



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

LEI COMPLEMENTAR Nº 319, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2025

Autoria do Projeto: Sr. Prefeito

Autoriza a regularização de edificações no Município e dá outras providências.

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN), Prefeito do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, no uso de atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal APROVOU e ele PROMULGA a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a proceder à regularização de edificações no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista que apresentem condições de segurança, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, mas que estejam em desacordo com a legislação urbanística vigente, concluídas até **9 de dezembro de 2025**, observadas as disposições desta Lei.

§ 1º Esta Lei não se aplica à construção localizada em:

- I - núcleo urbano irregular ou clandestino;
- II - núcleo urbano em processo de regularização, salvo em caso de construção localizada em imóvel já regularizado perante o Cartório de Registro de Imóveis (CRI);
- III - loteamento irregular em razão do descumprimento de parâmetro de urbanização previsto na legislação vigente.

§ 2º A regulamentação desta Lei se dará por Decreto.

Art. 2º Para efeitos desta Lei, considera-se:

- I - edificação irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Poder Público Municipal, porém executada em desacordo com o projeto aprovado;
- II - edificação clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Poder Público Municipal, ou seja, sem projeto aprovado e sem a correspondente licença;
- III - edificação concluída: aquela que atenda às condições mínimas de habitabilidade, segurança, higiene e acessibilidade, nos termos do Código de Obras do Município e no Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município;
- IV - condições mínimas de habitabilidade: edificações concluídas, conforme condições mínimas definidas pelo Código de Obras do Município e o Código Sanitário do Estado, adotado pelo Município.

Art. 3º Poderá ser regularizada a edificação:

- I - localizada em loteamento regular ou regularizado, sem impedimentos para construção;
- II - tombada, preservada ou contida em perímetro de área tombada, ou ainda localizada no raio envoltório de bem tombado, mediante apresentação de anuência expressa do órgão técnico competente;

III - que não atenda ao Código de Obras do Município e ao Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município:

a) nos parâmetros de ocupação (taxa de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento, recuos, testada mínima, taxa de ocupação e densidade para uso habitacional);

b) na quantidade de vagas de estacionamento.

Parágrafo único. Será dispensada a anuência dos confrontantes no caso de edificação com mais de 1 (um) ano e 1 (um) dia de conclusão, a qual deverá ser comprovada por meio de documento ou declaração.

Art. 4º Não é passível de regularização a edificação:

I - em áreas identificadas como de risco alto ou risco muito alto pela Comissão Municipal de Proteção e Defesa Civil ou órgão municipal competente;

II - em área de preservação permanente (APP) ou de proteção ambiental;

III - em situação de ruína ou mau estado de conservação;

IV - construída em logradouro ou terreno público sem autorização para tal, ou ainda que interfira sobre edifício público existente ou projetado;

V - total ou parcialmente em faixa não edificante;

VI - que não satisfaça às condições mínimas de habitabilidade, higiene, salubridade, segurança e acessibilidade previstas nas legislações municipal, estadual e federal;

VII - que não tenha condições técnicas de obter alvará ou Habite-se, conforme avaliação técnica e seu respectivo parecer, da Administração Municipal;

VIII - que abrigue uso em desconformidade com a Lei Municipal de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo.

Parágrafo único. A regularização de edificação localizada em área classificada como de risco baixo ou risco médio pela Comissão Municipal de Proteção e Defesa Civil ou órgão municipal competente ficará condicionada à análise e parecer técnico favorável quanto à viabilidade da aprovação.

Art. 5º A regularização de edificação irregular ou clandestina se dará por meio da expedição pelo órgão municipal competente de Atestado de Regularidade, documento que atesta que a edificação atende aos requisitos desta Lei e que se equipara ao Habite-se.

Parágrafo único. O Atestado de Regularidade não dispensa a edificação, para fins de expedição de alvará de funcionamento, do atendimento às exigências previstas no Código de Posturas do Município e na legislação ambiental.

Art. 6º A regularização de edificações residenciais, comerciais, de serviços ou mistas será realizada mediante solicitação formal conjunta do proprietário ou possuidor do imóvel e de responsável técnico devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou Conselho Regional de Técnicos Industriais (CRT), acompanhada da documentação definida em Decreto, sendo o Atestado de Regularidade emitido após análise e aprovação pela equipe técnica competente da Prefeitura.

Art. 7º A prova de execução da edificação até a data de **9 de dezembro de 2025** poderá ser feita por meio de, pelo menos, um dos seguintes elementos:

I - lançamento de tributo municipal referente à área construída da edificação a ser regularizada;

II - notificação ou auto de infração emitido pelo Município ou outro órgão público lavrado anteriormente à data da publicação desta Lei;

III - prova pericial produzida em juízo;

IV - conta de energia elétrica ou água do imóvel em questão, com data anterior a **9 de dezembro de 2025**;

V - declaração emitida por profissional devidamente habilitado, atestando que a construção foi concluída em data anterior a **9 de dezembro de 2025**, acompanhada de documentação comprobatória; ou

VI - imagens obtidas mediante satélite ou de outros meios telemáticos, legalmente admitidos.

Art. 8º O pedido de regularização de edificação será analisado por equipe técnica competente, a qual indicará, no caso de irregularidade ou omissão sanável em relação à documentação solicitada, as medidas necessárias para o saneamento do procedimento, conforme regulamentação definida em Decreto.

Art. 9º As edificações irregulares ou clandestinas que puderem ser legalizadas à luz desta Lei deverão quitar as taxas de regularização, na proporção de três vezes o valor da mesma taxa originalmente prevista no Código Tributário Municipal, e acrescido da taxa de Habite-se.

Art. 10. Será isento do pagamento da taxa de emissão de Atestado de Regularidade o proprietário ou possuidor de imóvel com até 70,00 m² (setenta metros quadrados) de área construída e que atenda também um dos itens abaixo:

I - for isento de recolhimento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU); ou

II - estiver inscrito no Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico).

Art. 11. Os valores arrecadados pelo Poder Público Municipal por meio dos processos de regularização de que trata esta Lei serão destinados ao **Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS)**.

Art. 12. A emissão de Atestado de Regularidade não isenta o beneficiário do pagamento de contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do direito de construir prevista na legislação urbanística municipal, independentemente da localização do imóvel.

Art. 13. O disposto nesta Lei não subtrai do Poder Público Municipal o direito de exercer seu regular poder de fiscalização, para fins de verificação da efetiva adequação da construção às exigências dispostas nesta Lei.

Art. 14. Em caso de, após expedição do Atestado de Regularidade, verificar-se que o imóvel não atende às condições mínimas de habitabilidade previstas nesta Lei, ficam sujeitos às penalidades previstas no Código Municipal de Obras e Edificações o proprietário ou possuidor do imóvel e o responsável técnico.

Parágrafo único. Além da aplicação das penalidades cabíveis, o Poder Público Municipal comunicará o fato ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou Conselho Regional de Técnicos Industriais (CRT).

Art. 15. O prazo para a apresentação do pedido de regularização de edificação será de 6 (seis) meses, contados a partir da data de publicação do regulamento desta Lei, prorrogável uma única vez por igual período, a critério do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. A eventual prorrogação do prazo de que trata o caput se dará por Decreto.

Art. 16. O processo administrativo de expedição de Atestado de Regularidade se dará exclusivamente de forma eletrônica por sistema ou canal eletrônico disponibilizado e informado pelo Município.

Art. 17. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Paraguaçu Paulista, na data da assinatura digital.

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)

Prefeito

EMERSON MARTINS DOS SANTOS

Respondendo temporariamente pela Chefia de Gabinete do Prefeito



Documento assinado eletronicamente por **Emerson Martins dos Santos, Chefe de Gabinete do Prefeito**, em 18/12/2025, às 12:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Takashi Sasada, Prefeito**, em 18/12/2025, às 12:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site

[https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador_externo.php?](https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0127272** e o código CRC **BD64CF3B**.

Referência: Processo nº 3535507.414.00006124/2025-80

SEI nº 0127272