

LEI MUNICIPAL Nº 5305
PROJETO DE LEI Nº 5768

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES CONSIDERADAS IRREGULARES OU CLANDESTINAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

MARCELO DE MORAIS, Prefeito do Município de São Sebastião do Paraíso, faço saber que a Câmara Municipal aprovou, e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º – A regularização das construções irregulares e clandestinas, no âmbito do Município de São Sebastião do Paraíso, passa a reger-se por esta Lei, que consolida e dá nova redação à legislação correlata ao tema.

Art. 2º – Fica o Município de São Sebastião do Paraíso autorizado a regularizar as edificações irregulares e clandestinas edificadas em desconformidade com os limites urbanísticos estabelecidos em lei, desde que apresentem condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade, e obedecidas às regras desta Lei.

Art. 3º – Para a regularização prevista nesta Lei, o Poder Público dispensará ou reduzirá as limitações administrativas estabelecidas nas Leis Complementares nº 2 e 31 e suas alterações.

§ 1º – Os protocolos dos pedidos de regularização de que trata esta Lei poderão ser efetuados para edificações iniciadas e/ou construídas até a data 5 de junho de 2025.

§ 2º – Toda e qualquer edificação que tiver iniciada a sua execução após a data 5 de junho de 2025 não poderá ser contemplada com o benefício desta Lei.

§ 3º – Na análise do projeto de regularização, a Prefeitura Municipal se resguarda o direito de exigir obras de adequação, para dar condições de estabilidade, permeabilidade, acessibilidade, segurança, higiene e salubridade da edificação, independentemente do pagamento das medidas compensatórias.

§ 4º – Para efeitos do que trata esta Lei, considera-se:

I – Construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

II – Construção clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença;

III – Construção irregular parcial: aquela em que, a partir de edificação previamente licenciada e executada conforme o projeto aprovado, haja a realização de acréscimos, ampliações, modificações estruturais, sem prévia licença ou aprovação do respectivo projeto pelo Município;

IV – Início de obra: para efeitos de aplicação da presente Lei, considera-se iniciada a obra de construção civil com a execução completa de sua fundação;

V – Conclusão de obra: para efeitos de aplicação da presente Lei, considera-se obra concluída a edificação que possuir condições de habitabilidade nos termos da legislação vigente.

CAPÍTULO II

DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 4º – Para o devido enquadramento em relação à data de início e conclusão da edificação, o requerente deverá apresentar um dos documentos abaixo:

I – Certidão de lançamento predial;

II – Fotos aerofotogramétricas;

III – Imagem de satélite, incluindo as dos aplicativos Google Maps, Google Earth ou similares, acompanhada de laudo do responsável técnico, com emissão de ART, RRT ou TRT definindo a área e data de conclusão da obra; e

IV – Fotos ou outros documentos que vinculem a construção à data relatada.

Art. 5º – Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei, as edificações que:

I – Estejam localizadas em logradouros, terrenos públicos, faixas destinadas a alargamento de vias públicas, exceto sacadas, marquises, beirais e corpo fechados em balanço acima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) sobre o passeio público;

II – Estejam localizadas em faixas não edificáveis junto a faixas de domínio de rodovias municipais, estaduais e federais, lagos, rios, córregos, fundo de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta-tensão, bem como nas vias públicas municipais que contenham essa restrição, de acordo com legislação vigente;

III – Causem danos ao meio ambiente e/ou ao patrimônio histórico ou cultural;

IV – Desrespeitem o zoneamento do Plano Diretor, quanto ao padrão de incomodidade estabelecido para a macrozona onde está situada a edificação;

V – Estejam localizadas em Áreas de Preservação Permanente (APP) e ou, área de Proteção Ambiental, salvo anuência dos órgãos ambientais estadual ou municipal competentes, para os casos previstos em lei; e

VI – Cujas aberturas estejam em recuo inferior a 1,50 m (um vírgula cinco metros) em relação às linhas divisórias laterais e dos fundos do imóvel, salvo se a edificação tiver sido concluída há mais de 1 ano e 1 dia sem oposição e com autorização expressa assinada, com firma reconhecida, do proprietário lindeiro.

Art. 6º – São passíveis de enquadramento nesta Lei todas as edificações que tenham condições mínimas de uso, segurança, higiene, estabilidade e habitabilidade, conforme laudo técnico expedido pelo responsável técnico da obra a ser regularizada, e que tenha sido construída de modo irreversível quanto à estrutura e adequação espacial.

§1º – Entende-se por habitabilidade a condição da edificação de ser utilizada, devendo a mesma apresentar conforto térmico, acústico, ventilação, ausência de umidade, iluminação natural (ou mecânica com eficácia devidamente comprovada) e estabilidade estrutural.

§2º – São consideradas condições irreversíveis aquelas em que não é possível alterar a estrutura sem prejudicar a estabilidade, devendo as eventuais alterações não comprometerem a habitabilidade da edificação.

§3º – O Poder Público poderá negar a legalização a qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões, afete o conjunto urbanístico local, não apresentem condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, estética, bem como afete as condições de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos, mediante decisão fundamentada.

Art. 7º – Serão passíveis de regularização, com base nesta Lei, as edificações que possuem irregularidades atreladas com os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – Recuos frontais;

II – Afastamentos laterais e fundos;

III – Taxa de ocupação;

IV – Coeficiente de aproveitamento;

V – Número de vagas de estacionamento e garagem disponibilizadas inferior a exigida;

VI – Taxa de permeabilidade;

VII – Altura da edificação e acréscimo de gabarito; e

VIII – Demais irregularidades não previstas no Artigo 6º.

Art. 8º – Na análise dos referidos projetos arquitetônicos, a iluminação e a ventilação mínima dos compartimentos habitáveis poderão sofrer uma tolerância de redução de até 50% (cinquenta por cento). Para os demais objetos de análise, só serão considerados os parâmetros urbanísticos e a acessibilidade dos passeios.

Art. 9º – A regularização das construções de que trata esta Lei dependerá da apresentação pelo proprietário ou responsável do imóvel, dos seguintes documentos:

I – Cópia da Certidão de matrícula do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis há no máximo 01 (um) ano, sendo que, para comprovação da posse do imóvel pelo requerente, poderá ser acompanhada de cópia da Escritura Pública de aquisição ou do Contrato de Compra e Venda do imóvel com firmas reconhecidas em cartório;

II – Certidão de Regularidade para com a Fazenda Municipal, relativa aos tributos de natureza imobiliária;

III – Certidão de Tempo de Construção; e

IV – Laudo técnico conclusivo fundamentado sobre a data de início da edificação, atestando a situação de segurança de uso, estabilidade, higiene, habitabilidade e acessibilidade, acompanhado de sua respectiva ART, RRT ou TRT.

§1º – Nos projetos que onde há ampliação, reforma, demolição, decréscimo de área permeável, avanço sobre recuos, os projetos devem destacar de forma precisa e convencional as infrações cometidas de forma a identificá-las.

§2º – Para os processos de regularização parcial da edificação, deverá ser apresentado documento comprovante de regularidade do restante da edificação existente no imóvel.

Art. 10 – A regularização das construções de que trata esta Lei dependerá ainda da apresentação, pelo proprietário, responsável técnico da obra a ser regularizada, ou ainda, por representante devidamente estabelecido, de projeto arquitetônico constando:

I – Planta de situação;

II – Planta de locação contendo, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote o quadro de áreas da mesma;

III – Planta baixa de todos os pavimentos da edificação;

IV – Dois (02) cortes, passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;

V – Fachada frontal;

VI – Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) referente à regularização da obra;

VII – No selo de identificação de cada prancha deverá constar a expressão: “REGULARIZAÇÃO DE OBRA, NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (Preencher nº e data da publicação)”.

§1º – Em obras realizadas no entorno de bens tombados e/ou inventariados, deverá ser apresentado parecer favorável do Conselho do Patrimônio Histórico quanto da obra a ser regularizada.

§2º – A representação gráfica das plantas deverá ser realizada nos padrões da NBR 6492 – Representação de Projetos de Arquitetura, podendo o Departamento de Planejamento Urbano disponibilizar modelo nos formatos a serem seguidos.

§3º – Na representação gráfica das plantas baixas da edificação deverá ser estar identificada com área destacada e em tabela sobre as irregularidades cometidas.

Art. 11 – As regularizações, para qualquer tipo de edificação, somente serão efetivadas mediante o pagamento dos valores de regularização da obra conforme estabelecido no Decreto Municipal em vigor, e quando houver, de uma contrapartida financeira (compensação urbanística), conforme estabelecido nesta Lei.

§1º – Os requerimentos de regularização de obras e construções de que trata esta Lei serão autuados através de procedimentos próprios, que serão numerados conforme a ordem cronológica de sua protocolização eletrônica/mecânica junto ao Departamento de Planejamento Urbano, que manterá o controle dos protocolos e atuará, em tais procedimentos, com as mesmas práticas de controle, gestão e tramitação de processos administrativos dispostas no Código de Obras, e seguindo a mesma fila de análise de projetos.

§2º – Os processos protocolados com documentação incompleta e/ou incorreta deverão ser corrigidos e reapresentados no prazo máximo de 20 (vinte) dias a contar da data da emissão do último parecer feito pelos analistas da prefeitura, sob pena de encerramento dos mesmos e posterior arquivamento, exceto quando for necessário a retificação ou unificação de lotes onde o prazo para reapresentação será de 60 (sessenta) dias.

§3º – Os processos protocolados serão analisados pelo Setor de Fiscalização de Urbanismo e pelo Departamento de Projetos, a saber:

I – Os processos protocolados com a documentação correta comprovada após a verificação do Setor de Fiscalização de Urbanismo seguirão para o Departamento de Projetos para a análise técnica.

II – Os processos protocolados com a documentação incompleta e ou incorreta receberão parecer fundamentado do Setor de Fiscalização devendo ser concedido o prazo de 20 (vinte) dias corridos para complementação e/ou correção.

III – Na complementação e/ou correção de documentos deverá ser aberto novo protocolo de apresentação de documentos que será juntado ao processo principal para tramitação em conjunto.

IV – Somente seguirão para análise técnica no Departamento de Projetos, os processos com documentação correta.

V – O Departamento de Projetos deverá conceder o prazo de 20 (vinte) dias corridos para correção dos projetos.

VI – Sempre que julgar necessário o Departamento de Projetos poderá solicitar ao Setor de Fiscalização de Urbanismo a reanálise de qualquer documento.

Art. 12 – Todas as construções a serem regularizadas nos termos da presente Lei, deverão ser dotadas de sistema de tratamento individual de esgotamento sanitário, devidamente dimensionados conforme normativas vigentes.

CAPÍTULO III

DOS VALORES DA REGULARIZAÇÃO E DO CÁLCULO DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 13 – Para a aprovação dos projetos de que se trata esta Lei, os valores a serem cobrados por m² (metro quadrado) são os definidos no Decreto Municipal em vigor, para regularização de obras.

Art. 14 – São medidas compensatórias para a regularização de edificações, o pagamento aos cofres públicos de valor correspondente à área ocupada pela edificação em desconformidade com a legislação vigente.

§ 1º – O cálculo do valor estabelecido como medida compensatória será baseado no VRM – Valor de Referência do Município, devendo obedecer aos índices das tabelas contidas no Anexo I desta Lei, que poderão ser cumulativas conforme a infração cometida.

§ 2º – O valor referente à compensação urbanística deverá ser pago à vista até o montante de 4 VRM e nos valores acima deste, em até 12 (doze) parcelas com vencimento mensal e consecutivo, devidamente atualizadas pelos índices previstos na legislação municipal, sendo condicionante para a obtenção imediata do Alvará de Regularização a quitação total ou da primeira parcela devida.

§ 3º – Para efeito de atendimento desta Lei, as infrações constatadas serão consideradas de forma cumulativa, devendo sua regularização exigir o pagamento do somatório dos valores referentes a cada uma das compensações urbanísticas aplicadas, de acordo com cada irregularidade identificada e constante nos processos.

§ 4º – As edificações iniciadas até a data de 5 de junho de 2025 e que estiverem inacabadas, com estrutura, poderão concluir sua construção, desde que, estejam em processo de regularização, sendo antecipadamente pago a compensação urbanística.

Art. 15 – Os interessados ficarão isentos do pagamento da contrapartida financeira para regularização da construção quando:

I – O imóvel, quando de sua construção, tiver sido edificado em local situado fora do perímetro urbano vigente à época;

II – A obra que estiver totalmente finalizada até a data de 31 de dezembro de 2003; e

III – O imóvel tombado como patrimônio histórico pelo Município, Estado ou União.

§ 1º – A isenção prevista nos incisos I e II do caput deste artigo será solicitada em requerimento escrito, instruído com as provas do cumprimento das exigências necessárias à sua concessão.

§ 2º – Verificada, a qualquer tempo, a inobservância dos requisitos exigidos para sua concessão, ou o desaparecimento das condições que a motivaram, a isenção será cancelada, por despacho da autoridade competente, ficando o contribuinte obrigado a recolher o valor da contribuição urbanística devida, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da comunicação da decisão.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16 – A regularização de edificação decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular, ou a permanência de atividades irregulares porventura instalados no imóvel.

Art. 17 – A regularização de que trata esta Lei não implica no reconhecimento, pelo Município, do direito de propriedade, posse ou domínio útil, a qualquer título, das dimensões e da regularidade do lote, nem exime os proprietários de glebas parceladas

ou os seus responsáveis, pelas obrigações e responsabilidades decorrentes da legislação de parcelamento do solo.

Art. 18 – A expedição do Alvará de Regularização e do Habite-se serão concomitantes para as obras já concluídas, desde que atendidos os artigos 18 e 19 da Lei Complementar 31 de 15 de fevereiro de 2011.

Art. 19 – O Poder Executivo Municipal realizará vistoria na edificação para expedição do alvará de regularização e habite-se, podendo haver vistoria complementar sempre que necessário.

Art. 20 – As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta de dotação própria, consignada no orçamento do Município de São Sebastião do Paraíso.

Art. 21 – Fica o chefe do Poder Executivo autorizado a tomar as providências legais ao fiel cumprimento desta Lei, prescritas em Decreto se necessário.

Art. 22 – Os casos omissos na presente Lei serão deliberados pelo Conselho Municipal de Planejamento (COMPAR) conforme Lei Complementar 2/2003.

Art. 23 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso, 07 de novembro de 2025.

MARCELO DE MORAIS
Prefeito Municipal

*Publicação Ann
Ano xvii, nº 4149
Data 12/11/25*

ANEXO I
TABELAS DE VALORES PARA REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES
– MEDIDAS COMPENSATÓRIAS –
(Art. 14, § 1º)

TABELA DE VALORES PARA REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES
COM ÁREA TOTAL ATÉ 100 m²:

Tipo de infração:

1 – Acréscimo do coeficiente de aproveitamento	Área acrescida (m²) x 0,03 VRM
2 – Acréscimo da taxa de ocupação	Área acrescida (m²) x 0,07 VRM
3 – Decréscimo da taxa permeável	Área invadida (m²) x 0,09 VRM
4 – Acréscimo de gabarito	Área acrescida (m²) x 0,07 VRM
5 – Ocupação do recuo mínimo frontal	Área invadida (m²) x 0,07 VRM
6 – Ocupação do recuo laterais e fundos	Área invadida (m²) x 0,07 VRM
7 – Vagas de estacionamento abaixo no mínimo exigido	0,15 VRM por vaga suprimida
8 – Demais irregularidades e não mensuráveis	1,0 VRM

TABELA DE VALORES PARA REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES
COM ÁREA TOTAL ACIMA DE 100 m²:

Tipo de infração:

1 – Acréscimo do coeficiente de aproveitamento	Área acrescida (m²) x 0,06 VRM
2 – Acréscimo da taxa de ocupação	Área acrescida (m²) x 0,10 VRM
3 – Decréscimo da taxa permeável	Área acrescida (m²) x 0,15 VRM
4 – Acréscimo de gabarito	Área acrescida (m²) x 0,10 VRM
5 – Ocupação do recuo mínimo frontal	Área invadida (m²) x 0,10 VRM
6 – Ocupação do recuo laterais e fundos	Área invadida (m²) x 0,10 VRM
7 – Vagas de estacionamento abaixo no mínimo exigido	0,20 VRM por vaga suprimida
8 – Demais irregularidades e não mensuráveis	1,50 VRM