

PROJETO DE LEI Nº ____ DE ____ DE _____ DE 2025.

Dispõe sobre a regularização de edificações localizadas no Município de Jacareí e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Jacareí, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei.

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a proceder à regularização de construções irregulares ou clandestinas no Município de Jacareí em desacordo com a legislação urbanística vigente, concluídas até 31 de dezembro de 2024, e que apresentem condições de segurança, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, observadas as disposições desta Lei.

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

I – núcleo urbano irregular;

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 – construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Poder Público Municipal, porém executada em desacordo com o projeto aprovado;

II – construção clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Poder Público Municipal, ou seja, sem projeto aprovado e sem a correspondente licença;

III – construção concluída: aquela que atenda às condições mínimas de habitabilidade, segurança e higiene, nos termos do Código de Obras e Edificações do Município de Jacareí e demais normativas aplicáveis.

Art. 3º Poderá ser regularizada a construção:

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 se encontre edificada na divisa com terreno vizinho, com mais de 2 (dois) pavimentos e/ ou altura superior a 8,00 metros, medidos a partir do perfil natural do terreno, e que conte com a anuência dos confrontantes.

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 construção:

I - em áreas identificadas como de Risco Alto (R3) ou Risco Muito Alto (R4), conforme classificação disposta na Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização do Município de Jacareí, datada de 2024;

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 seja objeto de discussão em ação judicial;

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

VIII – que não tenha, conforme avaliação da administração municipal, condições técnicas de obter alvará ou Habite-se.

IX – 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 (R1) ou Risco Médio (R2) pela Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização está condicionada à execução das obras de mitigação necessárias à eliminação do risco.

Art. 5º A regularização de construção 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 Municipal de Normas, Posturas e Instalações e na legislação ambiental.

Art. 6º A regularização de edificação com até 499,99 m² (quatrocentos e noventa e nove vírgula noventa e nove metros quadrados) de área construída se dará por meio de procedimento automático, no qual o Atestado de Regularidade será expedido automaticamente 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.

Art. 7º A regularização de construção que não se enquadre no procedimento automático se dará mediante apresentação junto ao Poder Público Municipal de pedido de aprovação de projeto de regularização instruído de documentação disposta em decreto.

Art. 8º A prova de execução da edificação até a data de 31 de dezembro de 2024 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 de Jacareí 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 31 de dezembro de 2024; ou

V – declaração emitida por profissional devidamente habilitado, atestando que a construção foi concluída em data anterior a 31 de dezembro de 2024, acompanhada de documentação comprobatória.

Art. 9º. 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. 10. As construções irregulares ou clandestinas que puderem ser legalizadas à luz desta Lei deverão quitar as taxas de licença para aprovação de execução de obras e instalações particulares, na proporção de três vezes o valor da mesma taxa originalmente prevista no Código Tributário Municipal, e a taxa de Habite-se.

Art. 11. 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:

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

II – estiver inscrito no Cadastro Único para Programas Sociais (CAD único).

Art. 12. 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 e Desenvolvimento Urbano (FMH DU).

Art. 13. 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. 14. 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. 15. 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 municipal 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. 16. O prazo para apresentação do pedido de regularização de edificação é de 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do regulamento desta Lei, prorrogável por 2 (dois) períodos iguais a critério do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. A prorrogação do prazo de que trata o caput deste artigo se dará por decreto municipal.

Art. 17. O processo administrativo de expedição de Atestado de Regularidade se dará exclusivamente de forma eletrônica pelo sistema AtendeBem online.

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



Gabinete do Prefeito, ____ de _____ de 2025.

CELSO FLORÊNCIO DE SOUZA
Prefeito do Município de Jacareí