



MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 2.774, DE 13 DE MARÇO DE 2025.

“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.”

Autor: Vereador Islando Ramos Pessoa.

MATEUS VENEZIANI DA SILVA, Prefeito Municipal de Caraguatatuba, Estado de São Paulo, 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 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,



MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

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;



MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

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;

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.



MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

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;



MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

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.

Caraguatatuba, 13 de março de 2025.


MATEUS VENEZIANI DA SILVA
Prefeito Municipal



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



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



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)