



MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA  
ESTADO DE SÃO PAULO

**LEI Nº 2.654, DE 06 DE JUNHO DE 2023.**

“Estabelece diretrizes, normas técnicas e procedimentos para a regularização onerosa de edificações residenciais e comerciais construídas 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 nº42, de 24 de novembro de 2011, e dá outras providências”.

**Autor:** Ver. Cristian Alves de Godoi.

**JOSÉ PEREIRA DE AGUILAR JUNIOR**, Prefeito do Município 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 ou em execução, que se encontram em desacordo com a legislação vigente serão regularizadas, respeitados os limites, condições e definições conforme segue, abaixo:

I – Edificações residenciais, comerciais e/ou serviços;

II – Edificações residenciais de cunho social com área construída de até 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);

III – Edificações de uso misto;

IV – Edificações de uso institucional.

§ 1º Será beneficiado por esta Lei todo proprietário ou possuidor de imóvel cuja edificação comprovadamente tenha sido executada, reformada, ampliada ou concluída até a data da publicação desta Lei.

§ 2º Para a comprovação do estado da edificação a ser regularizada, nos termos do disposto no § 1º deste artigo, serão utilizadas as imagens captadas e provenientes do Sistema Municipal para Gestão da Geo informação (SIGGEO) da Prefeitura de Caraguatatuba, bem como qualquer outro meio probatório hábil e idôneo.

§ 3º A regularização prevista no caput deste artigo não exime o interessado de ser autuado em relação à irregularidade verificada na edificação, se o caso.

P.



**MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA  
ESTADO DE SÃO PAULO**

**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 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);

II – Que o responsável pelo imóvel seja proprietário ou possuidor de um único imóvel urbano ou rural no município; e,

III – Que o imóvel seja de uso estritamente residencial.

**§ 1º** Caracterizada a edificação residencial como de cunho social, o requerente deverá apresentar cópia simples da seguinte documentação:

I – RG e CPF ou CNH (Carteira Nacional de Habilitação);

II – Número de Identificação Social (NIS) ou número de Programa de Integração Social (PIS) ou PASEP;

III – Comprovação de renda familiar mensal de até 03 (três) salários mínimos, conforme Declaração de Renda – Anexo I;

IV – Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS) de todas as pessoas que contribuem com a renda familiar, se existentes;

V – Extrato do benefício de aposentadoria ou o informe de rendimentos da aposentadoria do responsável/proprietário e de seu cônjuge;

VI – Qualquer outro documento oficial apto a comprovar a renda do responsável/proprietário e de seu cônjuge;

VII – Comprovante de endereço;

VIII – Procuração específica, caso o requerente não seja o proprietário/possuidor do imóvel a ser regularizado;

IX – Demonstrativo de lançamento do carnê de IPTU;

X – Matrícula atualizada do imóvel, se houver, ou escritura ou instrumento de compromisso de compra e venda ou da cessão de direitos possessórios, com firmas devidamente reconhecidas em cartório;

XI – Demais documentos, se solicitados pela Prefeitura.

**§ 2º** Na impossibilidade de se apresentar os documentos indicados nos incisos III, IV e V do § 1º deste artigo, o interessado deverá providenciar Declaração de Autônomo, nos termos do Anexo II desta Lei.

P.



**MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA  
ESTADO DE SÃO PAULO**

§ 3º Se necessário, para a comprovação da renda descrita no caput deste artigo, ouvir-se-á a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Cidadania ou outro órgão ou entidade pública.

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

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

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

II – Estiver em estado de ruína, onde a estrutura edilícia não seja tecnicamente passível de reforma ou de reparação;

III – Estiver interferindo ou impactando negativamente o sistema viário local;

IV – Interferir ou dificultar a implantação de logradouros e demais obras e construções públicas;

V – Não satisfizer as mínimas condições de habitabilidade, salubridade e segurança;

VI – Não houver apresentação pelo interessado de documento probatório da posse ou da propriedade em seu nome;

VII – Estiver inserido em área com embargo judicial e/ou administrativo, salvo se houver decisão em contrário;

VIII – Tiver sido construído sobre faixas de segurança ou sob linhas de alta tensão (área non aedificandi);

IX – Tiver sido construído sobre faixas de domínio de rodovias;

X – Estiver inserido em área de preservação permanente ou área pública;

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

XII – Estiver 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:



**MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA  
ESTADO DE SÃO PAULO**

- I – Taxa de ocupação;
- II – Coeficiente de aproveitamento;
- III – Recuos frontal, lateral e de fundo;
- IV - Área mínima de lote;
- 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 2 VRM's/m<sup>2</sup> (dois Valores de Referência do Município por metro quadrado) a ser regularizado;

II – Imóvel comercial ou de uso misto e serviços: multa no valor correspondente a 3,5 VRM's/m<sup>2</sup> (três vírgula cinco Valores de Referência do Município por metro quadrado) a ser regularizado.

**Parágrafo único.** Os imóveis residenciais de cunho estritamente social ficam isentos do pagamento da multa prevista no caput deste artigo.

**Art. 9º** Na regularização de imóveis com características e finalidades estritamente residenciais inseridos em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) e em Áreas Específicas, conforme o estabelecido no Plano Diretor do Município de Caraguatatuba, aplicar-se-á a multa no valor correspondente a 1,0 VRM/m<sup>2</sup> (um Valor de Referência do Município por metro quadrado).

**Parágrafo único.** Tratando-se de imóvel estritamente residencial inserido em ZEIS ou em Áreas Específicas com área total construída de até 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), aplicar-se-á a isenção da multa prevista no caput deste artigo.

**Art. 10.** As edificações com finalidade e destinação pública, assistencial social e/ou comunitária, bem como os templos religiosos, estão isentas do pagamento da multa estabelecida nesta Lei.

P.



**MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

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

**Art. 12.** Com exceção da edificação residencial de cunho social, as regularizações das edificações tratadas nesta Lei dar-se-ão mediante formalização de petição do interessado no Setor de Protocolo da Prefeitura Municipal, juntando-se cópia simples dos seguintes documentos, obrigatoriamente:

I – RG e CPF ou Carteira Nacional de Habilitação (CNH), no caso de pessoa física e CNPJ e Contrato Social, no caso de pessoa jurídica;

II – Comprovante de endereço do requerente;

III – Procuração específica, caso o requerente não seja o proprietário/possuidor do imóvel a ser regularizado;

IV – Demonstrativo de lançamento do carnê de IPTU;

V – Matrícula atualizada do imóvel, se houver ou escritura ou instrumento de compromisso de compra e venda ou da cessão de direitos possessórios, com firmas devidamente reconhecidas em cartório;

VI – 01 (uma) via do projeto de construção para análise inicial e, no caso de aprovação, 05 (cinco) vias, devidamente assinadas pelo proprietário/representante legal e pelo profissional técnico;

VII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente preenchida e assinada;

VIII – Termo de Declaração e Responsabilidade – Regularização de Construção, conforme o Anexo III desta Lei; e,

IX – Outros 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.

**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”, quando constatado que a edificação objeto da regularização encontra-se concluída.

P.



**MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA  
ESTADO DE SÃO PAULO**

**Parágrafo único.** Em se tratando de edificação residencial de cunho social, o valor do “Habite-se” corresponderá a 25% (vinte e cinco por cento) do valor regularmente praticado.

**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, se o caso.

**Art. 16.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, cuja vigência será de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável, por uma única vez, no máximo por igual período, revogadas as disposições em contrário.

Caraguatatuba, 06 de junho de 2023.

**JOSÉ PEREIRA DE AGUILAR JUNIOR**  
Prefeito Municipal

PUBLICADO EM 16/06/2023  
NO DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO DO MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA  
EDITAL ANO V1 Nº 1065



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  
familiar mensal inferior a 03 (três) salários mínimos, isto é, em torno de R\$  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

Compõe o meu núcleo familiar:

Nome: _____	Grau de Parentesco: _____	idade: _____
Nome: _____	Grau de Parentesco: _____	idade: _____
Nome: _____	Grau de Parentesco: _____	idade: _____
Nome: _____	Grau de Parentesco: _____	idade: _____
Nome: _____	Grau de Parentesco: _____	idade: _____
Nome: _____	Grau de Parentesco: _____	idade: _____

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

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

CP





MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA  
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO III  
TERMO DE DECLARAÇÃO E RESPONSABILIDADE  
REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO

Eu, \_\_\_\_\_  
com inscrição no CREA/CAU sob o nº \_\_\_\_\_, para fins de  
atendimento ao disposto na Lei Municipal nº \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de  
\_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_, 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, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, brasileiro, \_\_\_\_\_ (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)

P.