



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

## LEI Nº 4.277, DE 17 DE OUTUBRO DE 2018

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

**MARCO AURÉLIO GOMES DOS SANTOS,**  
Prefeito Municipal de Itanhaém,

**FAÇO SABER** que a Câmara Municipal de Itanhaém decretou e eu promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º** - As edificações irregulares ou clandestinas existentes no Município, concluídas anteriormente à data da publicação desta lei, situadas em qualquer zona de uso, poderão ser regularizadas, desde que apresentem condições mínimas de higiene, segurança de uso e habitabilidade, atendidas as condições aqui estabelecidas.

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

**I** - edificação clandestina ou irregular: aquela que foi executada sem prévia licença da Prefeitura 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, as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, bem como a cobertura, totalmente executadas, na data referida no “caput” deste artigo, comprovada mediante declaração do interessado, sob as penas da lei.

**§ 2º** - A avaliação das condições mínimas de higiene, segurança de uso e habitabilidade das edificações, para 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.

**§ 3º** - A Prefeitura 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 higiene, a salubridade, a acessibilidade e a conformidade do uso.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

§ 4º - Para a execução das obras de adequação referidas no § 3º deste artigo será concedido prazo máximo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por igual período.

§ 5º - Decorrido o prazo estabelecido no § 4º 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 sejam destinadas a usos permitidos na zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo.

**Parágrafo único** - Poderão também ser regularizadas as edificações que abriguem usos não conformes, situadas nas zonas de uso Z.1.02, Z.1.04, Z.1.05, Z.1.06, Z.2.01, Z.2.02, Z.2.03, Z.2.04, Z.2.05, Z.3.01, Z.3.02, Z.3.03 e Z.3.04, excetuadas aquelas que abriguem as categorias de uso C.3.2, C.3.3, I.2 e I.3.

**Art. 3º** - A regularização das edificações enquadradas nas situações abaixo descritas, além do atendimento às condições estabelecidas nesta lei, dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente:

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

**II** - situadas em área de proteção do aeroporto;

**III** - que abriguem atividades sujeitas ao licenciamento ambiental.

**Art. 4º** - Não serão passíveis de regularização, para os efeitos 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 legislação de uso e ocupação do solo vigente, excetuado o 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 transmissoras 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** - possuam vãos de iluminação, ventilação ou insolação a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) voltado para a divisa do lote, salvo quando for apresentada anuência expressa do vizinho, devidamente identificado como proprietário ou possuidor do imóvel, acompanhada de cópia de documento que indique qualquer tipo de titularidade, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra, venda ou cessão, recibo de pagamento total ou parcial de aquisição, entre outros.

**Art. 5º** - São consideradas infrações toleráveis, para os efeitos 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 dos recuos mínimos de frente, lateral e de fundo;

**c)** à taxa de ocupação;

**d)** ao coeficiente de aproveitamento;

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

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

**b)** às áreas mínimas dos compartimentos; e

**c)** ao desatendimento de quaisquer de suas disposições.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

**Parágrafo único** - As edificações que ocupem o recuo frontal do terreno poderão ser regularizadas, nos termos desta lei, desde que haja expressa concordância do interessado quanto à não indenização pelas benfeitorias realizadas, na hipótese de desapropriação do imóvel.

**Art. 6º** - A regularização de edificações de que trata esta lei dependerá da apresentação pelo proprietário, possuidor do imóvel, ou seu representante legal devidamente identificado, dos seguintes documentos:

**I** - requerimento contendo declaração do interessado responsabilizando-se, sob as penas da lei, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei, com endereço completo do interessado e do imóvel onde se localiza a edificação;

**II** - peças gráficas do projeto, em 1 (uma) via, impressas por plotagem, assinadas por profissional habilitado, das quais deverá constar declaração assinada pelo interessado, sob as penas da lei, atestando que as peças gráficas configuram fielmente o terreno e as construções existentes anteriormente à data da publicação desta lei;

**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;

**VI** - 3 (três) fotos, no mínimo, que comprovem que a edificação encontra-se concluída;

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

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

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



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

**§ 1º** - Deferido o pedido de regularização, o interessado deverá apresentar, no mínimo, mais 3 (três) vias das peças gráficas a que se refere o inciso II do “caput” deste artigo.

**§ 2º** - Não será aceito requerimento para regularização de edificações desacompanhado dos demais documentos referidos nos incisos do “caput” deste artigo.

**Art. 7º** - 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** - Tratando-se de edificações que abriguem usos permitidos na zona de uso em que se situam, os tributos devidos serão calculados na seguinte conformidade:

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

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

**a)** edificações localizadas entre a praia e a ferrovia – 3 (três) Unidades Fiscais por metro quadrado de área a ser regularizada;

**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 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) – 1,2 Unidades Fiscais por metro quadrado de área a ser regularizada;

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



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

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

§ 2º - Tratando-se de edificações que abriguem usos não conformes, os tributos devidos serão calculados na seguinte conformidade:

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

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

**Art. 8º** - O valor do imposto sobre serviços de qualquer natureza e da taxa de regularização relativo à área a ser regularizada poderá ser parcelado, observando-se o máximo de 6 (seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas e o valor mínimo de 30 (trinta) Unidades Fiscais por parcela.

**Parágrafo único** - Na hipótese de que trata este artigo, o Alvará de Regularização somente será expedido e entregue ao interessado após integral recolhimento dos tributos devidos.

**Art. 9º** - Os processos de regularização de edificações em andamento na Prefeitura, na data da publicação desta lei, poderão ser analisados segundo suas disposições, desde que o interessado manifeste expressamente, por escrito, a sua vontade nesse sentido, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados do início da sua vigência.

**Art. 10** - As edificações de que trata esta lei não serão passíveis de sanção em decorrência de infrações regularizáveis nos termos ora fixados, enquanto seus processos de regularização estiverem em andamento.

**Parágrafo único** - Ficam excluídas das disposições deste artigo as seguintes situações constatadas pela fiscalização:

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

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



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

**Art. 11** - A Prefeitura, por intermédio da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano, órgão responsável pela análise dos processos de regularização, poderá, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações 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, falsidade da declaração prevista no artigo 1º, § 1º, inciso II desta lei, será cassado o Alvará de Regularização eventualmente concedido, ficando o responsável sujeito à multa equivalente a 10 (dez) Unidades Fiscais por metro quadrado de área irregular, sem prejuízo das demais sanções administrativas e das providências penais cabíveis.

§ 2º - De igual modo, se constatada, a qualquer tempo, 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.

§ 3º - Em qualquer caso, os valores pagos a título de imposto sobre serviços de qualquer natureza e de taxa de regularização não serão restituídos.

**Art. 12** - A regularização de edificações de que trata esta lei não implica reconhecimento, pela Prefeitura, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote.

**Art. 13** - O prazo para protocolamento do pedido, acompanhado dos documentos exigidos, necessários à regularização de que trata esta lei, será de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período, a critério do Executivo.

§ 1º - Findo o prazo fixado no “caput” deste artigo, somente serão passíveis de regularização, atendidas, no que couber, as disposições desta lei, as edificações concluídas anteriormente à data da sua publicação, que, 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



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

regularizada e do imposto sobre serviços de qualquer natureza – ISS relativo à área a ser regularizada.

**Art. 14** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogada a Lei nº 3.863, de 31 de outubro de 2013.

Prefeitura Municipal de Itanhaém, em 17 de outubro de 2018.

**MARCO AURÉLIO GOMES DOS SANTOS**  
**Prefeito Municipal**

**Registrada em livro próprio. Proc. nº 9.002/2018.**  
**Projeto de Lei de autoria do Executivo.**  
**Departamento Administrativo, em 17 de outubro de 2018.**

**WILSON CARLOS DO NASCIMENTO**  
**Secretário de Administração**