



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

GP 511/2025

Itanhaém, 10 de outubro de 2025.

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA
BALNEÁRIA DE ITANHAÉM

PROCOLO

Recebido em 10/10/2025

às 15.45 h

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 dispõe sobre a regularização de edificações, e dá providências correlatas.

A medida consubstanciada na propositura, resultante de estudos realizados pelos órgãos técnicos competentes da Administração, observa as diretrizes da Política de Ordenamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município – Lei Complementar nº 168, de 30 de novembro de 2015.

Cabe registrar, de início, o número expressivo de interessados que, com a edição da Lei nº 4.652, de 2023, promoveu a regularização de edificações, beneficiando-se da anistia concedida pelo referido diploma legal.

Ainda é grande, no entanto, o número de edificações construídas clandestinamente e/ou em desacordo com a legislação edilícia e de uso e ocupação do solo, sobretudo nos bairros mais carentes de serviços de infraestrutura, situação esta que não pode ser ignorada pelo Poder Público, mas, sim, reconhecida e disciplinada.

Desse modo, afigura-se importante, pela regularização das edificações resgatadas, reconhecermos muitos que contribuíram para a construção da Cidade, mas que se encontram segregados pela simples



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

impossibilidade da obtenção de documentos que atestem seus direitos, dentre os quais se inclui o direito à moradia.

Afinal, as edificações irregulares, em sua imensa maioria, constituem moradias de pessoas humildes, de baixa renda, que se veem bastante prejudicadas pela falta do “habite-se”, principalmente quando de eventual licenciamento comercial ou de providências para ligação de água e energia elétrica junto às empresas concessionárias de serviços públicos.

Nesse contexto, colima-se com a medida ora enviada, a instituição de instrumento legal que permita a regularização da situação fática de um número expressivo de edificações existentes, concluídas anteriormente à data de publicação da lei em que vier a se converter a propositura, condicionada ao atendimento de determinados requisitos.

Como se vê de seu texto, o projeto estabelece uma série de requisitos para a desclandestinação da Cidade, preservando, no entanto, a conformidade do uso e os princípios da estabilidade, segurança de uso, higiene, salubridade, acessibilidade e respeito ao direito de vizinhança. Assim, somente poderão ser regularizadas as edificações concluídas anteriormente à data de publicação da lei, que estejam localizadas em áreas de terreno resultantes de parcelamento de solo devidamente aprovado pela Prefeitura e sejam destinadas a usos permitidos na zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo, bem como que atendam às demais condições nela estabelecidas e apresentem condições satisfatórias de higiene, segurança de uso, habitabilidade e salubridade.

Nessas condições, a propositura admite a regularização de edificações executadas em desacordo com o Código de Edificações e Instalações e a legislação de uso e ocupação do solo, especialmente no que concerne aos recuos mínimos obrigatórios e índices urbanísticos estabelecidos, tais como taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

Em suma, o projeto indica as edificações passíveis de regularização, suas exceções, os requisitos necessários à outorga da regularização, os documentos necessários a tanto, o procedimento a ser seguido pelos interessados, bem como os valores que deverão ser recolhidos a título de imposto sobre serviços de qualquer natureza – ISS e de taxa de conservação.

Ressalte-se, nesse aspecto, que, visando à simplificação dos procedimentos e a redução do tempo para análise e aprovação do projeto, o pedido de regularização somente poderá ser feito pelo sistema eletrônico Aprova

Autenticar documento em /autenticidade
Com o identificador 370037003600360030003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da
Lei 14.063/2020.
Itanhaém na internet, através do link <https://itanhaem.aprova.com.br/home>.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Saliente-se, ademais, que a presente propositura vem complementar o conjunto de leis que busca criar condições institucionais para o surgimento de uma cidade menos injusta e mais moderna, e que engloba o processo de revisão da legislação urbanística municipal, já concluído, que resultou na elaboração de um novo conjunto de leis relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo e ao Código de Edificações e Instalações.

Acrescento, por fim, que a propositura fixa o prazo de 12 (doze) meses, a contar da data de publicação da lei, para protocolamento de pedidos de regularização, findo os quais, somente serão passíveis de regularização as edificações que, embora executadas sem prévia licença da Prefeitura, não apresentem qualquer outra infração à legislação edilícia e de uso e ocupação do solo, desde que concluídas anteriormente à data de sua publicação.

Diante desse quadro, sem prejuízo da efetiva ação fiscalizadora da Administração, tenho como oportuna a medida ora proposta, que, sem sombra de dúvidas, representa o melhor equacionamento do problema, que é antigo e considerável em termos quantitativos.

Ante o exposto, evidenciadas as razões de interesse público que justificam a aprovação da iniciativa, contará ela, por certo, com a aprovação dessa Colenda Casa de Leis; solicito, outrossim, que sua tramitação se faça em caráter de urgência, nos termos do artigo 33, § 1º, da Lei Orgânica do Município de Itanhaém.

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

Atenciosamente,

TIAGO RODRIGUES CERVANTES
Prefeito Municipal

Ao

Excelentíssimo Senhor

Vereador Edmarcio de Sá Santos

DD. Presidente da Câmara Municipal de Itanhaém

Autenticar documento em /autenticidade

com o identificador 370037003600360030003A005000. Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da

Lei 14.063/2020.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

PROJETO DE LEI

“Dispõe sobre a regularização de edificações e dá providências correlatas.”

Art. 1º As edificações irregulares ou clandestinas existentes no Município, concluídas anteriormente à data de publicação desta lei, situadas em qualquer zona de uso, que tenham condições de higiene, segurança de uso, habitabilidade e salubridade, poderão ser regularizadas, atendidas as condições estabelecidas nesta lei.

§ 1º Para os efeitos desta lei, considera-se:

I - edificação clandestina ou irregular: aquela que foi executada sem prévia licença da Prefeitura e/ou em desacordo com o projeto aprovado;

II - edificação concluída: aquela em que a área objeto de regularização esteja pronta para ser habitada, com as paredes erguidas e as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, bem como a cobertura totalmente executadas, na data de publicação desta lei.

§ 2º Além das condições de higiene, segurança de uso, habitabilidade e salubridade, as edificações destinadas a uso diverso do residencial unifamiliar também deverão atender às condições de acessibilidade e serem servidas por pelo menos uma rota acessível, conforme o disposto na NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e na legislação federal pertinente.

§ 3º A avaliação das condições mínimas de higiene, de segurança de uso, de habitabilidade, de salubridade e, quando for o caso, de acessibilidade das edificações, para os fins desta lei, será procedida pelos órgãos técnicos da Prefeitura à vista das informações prestadas e dos documentos e peças gráficas apresentados com o pedido de regularização.

§ 4º A Prefeitura, por intermédio de seu órgão competente, poderá, a qualquer tempo, vistoriar o imóvel para decisão do pedido de regularização, bem como exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a segurança, a salubridade, a acessibilidade e a conformidade do uso.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

§ 5º Para a execução das obras de adequação referidas no § 4º deste artigo será concedido prazo máximo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por igual período.

§ 6º Decorrido o prazo estabelecido no § 5º deste artigo, sem atendimento às exigências, o pedido de regularização será indeferido e aplicadas as penalidades cabíveis.

Art. 2º Somente será admitida a regularização de edificações que estejam localizadas em áreas de terreno resultantes de parcelamento do solo devidamente aprovado pela Prefeitura e que abriguem usos permitidos na zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo vigente.

Parágrafo único. Poderão também ser regularizadas, nas condições estabelecidas nesta lei, as edificações destinadas ao uso residencial, classificadas como geminadas pelo parágrafo único do artigo 28 da Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977, situadas exclusivamente nas regiões da cidade onde sua instalação era permitida pela citada Lei, desde que seja comprovado que as obras tiveram início anteriormente a 5 de março de 2025, data de entrada em vigor da Lei nº 4.776, de 27 de dezembro de 2024, que tornou o uso não conforme, e que foram concluídas anteriormente à data de publicação desta lei.

Art. 3º A regularização das edificações enquadradas nas situações abaixo descritas dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente:

I - tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada, ou localizadas no raio envoltório do bem tombado;

II - situadas em área de proteção do aeroporto;

III - que abriguem atividades sujeitas a licenciamento ambiental.

Art. 4º Não serão passíveis de regularização nos termos desta lei as edificações que:

I - estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles;

II - abriguem usos diferentes dos permitidos na zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo vigente, com exceção do disposto no parágrafo único do artigo 2º desta lei.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

III - estejam situadas em faixas não edificáveis junto a rios, córregos, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão;

IV - estejam "sub judice" em ações relacionadas à execução de obras irregulares;

V - não atendam às restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura;

VI - apresentem vão de iluminação, ventilação ou insolação a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) voltado para a divisa do lote, excetuados os seguintes casos:

a) as janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, que estejam a mais de 0,75m (setenta e cinco centímetros) da divisa;

b) as paredes de tijolo de vidro translúcido sem aeração;

c) quando for apresentada anuência, por escrito, do titular do imóvel vizinho, devidamente qualificado, acompanhada de cópia de documento que comprove a propriedade ou a posse do imóvel, mediante qualquer tipo de titularidade, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra, venda ou cessão de direitos, decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, recibo de pagamento total ou parcial de aquisição, entre outros documentos que comprovem sua origem perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 5º São consideradas infrações regularizáveis nos termos desta lei:

I - quanto à legislação de uso e ocupação do solo, aquelas relativas:

a) à frente e área dos lotes ocupados, quando inferiores às estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo;

b) à ocupação do recuo frontal e/ou dos afastamentos das divisas laterais e de fundos;

c) à taxa de ocupação;

d) ao índice de aproveitamento;



Prefeitura Municipal de Itanhaém
Estância Balneária
Estado de São Paulo

e) à taxa de permeabilidade;

II - quanto ao Código de Edificações e Instalações e legislação correlata, as relativas:

a) à execução de obras sem prévia licença da Prefeitura;

b) às áreas mínimas dos compartimentos; e

c) ao descumprimento de quaisquer de suas disposições.

Parágrafo único. As edificações que ocupem o recuo frontal do terreno poderão ser regularizadas, nos termos desta lei, desde que o proprietário renuncie expressamente à indenização pelas benfeitorias objeto de regularização, na hipótese de desapropriação do imóvel.

Art. 6º O pedido de regularização de edificações de que trata esta Lei deverá ser feito por meio do sistema eletrônico Aprova Digital, disponibilizado no endereço eletrônico da Prefeitura Municipal de Itanhaém na internet, através do link <https://itanhaem.aprova.com.br/home>, dentro do prazo estabelecido no artigo 14, e instruído com os seguintes documentos:

I - declaração do responsável técnico, apresentada por meio de assinatura eletrônica ("Aceite") no sistema eletrônico, responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta Lei;

II - declaração assinada pelo proprietário ou compromissário comprador do imóvel, sob as penas da lei, de que o desenho apresentado configura fielmente o terreno e as construções existentes anteriormente à publicação desta lei;

III - projeto simplificado elaborado e assinado digitalmente por profissional habilitado e inscrito no Cadastro Mobiliário Municipal, contendo:

a) planta esquemática de todos os pavimentos demonstrando a implantação das edificações no lote;

b) hachuras distintas para áreas computáveis e não computáveis;

c) nome do proprietário para o qual o lote faz frente;



Prefeitura Municipal de Itanhaém
Estância Balneária
Estado de São Paulo

- d) dimensões do lote;
- e) projeções do contorno das edificações, devidamente cotadas;
- f) recuo frontal e afastamentos das dividas, indicados com cotas e linhas de projeção;
- g) acessos de pedestres e veículos;
- h) indicação de marquises, pérgolas, beirais, sacadas e pavimentos em balanço;

i) fachada;

III - certidão de medidas e confrontações;

IV - certidão de análise prévia de situação ambiental;

V - laudo técnico atestando as condições da edificação, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART perante o Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT perante o Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU ou Termo de Responsabilidade Técnica – TRT perante o Conselho Regional dos Técnicos Industriais – CRT;

VI - procuração, quando necessário;

VII - 3 (três) fotos, no mínimo, que comprovem a efetiva conclusão da edificação;

VIII - comprovante de recolhimento dos tributos municipais relativos ao exercício profissional;

IX - anuência ou autorização do órgão competente, conforme exigido no artigo 3º desta lei, quando for o caso;

X - anuência do vizinho para a abertura localizada a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa do lote, acompanhada de cópia de documento que comprove qualquer tipo de titularidade do imóvel vizinho, nos termos da alínea “c” do inciso VI do artigo 4º desta lei, quando for o caso.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Art. 7º O pedido de regularização de edificações de que trata esta Lei será objeto de pré-análise pelo órgão técnico competente da Prefeitura, com a finalidade de averiguar se as peças gráficas e os documentos apresentados atendem as condições e requisitos previstos nesta Lei.

§ 1º Caso seja constatado, a partir da análise referida no “caput” deste artigo, que as peças gráficas apresentadas não observam os padrões estabelecidos, com falhas de representação ou com ausência de informações que não permitam o entendimento do pedido, e/ou a ausência de quaisquer dos documentos exigidos pelo artigo 6º, será emitido “comunique-se” ao interessado, para eventuais correções das peças gráficas e/ou apresentação dos documentos faltantes, com a necessária observância aos prazos previstos no artigo 37 da Lei Complementar nº 244, de 27 de dezembro de 2024.

§ 2º Decorrido o prazo sem o atendimento às exigências contidas no “comunique-se”, o pedido de regularização será indeferido por abandono e o processo arquivado.

§ 3º Após a análise referida neste artigo, não havendo exigências adicionais, o processo será liberado para prosseguimento e a consequente geração, impressão e recolhimento das taxas devidas.

Art. 8º A regularização de edificações de que cuida esta lei está sujeita ao recolhimento da taxa específica para regularização, prevista na Tabela V da Lei Complementar nº 25, de 14 de dezembro de 1998, alterada pela Lei Complementar nº 42, de 11 de dezembro de 2001, e do imposto sobre serviços de qualquer natureza, relativo à área a ser regularizada.

§ 1º No caso de edificações que abriguem usos permitidos na zona de uso em que se situam, os tributos devidos serão calculados da seguinte forma:

I - o imposto sobre serviços de qualquer natureza – ISS, relativo à área a ser regularizada, de acordo com o mesmo critério previsto na legislação em vigor para obra nova, ampliação ou reforma;

II - a taxa específica para regularização relativa à área a ser regularizada, de acordo com a localização do imóvel, na seguinte conformidade:

a) edificações localizadas entre a praia e a ferrovia – 3



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

b) edificações localizadas entre a ferrovia e a rodovia – 2 (duas) Unidades Fiscais por metro quadrado de área a ser regularizada;

c) edificações localizadas entre a rodovia e a Serra do Mar:

1. com área construída de até 70,00m² (setenta metros quadrados) – 1,2 Unidades Fiscais por metro quadrado de área a ser regularizada;

2. com área construída superior a 70,00m² (setenta metros quadrados) e inferior a 120,00m² (cento e vinte metros quadrados) – 1,5 Unidades Fiscais por metro quadrado de área a ser regularizada;

3. com área construída superior a 120,00m² (cento e vinte metros quadrados) – 2 (duas) Unidades Fiscais por metro quadrado de área a ser regularizada.

§ 2º No caso de edificações que abriguem usos não conformes, os tributos devidos serão calculados na seguinte conformidade:

I - o imposto sobre serviços de qualquer natureza – ISS, relativo à área a ser regularizada, será calculado de acordo com o mesmo critério previsto na legislação em vigor para obra nova, ampliação ou reforma;

II - a taxa específica para regularização relativa à área a ser regularizada corresponderá ao valor de 4 (quatro) Unidades Fiscais por metro quadrado de área a ser regularizada.

Art. 9º O valor do imposto sobre serviços de qualquer natureza e da taxa de regularização relativo à área a ser regularizada poderá ser recolhido de uma só vez ou em até 6 (seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, observado o valor mínimo de 30 (trinta) Unidades Fiscais por parcela.

Art. 10. Os processos de regularização de edificações em andamento na Prefeitura, na data de publicação desta lei, poderão ser analisados segundo suas disposições, desde que o interessado manifeste expressamente a sua vontade nesse sentido, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados a partir do início de sua vigência.

Art. 11. As edificações de que trata esta lei, enquanto seus processos de regularização estiverem em andamento, não serão passíveis de sanção em decorrência de irregularidades nos termos ora fixados.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Parágrafo único. Ficam excluídas do disposto no “caput” deste artigo as seguintes situações constatadas pela fiscalização:

I - as edificações que não atendam às condições mínimas de estabilidade, segurança de uso e salubridade;

II - o exercício de atividade, qualquer que seja, que esteja causando transtorno ou incômodo aos vizinhos e à população em geral.

Art. 12. A Prefeitura, por meio da Secretaria de Urbanismo, órgão responsável pela análise dos processos de regularização, poderá, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e declarações prestadas e as condições de higiene, de salubridade, de segurança de uso e de habitabilidade das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

§ 1º Constatada, a qualquer tempo:

I - falsidade da declaração prevista no inciso II do art. 6º, será tornada nula a regularização e cassado o Certificado de Regularização eventualmente expedido, ficando o responsável sujeito à multa equivalente a 10 (dez) Unidades Fiscais - UF por metro quadrado de área irregular, sem prejuízo das demais sanções administrativas e criminais cabíveis;

II - divergência nas informações fornecidas, o interessado será notificado a saná-las ou a prestar esclarecimentos, no prazo de 20 (vinte) dias, sob pena de ser tornada nula a regularização da edificação e aplicadas as sanções cabíveis.

§ 2º Em qualquer caso, os valores pagos a título de imposto sobre serviços de qualquer natureza e de taxa de regularização não serão restituídos.

Art. 13. A regularização de edificações de que trata esta lei não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote.

Art. 14. O prazo para protocolamento do pedido, acompanhado dos documentos exigidos, necessários à regularização de que trata esta lei, será de 12 (doze) meses, a contar da data de publicação desta Lei.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

embora executadas sem prévia licença da Prefeitura, não apresentem qualquer outra infração à legislação edilícia e de uso e ocupação do solo vigente,

§ 2º A regularização das edificações de que trata o § 1º deste artigo ficará sujeita ao recolhimento da taxa específica de regularização prevista na Tabela V da Lei Complementar nº 25, de 14 de dezembro de 1998, alterada pela Lei Complementar nº 42, de 11 de dezembro de 2001, no valor correspondente a 5 (cinco) Unidades Fiscais por metro quadrado de área a ser regularizada e do imposto sobre serviços de qualquer natureza – ISS relativo à área a ser regularizada.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Itanhaém, em 10 de outubro de 2025.


TIAGO RODRIGUES CERVANTES
Prefeito Municipal

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço /autenticidade utilizando o identificador 370037003600360030003A005000

Assinado eletronicamente por **EXECUTIVO** em 10/10/2025 16:29

Checksum: **9A1E7ABE2F7D4B3ED8A4B20F11BF6DBF8704B4609C0C02E31E2705AF98C39136**