



MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 2.428, DE 12 DE JULHO DE 2018.

Estabelece diretrizes, normas técnicas e procedimentos para a regularização onerosa de edificações residenciais e comerciais construídas e/ou utilizadas em desacordo com a legislação urbanística e edilícia no Município de Caraguatatuba, conforme o disposto nos artigos 229, inciso IV, e 239, da Lei Complementar Municipal nº 42, de 24 de novembro de 2011, e dá outras providências.

Autor: Órgão Executivo.

JOSÉ PEREIRA DE AGUILAR JUNIOR, Prefeito Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Obedecidas às diretrizes e os critérios normativos estabelecidos nesta Lei, no Município de Caraguatatuba as edificações executadas, reformadas, ampliadas, concluídas e/ou em conclusão, que se encontram em desacordo com a legislação vigente serão regularizadas, respeitados os limites, condições e definições conforme segue, abaixo:

I – edificações residenciais ou comerciais, com área construída de até 200m² (duzentos metros quadrados);

II – edificações residenciais, de cunho social, com área construída de até 100m² (cem metros quadrados);

III – edificações de uso misto, com área construída de até 300m² (trezentos metros quadrados);

§ 1º Será beneficiado por esta Lei todo proprietário ou possuidor de imóvel cuja edificação comprovadamente tenha sido executada, reformada, ampliada, concluída ou esteja em fase de conclusão a partir do alicerce finalizado até a data da assinatura desta Lei.

§ 2º Como base para a comprovação do estado da edificação a ser regularizada, conforme o disposto no § 1º deste artigo, serão utilizadas as imagens captadas e provenientes do programa Google Earth, bem como, qualquer outro meio probatório hábil e idôneo.

§ 3º A metragem acima referida será considerada individualmente pela área construída que se busca regularizar, sendo que os casos de edificações com metragem superior às descritas nos incisos deste artigo serão analisados por comissão de técnicos da Secretaria Municipal de Urbanismo, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente Agricultura e Pesca, presididos pelo Secretário de Urbanismo, desde que atendidos os demais requisitos desta Lei.

P.



**MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO**

§ 4º A regularização prevista no *caput* deste artigo não exime o interessado de ser autuado em relação à irregularidade verificada na edificação, se o caso.

Art. 2º Para efeitos desta lei, considera-se edificação residencial de cunho social aquela que, cumulativamente, satisfaça os seguintes critérios:

I – que a área total da edificação construída não seja superior a 100m² (cem metros quadrados);

II – que o responsável pelo imóvel comprove a regular inscrição no Número de Identificação Social (NIS) e possua renda familiar de até 03 (três) salários mínimos;

III – que o responsável seja proprietário de um único imóvel urbano ou rural no município, comprovado mediante apresentação de Certidão Negativa de Propriedade de Imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis do Município de Caraguatatuba em nome do responsável/proprietário e do seu cônjuge; e,

IV – que o responsável não possua débito junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba, comprovado mediante apresentação de Certidão Negativa de Débitos, emitida pela mesma Prefeitura em nome do responsável/proprietário e do seu cônjuge.

Art. 3º Satisfeitas as demais exigências desta Lei, serão regularizadas as edificações cujos terrenos estejam devida e obrigatoriamente cadastrados na Prefeitura Municipal.

Art. 4º Não será regularizada a edificação tratada nesta Lei:

I – que cause impacto negativo à vizinhança, ao meio ambiente e/ou à ordem urbanística;

II – em ruína;

III – que esteja interferindo ou impactando negativamente o sistema viário local;

IV – que interfira ou dificulte a implantação de logradouros e demais obras e construções públicos;

V – que não satisfaça as mínimas condições de habitabilidade, salubridade e segurança;

VI – cujo interessado não apresente documento probatório da posse ou da propriedade em seu nome;

VII – inserida em área com embargo judicial, salvo se houver decisão em contrário;

e.



MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

VIII – construída sobre faixas de segurança ou sob linhas de alta tensão;

IX – construída sobre faixas de domínio de rodovias;

X – inserida em área de preservação permanente ou área pública;

XI – integrante de unidade autônoma em condomínios horizontais e verticais; e,

XII – Inserida em área de risco, conforme o definido nos estudos do Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT) e/ou estabelecido pela Defesa Civil do Município.

Art. 5º Obedecidas as demais exigências, serão regularizadas as construções que estiverem em desacordo com a legislação específica no que concerne a:

I – Taxa de Ocupação;

II – Coeficiente de Aproveitamento;

III – Recuos frontal, lateral e de fundo;

IV – Imóveis com até 02 (dois) pavimentos, sendo o térreo e o primeiro pavimento;

V – Falta de projeto aprovado da construção.

Art. 6º Entendendo tecnicamente necessário e viável, mediante prévia análise e vistoria *in loco*, a Prefeitura Municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Urbanismo, poderá impor ajustes e modificações construtivos na edificação para a sua regularização.

Art. 7º A regularização de qualquer edificação erigida em desacordo com a legislação vigente não implicará na regularização do solo ou do uso dado ao respectivo imóvel.

Art. 8º A regularização de que trata esta Lei dar-se-á mediante o pagamento de multa pelo interessado relativamente à metragem da edificação a ser regularizada, sem prejuízo da responsabilidade e do recolhimento de eventuais tributos, multas e despesas administrativas devidos, na forma seguinte:

I – imóvel estritamente residencial – multa no valor correspondente a 02 VRM/m² (dois Valores de Referência do Município por metro quadrado) a ser regularizado;

II – imóvel comercial ou de uso misto – multa no valor correspondente a 3,5 VRM/m² (três vírgula cinco Valores de Referência do Município por metro quadrado) a ser regularizado;

9



**MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO**

III – imóvel residencial de cunho estritamente social – multa correspondente a 0,2 VRM/m² (zero vírgula dois Valores de Referência do Município, por metro quadrado) a ser regularizado.

Art. 9º Na regularização de imóveis com características e finalidades estritamente residenciais inseridos em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) e Áreas Específicas, conforme o estabelecido no Plano Diretor do Município de Caraguatatuba, aplicar-se-á a multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor estabelecido no inciso I do artigo 8º desta Lei.

§ 1º Ficam isentos do pagamento da multa descrita no *caput* deste artigo, os proprietários de imóveis estritamente residenciais inseridos em ZEIS e Áreas Específicas, cuja área total construída não seja superior a 100m² (cem metros quadrados), desde que cumpridas as seguintes exigências, cumulativamente:

I – comprovação de renda familiar de até 03 (três) salários mínimos, conforme Declaração de Renda - Anexo I;

II – ser proprietário de um único imóvel urbano ou rural no Município;

III – não possuir débito junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba;

IV – apresentar os seguintes documentos:

a) Certidão Negativa de Débitos, emitida pela Prefeitura, em nome do responsável/proprietário e do seu cônjuge;

b) Certidão Negativa de Propriedade de Imóvel, emitida pelo Cartório de registro de Imóveis do Município de Caraguatatuba, em nome do responsável/proprietário e do seu cônjuge;

c) Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS), do responsável/proprietário e do cônjuge; (todos os moradores da residência)

d) Extrato do benefício de aposentadoria ou o informe de rendimentos da aposentadoria do responsável/proprietário e do seu cônjuge; e,

e) Qualquer outro documento oficial apto a comprovar a renda do responsável/proprietário e do seu cônjuge.

§ 2º Na impossibilidade de se apresentar os documentos indicados nas alíneas “c”, “d” e “e” do inciso IV, do § 1º deste artigo, o interessado deverá apresentar Declaração de Autônomo, com firma devidamente reconhecida em Cartório, conforme o ANEXO II.

§ 3º Se necessário, na comprovação da renda descrita no *caput* deste artigo, ouvir-se-á a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Cidadania.

P.



**MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO**

Art. 10. As edificações com finalidade e destinação pública, assistencial social e/ou comunitária, bem como as relacionadas a templos religiosos, estão dispensadas do pagamento da multa tratada nesta Lei.

Art. 11. Os valores relativos às multas da regularização tratada nesta Lei serão direcionados, exclusivamente, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, afeto à Secretaria Municipal de Urbanismo.

Art. 12. Obedecidas as demais exigências desta Lei, o interessado em regularizar a sua edificação deverá apresentar pedido formal no Setor de Protocolo da Prefeitura Municipal de Caraguatatuba, juntando-se os seguintes documentos, obrigatoriamente:

I – cópia simples do RG e do CPF, ou, da Carteira Nacional de Habilitação (CNH), no caso de pessoa física;

II – cópia simples do CNPJ e do Contrato Social, no caso de pessoa jurídica;

III – cópia simples do comprovante de endereço do requerente;

IV – Procuração específica, com firma reconhecida em Cartório, caso o requerente não seja o proprietário/possuidor do imóvel a ser regularizado;

V – cópia simples do demonstrativo de lançamento do carnê de IPTU;

VI – cópia simples da matrícula do imóvel atualizada, se houver, ou da Escritura ou do Instrumento de Compromisso de Compra e Venda, Cessão de Direitos Possessórios, com firmas devidamente reconhecidas em Cartório;

VII – 03 (três) vias do projeto de construção, assinadas pelo proprietário/representante legal e pelo profissional devidamente habilitado, com prova de responsabilidade técnica ART ou RRT;

VIII – Termo de Declaração e Responsabilidade – Regularização de Construção, conforme o ANEXO III; e,

IX – demais documentos relativos à regularização, se necessários.

Art. 13. É de inteira responsabilidade do interessado a contratação do profissional técnico habilitado para a elaboração do projeto de regularização da construção.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Urbanismo, concederá gratuitamente o projeto arquitetônico de regularização nos casos de edificações residenciais de cunho social, nos termos do art. 2º, desta Lei, especificamente.

P.



**MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO**

Art. 14. Aprovado o projeto de regularização pela Secretaria Municipal de Urbanismo, expedir-se-á o Alvará de Regularização da Edificação e o respectivo "Habite-se".

Parágrafo único. Em se tratando de edificação residencial de cunho social, o valor do Habite-se corresponder-se-á ao montante equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do apurado no cálculo específico.

Art. 15. O procedimento para regularização de construções não eximirá o proprietário/possuidor do imóvel de obter eventuais licenças junto a outros órgãos municipais, estaduais e federais.

Art. 16. Na impossibilidade de regularização da construção ou na constatação de quaisquer edificações irregulares, o Município, no exercício do poder de polícia que lhe cabe poderá determinar a demolição das mesmas.

Art. 17. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, cuja vigência será de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por igual período, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal nº 2.259, de 08 de dezembro de 2015.

Caraguatatuba, 12 de julho de 2018.

JOSÉ PEREIRA DE AGUILAR JUNIOR
Prefeito Municipal

PUBLICADO EM 12/07/2018
NO DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO DO MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA
EDITAL ANO 5 Nº 036



MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I
DECLARAÇÃO DE RENDA

Eu, _____ (nome completo), _____ (nacionalidade), _____ (estado civil), portador(a) do RG nº _____, inscrito(a) no CPF sob o nº _____, telefone (____) _____, residente e domiciliado(a) na Rua/Avenida _____, nº _____, bairro _____, CEP _____, neste Município de Caraguatatuba/SP, **DECLARO** para os devidos fins que exerço a atividade de _____ (profissão), auferindo uma renda mensal inferior a 03 (três) salários mínimos, isto é, em torno de R\$ _____ (_____).

DECLARO, ainda, sob as penas da Lei, que as informações acima estão corretas e são verídicas, pelas quais me responsabilizo cível e criminalmente.

Caraguatatuba, _____ de _____ de 20____.

Assinatura do Declarante
(com firma reconhecida em Cartório)

P.



**MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO**

**ANEXO II
DECLARAÇÃO DE AUTÔNOMO**

Eu, _____ (nome completo), _____ (nacionalidade), _____ (estado civil), portador(a) do RG nº _____, inscrito(a) no CPF sob o nº _____, telefone (____) _____, residente e domiciliado(a) na Rua/Avenida _____, nº _____, bairro _____, CEP _____, neste Município de Caraguatatuba/SP, **DECLARO** para os devidos fins que sou autônomo(a) e exerço a atividade de _____ (profissão), recebendo um salário médio mensal de R\$ _____.

DECLARO, ainda, sob as penas da Lei, que as informações acima estão corretas e são verídicas, pelas quais me responsabilizo cível e criminalmente.

Caraguatatuba, _____ de _____ de 20____.

Assinatura do Declarante/Autônomo
(com firma reconhecida em Cartório)

e.



MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO III

TERMO DE DECLARAÇÃO E RESPONSABILIDADE
REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO

Eu, (*profissional técnico*) _____, (*profissão*) _____, com inscrição no CREA/CAU sob o nº _____, para fins de atendimento ao disposto na Lei Municipal nº _____, de _____ de _____ de 2018, na qualidade de **profissional técnico responsável** pelo imóvel/edificação localizado na Rua/Avenida _____, nº _____, bairro _____, neste Município de Caraguatatuba-SP, de Identificação Cadastral sob o nº _____, **DECLARO** que o imóvel se encontra em plenas condições de segurança, salubridade e habitabilidade, não apresentando quaisquer riscos de natureza física ou material ao proprietário, bem como a terceiros que venham a se utilizar dele.

Eu, (*proprietário*) _____ (nacionalidade), _____ (*estado civil*), portador(a) do RG nº _____, inscrito(a) no CPF sob o nº _____, telefone (____) _____, residente e domiciliado(a) na Rua/Avenida _____, nº _____, bairro _____, CEP _____, neste Município de Caraguatatuba-SP. na qualidade de **proprietário do imóvel** acima identificado, **DECLARO** que estou ciente das condições de segurança, salubridade e habitabilidade da respectiva edificação e assumo, juntamente com o responsável técnico, toda e qualquer responsabilidade decorrente de eventual descumprimento e irregularidades das normas legais vigentes e informações supra descritas.

DECLARAMOS, ainda, para todos os efeitos legais, que estamos cientes de que depois de iniciado o processo de regularização previsto na referida legislação municipal, o mesmo não poderá ser arquivado sem que sejam tomadas as medidas necessárias relativas a tributos e cadastramento da área.

Caraguatatuba, _____ de _____ de 20____.

(Proprietário do imóvel)

(Responsável Técnico)

B.