

## **Autógrafo 111/2025**

Protocolo 42711 Envio em 18/12/2025 10:26:04

### **AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 012-2025**

#### **Autoria do Projeto: sr. Prefeito Municipal**

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

A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

**A P R O V A:**

**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 m<sup>2</sup> (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 exercitar 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.



Estância Turística de Paraguaçu Paulista, 18 de dezembro de 2025.

**FABIO FERNANDO SIQUEIRA DOS SANTOS**  
Presidente da Câmara

**CLEMENTE DA SILVA LIMA JUNIOR**  
Vice-Presidente

**LEANDRO MONTEIRO DE SIQUEIRA**  
1º Secretário

**AMAURI CARLOS CABOCLO**  
2º Secretário

**REGISTRADO** em livro próprio na data supra e **PUBLICADO** por Edital afixado em lugar público de costume.

**THIAGO RAMOS FRANCISCHETTI**  
Chefe de Gabinete

Autógrafo 111/2025 Protocolo 42711 Envio em 18/12/2025 10:26:04  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Mesa Diretora.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materiale legislativa/2025/24545/24545\\_original.pdf](https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materiale legislativa/2025/24545/24545_original.pdf)

