



LEI COMPLEMENTAR Nº 2.935, DE 19 DE AGOSTO DE 2025

Autoriza a regularização de construções no Município de Boituva, na forma que especifica.

O **PREFEITO DE BOITUVA** Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica autorizado a regularização de construções no Município de Boituva em desacordo com a Lei Municipal nº 2.854, de 17 de novembro de 2021, a Lei Complementar Municipal nº 2.169, de 14 de outubro de 2011, a Lei Complementar Municipal nº 1.350, de 26 de dezembro de 2000, a Lei Municipal nº 1.124, de 31 de dezembro de 1997, Decreto Estadual nº 12.342, de 27 de setembro de 1978 e, especificamente, com relação ao desatendimento dos parâmetros urbanísticos exigidos no Anexo V da Lei nº 2.854/2021, bem como em relação ao Decreto Estadual nº 12.342/1978 e suas alterações.

Parágrafo único. Está Lei terá validade pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da data da entrada em vigor, nos termos do art. 18.

Art. 2º A regularização prevista nesta Lei não abrange o uso do solo inadequado ao zoneamento previsto para o local, definido pela Lei Complementar nº 2.169/2011 e a Lei nº 2.854/2021, seus anexos e suas alterações.

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, poderão ser regularizados os imóveis com a construção já edificada e em condições de habitabilidade.

Parágrafo único. Serão consideradas habitáveis as construções capazes de garantir a seus usuários padrões mínimos de conforto térmico, luminoso, acústico e de qualidade do ar.



Boituva

Construindo progresso
de mãos dadas

Art. 4º A aprovação dos projetos, nos termos desta Lei, resultará de pleno direito, no cancelamento de todo e qualquer projeto anteriormente aprovado para o mesmo local, não gerando qualquer direito em face ao solicitado anteriormente, exceto nas hipóteses mencionadas nos §§ 2º e 3º do art. 5º.

Art. 5º Os projetos deverão ser apresentados, obrigatoriamente, de forma a contemplar todos os elementos existentes no local.

§ 1º Consideram-se os elementos existentes no local todas as edificações construídas dentro do perímetro do terreno com pé direito superior a 2,30m (dois metros e trinta centímetros) de altura.

§ 2º As áreas já aprovadas por processo anterior poderão ser indicadas pelos contornos externos com hachura específica conforme o Anexo IV, indicando o número do processo de aprovação, data da aprovação e área legalmente aprovada.

§ 3º No caso de já existirem áreas construídas devidamente averbadas perante o Oficial de Registro de Imóveis, os projetos de regularização deverão indicar estas áreas como averbadas, bem como mencionar o número da averbação e matrícula com hachura específica conforme o Anexo IV.

§ 4º Nos casos previstos no parágrafo anterior, o processo de aprovação deverá, necessariamente, ser instruído com cópia atualizada da matrícula do imóvel, com data não superior a 90 (noventa) dias em que conste a respectiva averbação da área.

Art. 6º Não são passíveis de regularização as construções edificadas em uma das seguintes situações:

- I – construções que estejam em desacordo com a legislação ambiental;
- II – construções que estejam situadas em faixas não edificantes;
- III – lotes pertencentes a loteamentos não aprovados ou regularizados pela Municipalidade;
- IV – lotes situados em Áreas de Risco, conforme levantamento efetuado pelo órgão competente da Administração Municipal;
- V – lotes com edificações em Área de Preservação Permanente – APP, assim definidas conforme legislação ambiental;
- VI – lotes que configurem invasão de áreas públicas ou particulares.



Boituva

Construindo progresso
de mãos dadas

Art. 7º Para a obtenção dos benefícios de que trata esta Lei, o(s) proprietário(s) ou possuidor(es) do imóvel deverá(ão) apresentar junto à Prefeitura de Boituva, através de solicitação de pedido no portal eletrônico, por meio do campo “SOLICITAR APROVAÇÃO DE PROJETO ARQUITETÔNICO – REGULARIZAÇÃO CONFORME LEI”, os seguintes documentos:

I – para regularização de construção já edificada:

a) requerimento específico (Anexo I);

b) documentos de identificação pessoal do contribuinte;

c) matrícula atualizada do imóvel com emissão não superior a 90 (noventa)

dias;

d) contrato de compra e venda e/ou da escritura do imóvel (se necessário);

e) certidão negativa de débitos do IPTU atualizada;

f) ART, TRT ou RRT devidamente registrados nos órgãos competentes na modalidade de elaboração de desenho técnico, “as built” ou de levantamento arquitetônico, respectivamente;

g) atestado de estabilidade e condições de uso, conforme Anexo V;

h) Projeto simplificado para regularização de construção, conforme Anexos II, III e IV;

i) documento que comprove a existência da edificação, anexando-se, no mínimo, 03 (três) fotos do imóvel (frente, lateral e fundos), conforme Anexo VI.

Art. 8º A análise e aprovação dos processos de regularização, resultando no seu indeferimento ou na sua aprovação, serão realizadas pela Secretaria Municipal de Governo e Planejamento Estratégico ou outra que vier a substituí-la ou agregá-la, a partir da data de solicitação feita pelo contribuinte, nos termos do art. 7º.

Parágrafo único. O pedido do contribuinte poderá ser analisado pelo Poder Executivo, independentemente do prazo de vigência descrito no parágrafo único do art. 1º, desde que a solicitação seja realizada no período em que a presente Lei estiver em vigor.

Art. 9º Quando for necessária a complementação, a alteração e a correção de informações em representação gráfica e/ou documentos, um comunicado será enviado até que as dúvidas suscitadas sejam esclarecidas.

Art. 10. O documento de HABITE-SE só será emitido pela Prefeitura de Boituva após a quitação dos emolumentos e tributos incidentes na operação, incluindo a autorização da aprovação da regularização da construção concluída.



Boituva

Construindo progresso
de mãos dadas

Art. 11. Serão devidos todos os emolumentos previstos na legislação para aprovação do projeto de edificação, em especial o previsto na Lei Municipal nº 2.854/2021 (Plano Diretor), Lei Complementar Municipal nº 2.169/2011 (Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo), Lei Complementar Municipal nº 1.350/2000 (Código de Obras) e Lei Municipal nº 1.124/1997 (Código Tributário Municipal).

Art. 12. Fica autorizado o parcelamento do pagamento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) devido, relativo ao serviço de construção civil e congêneres para os que se enquadrarem nesta Lei, em até 3 (três) parcelas fixas, mensais e sucessivas.

Parágrafo único. Não se aplica o disposto na Lei Complementar Municipal nº 2.930, de 14 de maio de 2025 para os casos de regularização de construções tratados na presente Lei.

Art. 13. No caso de indeferimento, cancelamento ou arquivamento do projeto de regularização, não será devida a devolução dos emolumentos recolhidos.

Art. 14. A regularização da edificação não implicará no reconhecimento do direito de propriedade, de parcelamento do solo, englobamentos de lotes ou glebas, de dimensões, de regularidade do lote, de vizinhança e não exime o(s) proprietário(s) e/ou seu(s) responsável(is) das obrigações e penalidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Art. 15. A Prefeitura poderá efetuar vistoria na edificação a qualquer momento e, quando constatadas irregularidades quanto à veracidade das informações, poderá cancelar ou indeferir o projeto de regularização.

Art. 16. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de verbas próprias constantes do orçamento vigente, suplementadas, se necessário.

Art. 17. São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

- I – Anexo I – Requerimento específico para regularização de construção;
- II – Anexo II – Folha de rosto do projeto simplificado;
- III – Anexo III;
- IV – Anexo IV;
- V – Anexo V – Atestado de estabilidade e condições de uso;
- VI – Anexo VI – Relatório fotográfico.



Art. 18. Está Lei entra em vigor no 1º (primeiro) dia útil após decorridos 15 (quinze) dias contados da data de sua publicação.

Boituva/SP, 19 de agosto de 2025.

ASSINATURA DIGITAL
EDSON JOSÉ MARCUSSO
Prefeito



**PREFEITURA DE
BOITUVA**

Av. Tancredo Neves, 001
Centro - Boituva
CEP 18550-000
www.boituva.sp.gov.br
boituva@boituva.sp.gov.br
Tel: 15 3363-8800

ANEXO I

**REQUERIMENTO ESPECÍFICO PARA REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO
LEI nº _____/2025**

Identificação do Proprietário/Possuidor

Nome:
CPF/CNPJ: RG:
Endereço de correspondência:
Complemento: CEP:
Bairro: Cidade:
Telefone:
E-mail:

Identificação do Imóvel

Endereço:
Quadra: Lote:
Insc. Cadastral: CDC:
Área construída:

Tipologia do Imóvel

- Residencial
 Comercial
 Industria

Documentos anexados

- Cópia do RG, CPF e Comprovante de endereço; ART, RRT ou TRT;
 Cópia da Matrícula atualizada do imóvel; Relatório fotográfico (anexo VII);
 Cópia do contrato ou da escritura (*se necessário*); Atestado (anexo VI);
 Cópia do Espelho do IPTU 2025; 03 (três) vias do projeto simplificado;
 Cópia do comprovante de pagamento; 03 (três) vias do memorial descritivo (*se necessário*).

DECLARAÇÃO

Declaro(amos) sob as penas da Lei, estar(mos) ciente(s):

I – Das sanções cabíveis caso sejam constatadas, através de vistoria ou a qualquer momento pela Prefeitura de Boituva, divergências nas informações prestadas ou diferenças nos valores recolhidos;

II – Da totalidade das exigências e restrições previstas na Lei nº _____/2025;

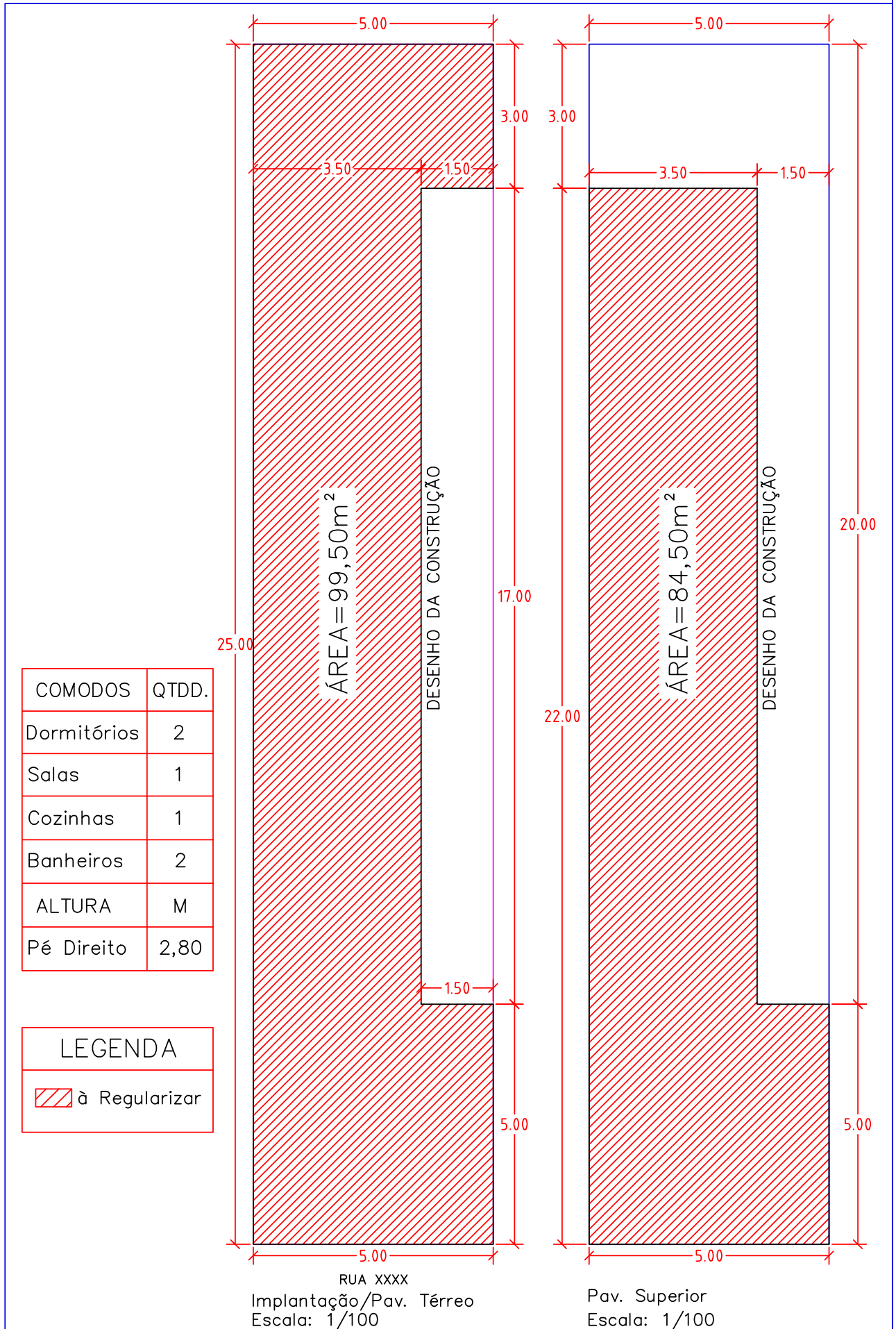
III – Da responsabilidade civil e criminal pela veracidade da documentação apresentada.

Boituva, ____ de _____ de 2025.

Assinatura do Proprietário/Possuidor

Assinatura do Responsável Técnico
CREA/CAU/CFT

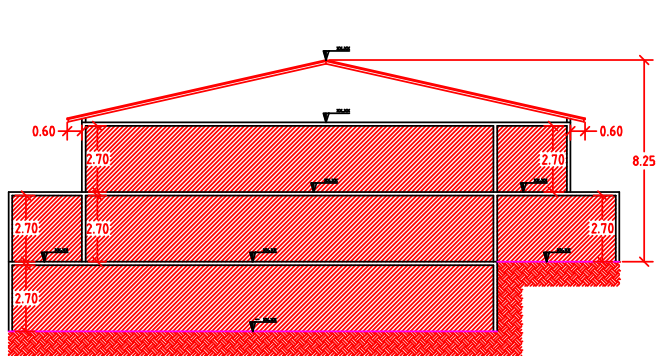
ANEXO III



OBS.: Desenho meramente ilustrativo.

ANEXO III e IV (Para edificações com 3 ou mais pavimentos)

OBS.: Desenho meramente ilustrativo.



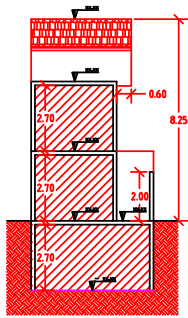
Corte AA
Escala: 1/200

COMODOS	QTDD.
Dormitórios	4
Salas	2
Cozinhas	2
Banheiros	3
ALTURA	M
Pé Direito	2,80

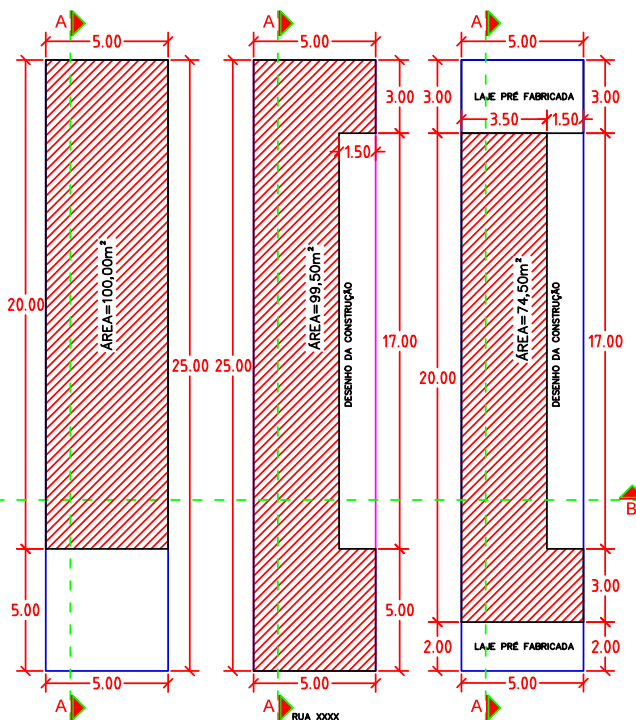
LEGENDA

Regularizado conf. P.A. nº

à Regularizar



Corte BB
Escala: 1/200

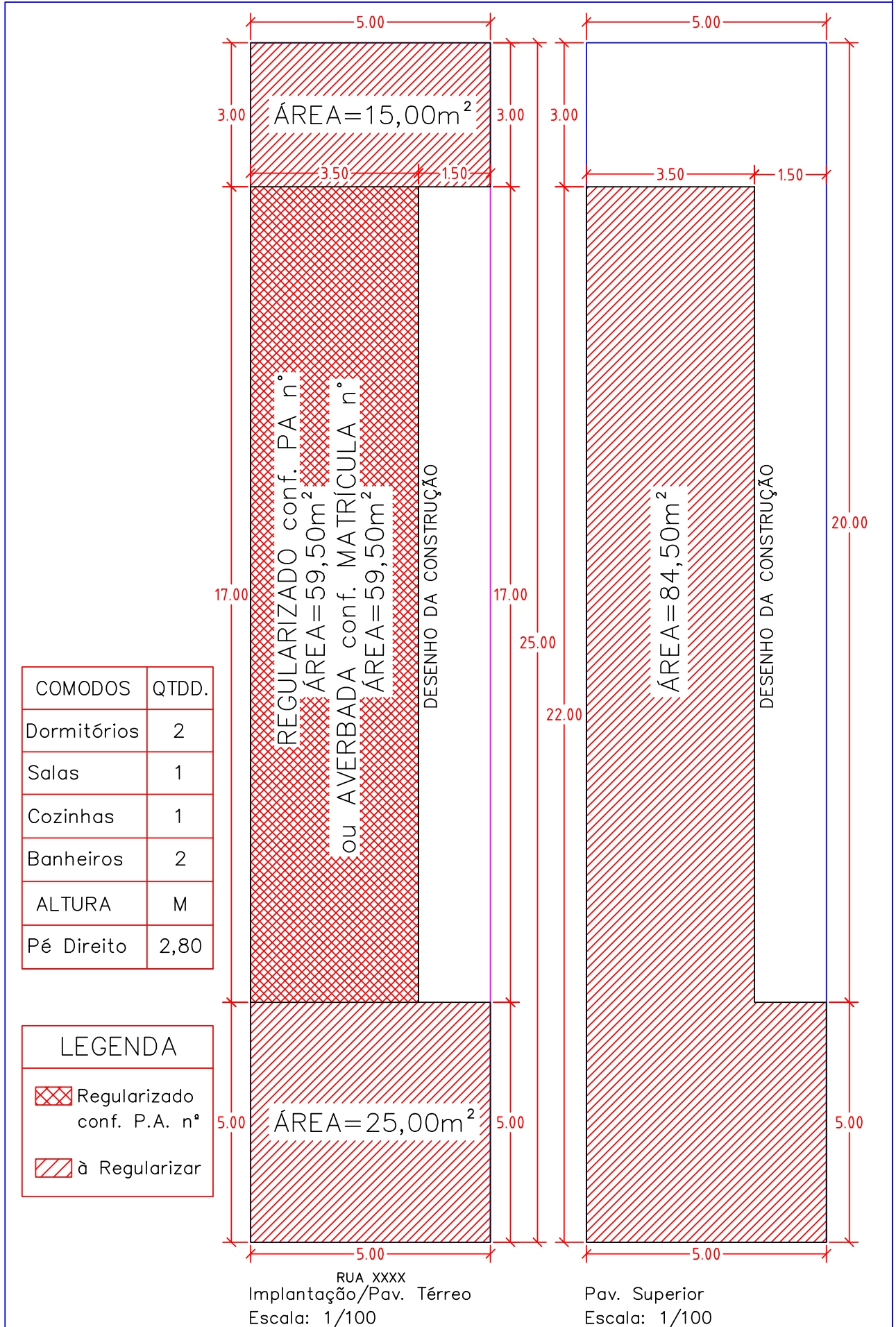


Pav. Sub Solo
Escala: 1/200

Implant./Pav. Térreo
Escala: 1/200

Pav. Superior
Escala: 1/200

ANEXO IV



OBS.: Desenho meramente ilustrativo.



PREFEITURA DE BOITUVA

Av. Tancredo Neves, 001
Centro - Boituva
CEP 18550-000
www.boituva.sp.gov.br
boituva@boituva.sp.gov.br
Tel: 15 3363-8800

ANEXO V

ATESTADO DE ESTABILIDADE E CONDIÇÕES DE USO (Conforme Lei Complementar nº _____/2025)

Eu, _____,
Arquiteto(a)/Engenheiro(a), conforme RRT/ART nº _____, na condição de responsável técnico pelo levantamento cadastral, visando a concessão da regularização da construção, **ATESTO** que a edificação sito à _____
_____ nº _____, Quadra _____, Lote _____,
Complemento _____, Bairro _____, CDC _____, na cidade de Boituva/SP, encontra-se em perfeitas condições nos aspectos quanto à estabilidade e uso, bem como quanto à salubridade.

Boituva, ____ de _____ de 2025.

Responsável Técnico
CAU/CREA/CFT



**PREFEITURA DE
BOITUVA**

Av. Tancredo Neves, 001
Centro - Boituva
CEP 18550-000
www.boituva.sp.gov.br
boituva@boituva.sp.gov.br
Tel: 15 3363-8800

ANEXO VI

Data da vistoria:

Proprietário:

Identificação do Imóvel

Endereço:

Quadra:

Lote:

Insc. Cadastral:

CDC:

Área construída:

Idade aparente do imóvel:

Foto 1.

Dimensões da foto: 10,0 x 15,00 cm

Foto da frente do imóvel situado à Rua _____.

Assinatura do Proprietário/Possuidor

Assinatura do Responsável Técnico
CREA/CAU/CFT



PREFEITURA DE BOITUVA

Av. Tancredo Neves, 001
Centro - Boituva
CEP 18550-000
www.boituva.sp.gov.br
boituva@boituva.sp.gov.br
Tel: 15 3363-8800

Data da vistoria:

Proprietário:

Identificação do Imóvel

Endereço:

Quadra:

Lote:

Insc. Cadastral:

CDC:

Área construída:

Idade aparente do imóvel:

Foto 2.



Foto da lateral do imóvel situado à Rua _____.

Assinatura do Proprietário/Possuidor

Assinatura do Responsável Técnico
CREA/CAU/CFT



PREFEITURA DE BOITUVA

Av. Tancredo Neves, 001
Centro - Boituva
CEP 18550-000
www.boituva.sp.gov.br
boituva@boituva.sp.gov.br
Tel: 15 3363-8800

Data da vistoria:

Proprietário:

Identificação do Imóvel

Endereço:

Quadra:

Lote:

Insc. Cadastral:

CDC:

Área construída:

Idade aparente do imóvel:

Foto 3.

Dimensões da foto: 10,0 x 15,00 cm

Foto dos fundos do imóvel situado à Rua _____.

Assinatura do Proprietário/Possuidor

Assinatura do Responsável Técnico
CREA/CAU/CFT