



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

GP 534/2025

Itanhaém, 23 de outubro de 2025.

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA
BALNEÁRIA DE ITANHAÉM

PROTOCOLO

Recebido em 23/10/2025

16:53

Senhor Presidente,

Em atenção aos termos do Requerimento nº 219, de 2025, de autoria do ilustre Vereador Daniel Colaço Machado, junto ao presente estou encaminhando a essa Egrégia Casa Legislativa as informações prestadas pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Relações do Trabalho.

Sem outro particular, renovo a Vossa Excelência os protestos de minha alta consideração.

Atenciosamente,

TIAGO RODRIGUES
CERVANTES:261170
21879

Assinado de forma digital por
TIAGO RODRIGUES
CERVANTES:26117021879
Data: 2025.10.23 11:44:10
+01'00'

TIAGO RODRIGUES CERVANTES
Prefeito Municipal

Ao

Excelentíssimo Senhor

Vereador Edinaldo dos Santos Barros

DD. Presidente da Câmara Municipal de Itanhaém



Memorando: 319/2025

Itanhaém, 10 de outubro de 2025.

À

Subsecretaria de Gestão Legislativa e Articulação Política
A/C Sr. Renato Lancellotti

Assunto: Resposta ao Requerimento nº 219/2025 – Câmara Municipal.

Assunto: Informações sobre notificações aos comércios irregulares.

Prezado Senhor,

Em atendimento ao Requerimento nº 219/2025, que "*Solicita informações ao Executivo Municipal, por meio da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Relações do Trabalho, acerca das notificações emitidas a estabelecimentos comerciais instalados em áreas comuns de conjuntos habitacionais no Município de Itanhaém*", serve o presente para prestar os devidos esclarecimentos, de acordo com os questionamentos de 1 a 5.

1. Quantos estabelecimentos já foram notificados por estarem instalados em áreas comuns de conjuntos habitacionais no município de Itanhaém?

Já foram notificados mais de 100 (cem) estabelecimentos comerciais irregulares instalados em áreas comuns dos conjuntos habitacionais do Município de Itanhaém. Sendo estes notificados tão somente após constatação de irregularidades.

2. Quais são as bases legais e normativas que fundamentam essas notificações?

De acordo com as Convenções dos Condomínios, há a expressa proibição de exploração de atividade comercial nas áreas comuns e privativas dos prédios, culminando descumprimento ao artigo 1333 do Código Civil, que obriga os condôminos ao estabelecido na sua convenção.

Entre as obrigações legais previstas para o Síndico o artigo 1348 do Código Civil, diz em seu inciso IV- "*cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as*



determinações da assembleia;”, logo o descumprimento a convenção poderá ensejar em responsabilização civil do respectivo síndico;

O projeto inicial da construção de unidades habitacionais não prevê/permite a instalação de comércios nas vagas de garagens e espaços públicos e privativos dos condomínios, estando estruturalmente despreparado para tal demanda – a saber, caso haja algum incidente com fogo, não há preparo estrutural para contenção dos danos e preservação do espaço comum, por exemplo;

Em 2020, deu-se início ao Inquérito Civil nº 14.0292.0000001/2020-2, que visa à apuração de responsabilidade pelo exercício de atividade comercial irregular nos espaços comuns dos conjuntos habitacionais do Guapurá, após diversas denúncias dos próprios moradores do condomínio, bem como a frequente perturbação do sossego público por parte de algumas das adegas que por lá se estabeleceram, ensejando assim, a determinação do Ministério Público do Estado de São Paulo para que o Município de Itanhaém promova as ações necessárias para cessação dessas irregularidades, no prazo de 90 (noventa) dias, sob pena de se incidir Ação Civil Pública contra o Gestor Municipal e a Municipalidade;

Cabe frisar que, nenhum dos estabelecimentos comerciais lá instalados possui alvarás ou licenças de funcionamento emitidas pela Administração Municipal, uma vez que o procedimento de licenciamento comercial envolve a participação técnica de outros setores que possuem exigências mínimas estruturais para exercício de atividade comercial *in loco*, que, diferente de um endereço de correspondência, necessita de laudos e vistorias técnicas para assegurar o bom funcionamento do local e principalmente, a segurança do público frequentante, restando todos os referidos comércios atuando de maneira irregular.

3. Existe algum estudo visando possibilitar a regularização das atividades comerciais nesses locais, a exemplo de programas de anistia ou adequação previstos em legislações anteriores do município?

Informa-se que, houve estudos de projetos para regulamentação estrutural e normativa dos comércios, especialmente em relação à alteração do projeto de construção inicial dos prédios.

Repise-se que no caso presente não há previsão legal para a incidência de anistia – que trata da redução de juros e débitos municipais para permitir a negociação e quitação de dívida ativa de IPTU perante o Município – bem como não há legislação municipal



anterior que permita a consolidação dos atos praticados irregularmente em áreas comuns de condomínios instalados no Município, restando prejudicadas tais medidas.

Outrossim, a iniciativa do município, de maneira autônoma, para regulamentar a questão, se mostraria insuficiente, uma vez que dependeria também de ações por parte dos condomínios, no tocante às alterações necessárias nas Convenções, bem como a modificação do projeto inicial do Empreendimento.

Cabe ressaltar que, a responsabilidade de adequação da convenção condominial – caso haja interesse em continuar permitindo o exercício do comércio nas garagens – é dos próprios representantes, através de Assembléia, cabendo à Municipalidade apenas as medidas necessárias para o cumprimento da legislação federal/municipal e, quando o caso, a emissão dos laudos técnicos necessários e dos competentes alvarás.

No mais, a intervenção ministerial se fez inevitável diante da situação de irregularidade apontada pelos próprios moradores dos condomínios, com o crescimento exponencial dos comércios e agravamento das denúncias realizadas.

- 4. Em caso negativo, há possibilidade de a Secretaria propor medidas alternativas que conciliem o ordenamento urbano com a manutenção da atividade econômica das famílias residentes em conjuntos habitacionais?**

Em relação às medidas por parte desta Secretaria, informa que os comerciantes vêm sendo devidamente orientados dos passos a serem seguidos para uma possível regulamentação: alteração nas convenções de condomínio por parte dos seus respectivos representantes, a fim de permitir o exercício da atividade comercial, nos termos convencionados em Assembléia, para que a medida possa ser remetida ao *Parquet* para fins de análise.

Regularizada tal questão, caberá ao Município promover as alterações necessárias para que se faça valer a convenção alterada, de acordo com o ordenamento urbano municipal. Enquanto isso, não há, no âmbito das atribuições desta Secretaria, medidas alternativas a serem conciliadas com a atual decisão ministerial, a fim de permitir a manutenção da atividade comercial nas garagens e espaços em comum dos condomínios.

- 5. Como está sendo realizado o acompanhamento das defesas apresentadas pelos comerciantes notificados e qual o prazo médio para análise dessas respostas?**



Em relação ao acompanhamento das defesas apresentadas pelos comerciantes, foi designado um servidor responsável para o atendimento pessoal de todos os comerciantes que se apresentarem perante esta Secretaria, sendo instruídos no mesmo prazo da notificação, a apresentar seus motivos e respectivos documentos comprobatórios para a possível extensão do prazo inicialmente concedido na notificação.

Foi convencionado que o prazo para quem desejar apresentar defesa perante a Secretaria será padrão de 90 (noventa) dias, a contar do ultimo dia do prazo concedido na notificação. Por exemplo: Caso os 30 (trinta) dias concedidos na notificação se inicie em 10/09/2025 (data do recebimento), o prazo adicional começará a correr apenas em 10/10/2025 – 30 (trinta) dias após o recebimento da notificação, finalizando em 10/01/2026 (noventa dias).

O prazo adicional concedido para o encerramento da atividade não enseja na revogação da notificação, pelo contrário, apenas prorroga seus efeitos a fim de se evitar prejuízos logísticos e operacionais aos comerciantes – que muitas vezes necessitam arrumar um novo local para restabelecer seu comércio.

Para tanto, os comerciantes ou síndicos que desejam apresentar defesa, deverão procurar o servidor “Valdinei”, na Diretoria do Comércio (Sala 06), localizada no Espaço do Empreendedor (Rua dos Fundadores, nº 565, Belas Artes – Itanhaém).

Assim, será aberto um procedimento para cada defesa apresentada, que irá à análise dos setores competentes. E após, o requerente será notificado com a decisão final de seu pedido – quando se tratar de prorrogação de prazo.

No mais, acerca do procedimento a ser adotado em relação aos síndicos que possuem interesse em alterar as suas respectivas convenções de condomínio, estes deverão notificar a Prefeitura Municipal, diante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Relações do Trabalho, para que conceda o prazo adicional (padrão) de 90 (noventa) dias, a fim de permitir, em tempo hábil, que apresentem as devidas alterações realizadas nas convenções condominiais.

Nada mais havendo, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos e, reiteramos votos de elevada estima e consideração.



Atenciosamente,



ANTONIO PIERRE BUGLIESE MUSACCHIO

Secretário de Desenvolvimento Econômico e Relações do Trabalho

ADRIANO CESAR DOS SANTOS

Secretário Adjunto de Desenvolvimento Econômico e Relações do Trabalho

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço /autenticidade utilizando o identificador 370037003800350030003A005000

Assinado eletronicamente por **EXECUTIVO** em **23/10/2025 17:14**

Checksum: **0508E4E30DAD9C665D4487160C3AB07E3B1AD3B94EF3554E84B9E1A3D16E359B**