



Câmara Municipal de Caraguatatuba
Estância Balneária
Estado de São Paulo

"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 nº 42, de 24 de novembro de 2011, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CARAGUATATUBA APROVA:

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 100m² (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.

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 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.

§ 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 edílicia 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;

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:

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/m² (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/m² (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/m² (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 100m² (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.

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.

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.

Sala "Benedito Zacarias Arouca", 24 de março de 2026.

ISLANDO RAMOS PESSOA
Vereador “Bigode”

JUSTIFICATIVA:

A proposta desse Projeto de Lei fundamenta-se na necessidade de trazer para a legalidade milhares de imóveis que hoje operam na informalidade, garantindo benefícios tanto para o cidadão quanto para a gestão pública. A regularização permite que o proprietário obtenha o Habite-se, documento essencial para a segurança jurídica do patrimônio. Com o imóvel regular, o cidadão pode realizar a averbação na matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, obter financiamentos bancários e seguros e Facilitar a sucessão hereditária (inventários) e a venda do bem. A regularização onerosa funciona como uma contrapartida financeira pelo descumprimento dos índices urbanísticos originais (como recuos ou taxa de ocupação). Isso gera novas receitas para o município, que devem ser aplicadas em melhorias de infraestrutura e habitação de interesse social, assim com a Justiça fiscal, corrigindo a base de cálculo do IPTU sobre a área real construída, evitando que quem construiu a mais pague o mesmo que quem respeitou os limites. Adiante, o projeto estabelece normas técnicas rígidas, o que inviabiliza a regularização de qualquer obra. A medida atende diretamente à Lei Complementar nº 42/2011, que já previa em seus artigos 229 e 239 a necessidade de mecanismos para a regularização do solo e das construções, consolidando a função social da propriedade

Sala "Benedito Zacarias Arouca", 24 de março de 2026.

ISLANDO RAMOS PESSOA

Vereador “Bigode”

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

ANEXO II
DECLARAÇÃO DE AUTÔNOMO

Eu,

_____ (no
me _____ 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

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)
