulhos, restos de estruturas provisórias, embalagens, ferramentas e equipamentos, material excedente ou inútil, pisos das instalações, etc.	Durante o período de obras
Encaminhamento das ferragens, fios, equipamentos e demais materiais passíveis de reutilização para o almoxarifado da empresa ou para locais de reciclagem	Durante o período de obras
Remoção e transporte dos resíduos e entulhos até o local devidamente licenciado para sua disposição final	Durante o período de obras
Demolição dos pavimentos das instalações provisórias de apoio às obras, desativadas, e descompactação das superfícies, para que se possa proceder à recomposição do solo (no caso das áreas a serem revegetadas)	Durante o período de obras
A contaminação do lençol freático e da área de descarga é descartada pela inclusão no plano de obras a execução da rede de coleta de esgotos domésticos em todo empreendimento, e também pela coleta de resíduos sólidos domésticos por empresa concessionária contratada pela Prefeitura Municipal de Franca	Durante o período de obras
As escavações para obras enterradas devem ser imediatamente aterradas após a conclusão do assentamento dos tubos, utilizando-se da compactação adequada do material escavado	Durante o período de obras
Deve-se evitar vias e escavações no sentido de maior declividade, visto que facilitaria a concentração das águas superficiais, aumentando a energia e, portanto dando início ao processo erosivo e a propagação das feições instaladas	Durante o período de obras
Deve-se evitar o lançamento das águas pluviais e servidas ortogonalmente aos canais de drenagem, no sentido de evitar a erosão marginal dos canais, que em seguida liberem os taludes laterais e provocam os processos de movimentação de massa. As águas devem ser lançadas com	Durante o período de obras



a menor energia e o mais paralelo possível ao canal de drenagem	
Sensibilizar e conscientizar os trabalhadores sobre os procedimentos ambientalmente adequados relacionados às obras, à saúde e segurança do trabalho e ao relacionamento com as comunidades vizinhas	Durante o período de obras
Contribuir para a prevenção e a minimização da ocorrência de impactos ambientais e sociais, mediante a definição e instrução de procedimentos operacionais que garantam o respeito aos princípios da proteção e conservação ambiental	Durante o período de obras
Contribuir para a difusão de práticas de disposição adequada de resíduos sólidos e de tratamento e disposição de efluentes domésticos e industriais	Durante fase de ocupação do empreendimento
Deverá ser previsto sinalização do sistema viário e indicações de paradas obrigatórias e a interligação das vias do entorno	Durante fase de ocupação do empreendimento
A água para abastecimento da população residente no empreendimento será proveniente do reservatório instalado na área externa do empreendimento e distribuída pela rede de abastecimento.	Durante fase de ocupação do empreendimento
Os efluentes provenientes do empreendimento serão encaminhados através da rede coletora de esgotos a ser implantada no empreendimento, ao sistema coletor municipal para a seguir, ser tratado em ETE operada pela SABESP.	Durante fase de ocupação do empreendimento
O proprietário se compromete a seguir todas as medidas mitigadoras previstas no EIV.	Durante o período de obras Durante fase de ocupação do empreendimento
Danos no pavimento do sistema viário municipal (leito carroçável ou passeio) em decorrência da obra serão reparados pelo proprietário/empreendedor responsável pelo empreendimento em questão .	Durante o período de obras

Além das medidas supracitadas, o(os) proprietário(os) do empreendimento denominado "IPÊS GARDEN RESIDENCIAL" , atesta (am) que:

1. Estão de acordo com o valor de R\$ 88.508,00 (oitenta e oito mil, quinhentos e oito reais) fixado a título de multa, em conformidade com a seção III da LCM 371/2021, sendo que o referido valor será destinado ao Fundo Municipal da Habitação.



2. A multa supramencionada será paga ao Município de Franca em um prazo máximo de 30 dias após firmado este termo de ajustamento de conduta.
3. Estão de acordo com o valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir fixada em R\$81.266,94, em conformidade com a LCM N° 441/2025, a ser destinado ao Fundo Municipal da Habitação.
4. O projeto de regularização, encartado nos processos administrativos nº 2024028026 - 2025AM0010 foi apreciado em Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio "IPÊS GARDEN RESIDENCIAL" e todos os adquirentes das unidades habitacionais declararam estar de acordo com o projeto apresentado.
5. O(os) proprietário(os) e adquirentes estão cientes que, em face das irregularidades e pendências apontadas no processo administrativo nº2024028026 - 2025AM0010, não é possível a inteira adequação do empreendimento aos parâmetros atuais exigidos pela legislação vigente, sendo necessária a elaboração de legislação específica para tanto.
6. Em face das irregularidades e pendências supramencionadas, o(os) proprietário(os) e adquirentes isentam o Município de Franca de qualquer responsabilidade quanto aos danos, riscos ou outras disfuncionalidades que tais situações possam causar.
7. O presente documento foi apreciado em Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio "IPÊS GARDEN RESIDENCIAL" e os proprietários e adquirentes das unidades habitacionais declararam estar de acordo com os termos apresentados.

#### Cláusula Segunda – Termo de Ratificação

O(os) proprietário(os) da área em que se pretende implantar o empreendimento tratado neste termo vem, com fundamento no Art. 176 do Código Civil, RATIFICAR, integralmente, todos os atos e procedimentos praticados como também todos os projetos, plantas, croquis e documentos juntados nos autos dos Processos Administrativos PMF nºs 2024028026 - 2025AM0010, que tem por objeto a aprovação do empreendimento denominado "IPÊS GARDEN RESIDENCIAL" .

#### Cláusula Terceira - Descumprimento do Compromisso de Ajustamento

A inexecução total ou parcial ou a mora no cumprimento das obrigações constantes na cláusula primeira sujeitará à compromitente uma multa penal correspondente a 18 (dezoito) UFMF(s), replicada mensalmente, nos termos do Anexo V da Lei Complementar Municipal 137, de 26 de janeiro de 2009.



PROC. 2024028026 - 2025AM0010

ASSUNTO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – PROJETO DE CONSTRUÇÃO

Prezados,

Trata-se de análise técnica realizada em atendimento aos procedimentos definidos em reunião presencial, tendo por objeto a apuração e o cálculo de eventuais multas a serem aplicadas ao empreendimento denominado "IPÊS GARDEN RESIDENCIAL", localizado em um terreno situado nesta cidade e comarca de Franca/SP, constituído por parte dos lotes nº 04, 05, 06 e 07, da quadra nº 02, designado Área "A", integrante do loteamento denominado Jardim Regina Helena, situado à Rua Itargino Batista do Carmo, nº 1691.

Para fins de aplicação das penalidades, foram adotados os parâmetros definidos na Seção III da Lei Complementar Municipal nº 371/2021, especialmente os seus artigos 82, 83 e 84, conforme segue:

(...)

*Seção III*

*Da Multa*

*Art. 82. São penalidades de multa aplicáveis exclusivamente a profissional ou empresa responsável ou construtor por projeto ou pela execução de obra:*

*I - 10 UFMF, por apresentar projeto em desacordo com o local, em relação a medidas, cotas e demais indicações;*

*II - 150 UFMF, por apresentar documento e/ou declaração falsos ou inverídicos e 300 UFMF se resultar danos à pessoa;*

*III - 10 UFMF, quando não efetuar as correções necessárias, tanto do projeto quanto da obra, ou quando deixar de tomar qualquer providência para a qual tenha sido intimado, dentro do prazo fixado na intimação;*

*IV - 150 UFMF, por falsear elementos de memoriais descritivos e Estudos Técnicos ou por viciar projeto aprovado, introduzindo ilegalmente alterações de qualquer espécie e 300 UFMF se resultar danos à pessoa.*

*Art. 83. Serão aplicadas ao proprietário/possuidor, profissional ou empresa responsável e ao construtor as multas de:*

*I - 30 UFMF, pela inobservância das prescrições técnicas e de garantia de vida e de bens de terceiros na execução de edificações ou demolições e 300 UFMF se resultar danos à pessoa;*

*II - 10 UFMF, por executar obras de qualquer tipo sem o devido projeto aprovado pela Prefeitura ou sem a necessária licença, assim como em desacordo com o projeto aprovado ou que contenha erros técnicos ou imperícias não especificadas em outro dispositivo e 300 UFMF se resultar danos à pessoa;*

*III - 15 UFMF, pela inobservância dos dispositivos da legislação relativos a áreas e aberturas de iluminação e ventilação ou a medidas dos recuos mínimos obrigatórios;*

*IV - 10 UFMF, quando não efetuar as correções necessárias na obra, ou quando deixar de tomar qualquer providência para a qual tenha sido intimado, dentro do prazo fixado na intimação e 300 UFMF se resultar danos à pessoa;*

*V - 30 UFMF, pelo não cumprimento de intimação em virtude de vistoria e 300 UFMF se resultar danos à pessoa;*

*VI - 20 UFMF para as hipóteses do art. 81 a partir da terceira infração suscetível a advertência, e 200 UFMF se a reiteração estiver sendo cometida de má-fé;*

*VII - 30 UFMF, pela modificação do projeto aprovado para a introdução de alterações contrárias a dispositivos desta Lei ou da legislação vigente, e 300 UFMF se resultar danos à pessoa;*

*VIII - 150 UFMF, pela simulação de medidas com o objetivo de burlar dispositivos da legislação vigente e 300 UFMF se resultar danos à pessoa;*

*IX - 150 UFMF, quando constatada a apresentação de documento e/ou declaração falsos ou inverídicos e 300 UFMF se resultar danos à pessoa;*

*X - 50 UFMF, quando autuado em flagrante na tentativa de suborno ou for apurado, através de sindicância, ter subornado servidor público municipal, ou quando for condenado pela Justiça por atos praticados contra interesses da Prefeitura e decorrentes de atividade profissional.*

*XI - 30 UFMF, quando, por negligência, imperícia, omissão ou fraude, ter sido responsável por acidente ocorrido em obra sob sua responsabilidade ou dela decorrente, e 300 UFMF se resultar danos à pessoa.*

*XII - 30 UFMF, por ter cometido grave erro técnico no projeto ou na sua execução que ponha em perigo a estabilidade da obra ou a segurança de pessoas ou bens, e 300 UFMF se resultar danos à pessoa;*

*XIII - 30 UFMF, por ter utilizado, por meio de fraude, material inadequado ou de qualidade inferior ao especificado, e 300 UFMF se resultar danos à pessoa.*

*Art. 84. Os proprietários/possuidores estão sujeitos às seguintes multas:*

*I - 10 UFMF, por dia, por desrespeito a embargo de obra;*

*II - 12 UFMF, por habitar ou fazer habitar ou por ocupar ou fazer ocupar edificação sem ter sido concedido o devido "Habite-se" . (Redação dada pela Lei Complementar nº 399/2022)*

*(...)*

Da análise da legislação aplicável, salvo melhor juízo, adota-se o entendimento de que os artigos 82 e 83 são aplicáveis ao responsável pelo empreendimento (construtora), qual

seja, a LIPORONI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME, inscrita no CNPJ sob o nº 39.021.076/0001-39, em relação às irregularidades constatadas na execução da obra, bem como que o artigo 84 também se aplica à referida empresa, no que se refere ao uso posterior da edificação.

Dessa forma, entende-se que as multas previstas nos artigos 82 e 83 devem ser aplicadas uma única vez, enquanto as multas previstas no artigo 84 devem ser multiplicadas pelo número de unidades habitacionais disponibilizadas para habitação antes da obtenção do respectivo "Habite-se". Considerando que o empreendimento é composto por 80 (oitenta) unidades habitacionais, a penalidade prevista no inciso II do artigo 84 deve ser aplicada à totalidade das unidades.

Do enquadramento e do cálculo das penalidades

I – Penalidades aplicáveis à LIPORONI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME, nos termos do artigo 83 da LCM nº 371/2021:

- Inciso II – 10 UFMF: por executar obras de qualquer tipo sem o devido projeto aprovado pela Prefeitura ou sem a necessária licença, bem como em desacordo com o projeto aprovado ou contendo erros técnicos ou imperícias não especificadas em outro dispositivo legal;
- Inciso III – 15 UFMF: pela inobservância dos dispositivos da legislação relativos a áreas e aberturas de iluminação e ventilação ou às medidas dos recuos mínimos obrigatórios;
- Inciso VII – 30 UFMF: pela modificação do projeto aprovado, com a introdução de alterações contrárias a dispositivos desta Lei ou da legislação vigente.

UFMF – exercício 2026: R\$ 87,20

Total: 55 UFMF

Valor correspondente: R\$ 4.796,00

II – Penalidade aplicável à LIPORONI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME, nos termos do artigo 84, por unidade habitacional:

- Inciso II – 12 UFMF: por habitar, fazer habitar, ocupar ou fazer ocupar edificação sem que tenha sido concedido o devido “Habite-se” , conforme redação conferida pela Lei Complementar nº 399/2022.

Cálculo:

12 UFMF × 80 unidades habitacionais

12 × R\$ 87,20 × 80 = R\$ 83.712,00

Do valor total das penalidades

- Multas referentes ao artigo 83: R\$ 4.796,00
- Multas referentes ao artigo 84: R\$ 83.712,00

Valor total das penalidades: R\$ 88.508,00

Diante do exposto, conclui-se, com fundamento na Lei Complementar Municipal nº 371/2021, que a multa total aplicável ao empreendimento IPÊS GARDEN RESIDENCIAL perfaz o montante de R\$ 88.508,00 (oitenta e oito mil, quinhentos e oito reais).

Este é o meu entendimento técnico que encaminho para análise e apreciação.

Franca/SP, 16 de janeiro de 2026.

Guilherme Oliveira

# Prefeitura Municipal de Franca

## Relatório Contribuinte

terça-feira, 10/março/2026 - 17:49:28

Código 696211010230400 - 00  
Nome Contribuinte LIPORONI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME

### Endereço Residencial

Endereço 371 RUA JOSE DE ALENCAR 02142  
Bairro 197 BAIRRO DA ESTAÇÃO  
Cep/Cidade 14405208 FRANCA  
Complemento

### Endereço Imóvel

Endereço 894 RUA ITARGINO BATISTA DO CARMO 00000  
Bairro 133 JARDIM REGINA HELENA  
Complemento LTS 04/05/06/07 Q.02 E AREA A  
Observação MULTA EM CONFORMIDADE COM A SEÇÃO III DA LCM Nº 371/2021 VALOR DESTINADO AO F...

### Dados Referentes a Rendas Diversas

Exerc.	Carnê	Parcela	Vencimento	Valor	Multa	Juros	A Menor	Pagamento	Valor Pago
2026	303229	1	06/04/2026	88.508,00	0,00	0,00	0,00	09/03/2026	88.508,00

Total Pago 88.508,00 Total a Pagar 0,00 Total Geral 88.508,00

Data Lançamento 06/03/2026

### Histórico do Contribuinte

Data Vencimento da Parcela 06/04/2026

Data Inscrição na Dívida     /    /      
Status do Contribuinte NORMAL

Tipo de Receita  
Observações MULTA EM CONFORMIDADE COM A SEÇÃO III DA LCM Nº 371/2021 VALOR DESTINADO AO FUNDO DE HABITAÇÃO  
PROCESSO APROVA DIGITAL : 2025AM0010

Motivo do Cancelamento

# Prefeitura Municipal de Franca

## Relatório Contribuinte

terça-feira, 10/março/2026 - 17:50:45

Código 697211010230400 - 00  
Nome Contribuinte LIPORONI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME

### Endereço Residencial

Endereço 371 RUA JOSE DE ALENCAR 02142  
Bairro 197 BAIRRO DA ESTAÇÃO  
Cep/Cidade 14405208 FRANCA  
Complemento

### Endereço Imóvel

Endereço 894 RUA ITARGINO BATISTA DO CARMO 00000  
Bairro 133 JARDIM REGINA HELENA  
Complemento LTS 04/05/06/07 Q.02 E AREA A  
Observação referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos da LCM nº 441/...

### Dados Referentes a Rendas Diversas

Exerc.	Carnê	Parcela	Vencimento	Valor	Multa	Juros	A Menor	Pagamento	Valor Pago
2026	303230	1	06/04/2026	81.266,94	0,00	0,00	0,00	09/03/2026	81.266,94

Total Pago 81.266,94 Total a Pagar 0,00 Total Geral 81.266,94

Data Lançamento 06/03/2026

### Histórico do Contribuinte

Data Vencimento da Parcela 06/04/2026

Data Inscrição na Dívida     /    /      
Status do Contribuinte NORMAL

Tipo de Receita  
Observações referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos da LCM nº 441/2025 referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos da LCM nº 441/2025  
DESTINADO AO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO  
PROCESSO APROVA DIGITAL : 2025AM0010

Motivo do Cancelamento