



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

LEI Nº 4.844, DE 15 DE OUTUBRO DE 2025

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

TIAGO RODRIGUES CERVANTES, 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 de publicação desta lei, situadas em qualquer zona de uso, que tenham condições de higiene, segurança de uso, habitabilidade e salubridade, poderão ser regularizadas, atendidas as condições estabelecidas nesta lei.

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

I - edificação clandestina ou irregular: aquela que foi executada sem prévia licença da Prefeitura e/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 e as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, bem como a cobertura totalmente executadas, na data de publicação desta lei.

§ 2º Além das condições de higiene, segurança de uso, habitabilidade e salubridade, as edificações destinadas a uso diverso do residencial unifamiliar também deverão atender às condições de acessibilidade e serem servidas por pelo menos uma rota acessível, conforme o disposto na NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e na legislação federal pertinente.

§ 3º A avaliação das condições mínimas de higiene, de segurança de uso, de habitabilidade, de salubridade e, quando for o caso, de acessibilidade das edificações, para os 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.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

§ 4º A Prefeitura, por intermédio de seu órgão competente, 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.

§ 5º Para a execução das obras de adequação referidas no § 4º deste artigo será concedido prazo máximo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por igual período.

§ 6º Decorrido o prazo estabelecido no § 5º 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 que abriguem usos permitidos na zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo vigente.

Parágrafo único. Poderão também ser regularizadas, nas condições estabelecidas nesta lei, as edificações destinadas ao uso residencial, classificadas como geminadas pelo parágrafo único do artigo 28 da Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977, situadas exclusivamente nas regiões da cidade onde sua instalação era permitida pela citada Lei, desde que seja comprovado que as obras tiveram início anteriormente a 5 de março de 2025, data de entrada em vigor da Lei nº 4.776, de 27 de dezembro de 2024, que tornou o uso não conforme, e que foram concluídas anteriormente à data de publicação desta lei.

Art. 3º A regularização das edificações enquadradas nas situações abaixo descritas dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente:

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

II - situadas em área de proteção do aeroporto;

III - que abriguem atividades sujeitas a licenciamento ambiental.

Art. 4º Não serão passíveis de regularização nos termos desta lei as edificações que:



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

I - estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles;

II - abriguem usos diferentes dos permitidos na zona de uso pela legislação de uso e ocupação do solo vigente, com exceção do disposto no parágrafo único do artigo 2º desta lei;

III - estejam situadas em faixas não edificáveis junto a rios, córregos, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão 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 - apresentem vão de iluminação, ventilação ou insolação a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) voltado para a divisa do lote, excetuados os seguintes casos:

a) as janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, que estejam a mais de 0,75m (setenta e cinco centímetros) da divisa;

b) as paredes de tijolo de vidro translúcido sem aeração;

c) quando for apresentada anuência, por escrito, do titular do imóvel vizinho, devidamente qualificado, acompanhada de cópia de documento que comprove a propriedade ou a posse do imóvel, mediante qualquer tipo de titularidade, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra, venda ou cessão de direitos, decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, recibo de pagamento total ou parcial de aquisição, entre outros documentos que comprovem sua origem perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 5º São consideradas infrações regularizáveis nos termos 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;



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

b) à ocupação do recuo frontal e/ou dos afastamentos das divisas laterais e de fundos;

c) à taxa de ocupação;

d) ao coeficiente de aproveitamento;

e) à taxa de permeabilidade;

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

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

b) às áreas mínimas dos compartimentos; e

c) ao descumprimento de quaisquer de suas disposições.

Parágrafo único. As edificações que ocupem o recuo frontal do terreno poderão ser regularizadas, nos termos desta lei, desde que o proprietário renuncie expressamente à indenização pelas benfeitorias objeto de regularização, na hipótese de desapropriação do imóvel.

Art. 6º O pedido de regularização de edificações de que trata esta Lei deverá ser feito por meio do sistema eletrônico Aprova Digital, disponibilizado no endereço eletrônico da Prefeitura Municipal de Itanhaém na internet, através do link <https://itanhaem.aprova.com.br/home>, dentro do prazo estabelecido no artigo 14, e instruído com os seguintes documentos:

I - declaração do responsável técnico, apresentada por meio de assinatura eletrônica (“Aceite”) no sistema eletrônico, responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta Lei;

II - declaração assinada pelo proprietário ou compromissário comprador do imóvel, sob as penas da lei, de que o desenho apresentado configura fielmente o terreno e as construções existentes anteriormente à publicação desta lei;

III - projeto simplificado elaborado e assinado digitalmente por profissional habilitado e inscrito no Cadastro Mobiliário Municipal, contendo:



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

a) planta esquemática de todos os pavimentos demonstrando a implantação das edificações no lote;

b) hachuras distintas para áreas computáveis e não computáveis;

c) nome do logradouro para o qual o lote faz frente;

d) dimensões do lote;

e) projeções do contorno das edificações, devidamente cotadas;

f) recuo frontal e afastamentos das dividas, indicados com cotas e linhas de projeção;

g) acessos de pedestres e veículos;

h) indicação de marquises, pérgolas, beirais, sacadas e pavimentos em balanço;

i) fachada;

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 ou Termo de Responsabilidade Técnica – TRT perante o Conselho Regional dos Técnicos Industriais – CRT;

VI - procuração, quando necessário;

VII - 3 (três) fotos, no mínimo, que comprovem a efetiva conclusão da edificação;

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

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



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

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

Art. 7º O pedido de regularização de edificações de que trata esta Lei será objeto de pré-análise pelo órgão técnico competente da Prefeitura, com a finalidade de averiguar se as peças gráficas e os documentos apresentados atendem as condições e requisitos previstos nesta Lei.

§ 1º Caso seja constatado, a partir da análise referida no “caput” deste artigo, que as peças gráficas apresentadas não observam os padrões estabelecidos, com falhas de representação ou com ausência de informações que não permitam o entendimento do pedido, e/ou a ausência de quaisquer dos documentos exigidos pelo artigo 6º, será emitido “comunique-se” ao interessado, para eventuais correções das peças gráficas e/ou apresentação dos documentos faltantes, com a necessária observância aos prazos previstos no artigo 37 da Lei Complementar nº 244, de 27 de dezembro de 2024.

§ 2º Decorrido o prazo sem o atendimento às exigências contidas no “comunique-se”, o pedido de regularização será indeferido por abandono e o processo arquivado.

§ 3º Após a análise referida neste artigo, não havendo exigências adicionais, o processo será liberado para prosseguimento e a consequente geração, impressão e recolhimento das taxas devidas.

Art. 8º 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 No caso de edificações que abriguem usos permitidos na zona de uso em que se situam, os tributos devidos serão calculados da seguinte forma:

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



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

II - a taxa específica para regularização relativa à área a ser regularizada, 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 70,00m² (setenta metros quadrados) – 1,2 Unidades Fiscais por metro quadrado de área a ser regularizada;

2. com área construída superior a 70,00m² (setenta metros quadrados) e inferior a 120,00m² (cento e vinte metros quadrados) – 1,5 Unidades Fiscais por metro quadrado de área a ser regularizada;

3. com área construída superior a 120,00m² (cento e vinte metros quadrados) – 2 (duas) Unidades Fiscais por metro quadrado de área a ser regularizada.

§ 2º No caso de edificações que abriguem usos não conformes, os tributos devidos serão calculados na seguinte conformidade:

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

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

Art. 9º O valor do imposto sobre serviços de qualquer natureza e da taxa de regularização relativo à área a ser regularizada poderá ser recolhido de uma só vez ou em até 6 (seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, observado o valor mínimo de 30 (trinta) Unidades Fiscais por parcela.

Art. 10. Os processos de regularização de edificações em andamento na Prefeitura, na data de publicação desta lei, poderão ser analisados segundo suas disposições, desde que o interessado manifeste



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

expressamente a sua vontade nesse sentido, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados a partir do início de sua vigência.

Art. 11. As edificações de que trata esta lei, enquanto seus processos de regularização estiverem em andamento, não serão passíveis de sanção em decorrência de infrações regularizáveis nos termos ora fixados.

Parágrafo único. Ficam excluídas do disposto no “caput” deste artigo as seguintes situações constatadas pela fiscalização:

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

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

Art. 12. A Prefeitura, por meio da Secretaria de Urbanismo, órgão responsável pela análise dos processos de regularização, poderá, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e declarações prestadas 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:

I - falsidade da declaração prevista no inciso II do art. 6º, será tornada nula a regularização e cassado o Certificado de Regularização eventualmente expedido, ficando o responsável sujeito à multa equivalente a 10 (dez) Unidades Fiscais - UF por metro quadrado de área irregular, sem prejuízo das demais sanções administrativas e criminais cabíveis;

II - 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.

§ 2º Em qualquer caso, os valores pagos a título de imposto sobre serviços de qualquer natureza e de taxa de regularização não serão restituídos.

Art. 13. A regularização de edificações de que trata esta lei não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Art. 14. O prazo para protocolamento do pedido, acompanhado dos documentos exigidos, necessários à regularização de que trata esta lei, será de 12 (doze) meses, a contar da data de publicação desta Lei.

§ 1º Findo o prazo fixado no “caput” deste artigo, somente serão passíveis de regularização nos termos desta Lei, as edificações 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 regularizada e do imposto sobre serviços de qualquer natureza – ISS relativo à área a ser regularizada.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Itanhaém, em 15 de outubro de 2025.

TIAGO RODRIGUES CERVANTES

Prefeito Municipal

Registrada em livro próprio. Proc. nº 10.695/2025.

Projeto de Lei de autoria do Executivo.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo