



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## LEI COMPLEMENTAR Nº 226, DE 25 DE AGOSTO DE 2023

PUBLICADO NO  
D.O.M  
Edição nº: 1023  
Data: 25/08/2023

“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE  
EDIFICAÇÕES E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.”

**DANILO BARBOSA MACHADO**, Prefeito do Município de Cajamar, Estado de São Paulo, no uso das atribuições legais, **FAÇO SABER** que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a presente Lei Complementar.

**Art. 1º** Fica a Prefeitura Municipal de Cajamar, através da Secretaria Municipal de Mobilidade e Desenvolvimento Urbano, autorizada a proceder a regularização de edificações irregulares ou clandestinas do Município, concluídas ou em fase de construção avançada, com ou sem habite-se, desde que a situação a ser regularizada seja comprovadamente anterior a data de promulgação desta lei, apresentem as condições mínimas de habitabilidade, segurança, estabilidade e higiene e que se enquadrem nas disposições desta lei.

**Art. 2º** Para efeitos da regularização que se trata esta lei, considera-se:

**I - construções, ampliações ou reformas irregulares** - aquelas cujas licenças foram expedidas pelo Município, porém foram executadas, total ou parcialmente, em desacordo com o projeto aprovado ou cujo alvará teve expirado sua validade;

**II - construções, ampliações ou reformas clandestinas** - aquelas que foram executadas sem prévia autorização do Município, ou seja, sem planta aprovada e sem a correspondente licença;

**III - obra concluída** - aquela que tenha sido integralmente executada e que atendam os dispostos no artigo 72 da Lei Complementar nº 183/19;

**IV - obra em fase de construção avançada** - aquelas cujas alvenarias e coberturas tenham sido integralmente executadas, definindo assim toda a implantação e divisão interna dos ambientes.

**Art. 3º** São excluídas dos benefícios desta lei as construções que:

**I - tenham avançado sobre logradouros e próprios públicos ou particulares;**

*[Handwritten signature]*



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## Lei Complementar nº 226/2023 - fls. 2

**II** - abriguem usos não permitidos no zoneamento em que estiverem inseridas, excedam as áreas máximas estipuladas ao uso na zona ou estejam inseridas em lotes que não possuam a área mínima necessária ao uso, conforme disposto da Lei Complementar nº 181/19;

**III** - estejam localizados em faixas não edificáveis, conforme legislação vigente;

**IV** - estejam construídas em lotes irregulares, conforme legislação vigente;

**V** - não possuam aprovação das associações, condomínios, sociedades de proprietários ou demais órgãos cuja anuência deva anteceder à aprovação do Município;

**VI** - que não atendam ao direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro em vigor.

**Art. 4º** Serão toleradas as desconformidades com relação aos índices urbanísticos, sendo eles, Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento e os parâmetros de implantação, como recuos frontais, laterais e de fundos, desde que o proprietário se comprometa, mediante termo próprio, a:

**I** - desistir de toda e qualquer indenização perante a Prefeitura, atual ou futura, que por ventura incidirem sobre as áreas objeto da regularização;

**II** - responsabilizar-se por eventual indenização perante terceiros.

**Art. 5º** As situações que não atenderem ao número de vagas exigidas na Lei Complementar nº 183/19, serão toleradas, podendo ser submetidas a análise e parecer do Departamento de Mobilidade Urbana e Trânsito.

**Art. 6º** As regularizações cujo deferimento implique no reconhecimento do desdobro do lote deverão atender o disposto na Lei Complementar nº 182/19.

**Art. 7º** As regularizações requeridas com o benefício desta lei seguirão os mesmos procedimentos e prazos relativos aos projetos de construção de obras novas.

**§1º** Os processos protocolados deverão conter, além dos projetos e memoriais descritivos:

2

2



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## Lei Complementar nº 226/2023 - fls. 3

**I** - requerimento padrão em nome do proprietário;

**II** - cópia completa e atualizada da matrícula do imóvel e documento de propriedade do lote, contendo as medidas e seus confrontantes com as assinaturas reconhecidas em cartório, caso o proprietário não esteja inserido na matrícula;

**III** - cópia do RG e CPF do proprietário;

**IV** - cópia da Carteira do CAU/CREA do Profissional;

**V** - certidão Negativa de Débitos Municipais;

**VI** - inscrição municipal do profissional, no exercício vigente;

**VII** - ART/RRT (Laudo Técnico) recolhida;

**VIII** - IPTU do exercício vigente;

**IX** - laudo técnico atestando a estabilidade, salubridade, segurança e demais aspectos da construção;

**X** - declaração do Responsável Técnico, contendo que está ciente das leis vigentes e a veracidade das informações prestadas;

**XI** - declarações do proprietário, nos termos do art. 4º desta lei;

**XII** - documento comprobatório da existência da construção anterior à data de promulgação desta lei;

**XIII** - auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), conforme art. 8º desta lei;

**XIV** - licença de operação da CETESB, para edificações de uso industrial.

§2º Para atendimento do inciso XII do parágrafo anterior, serão aceitos os seguintes documentos:

**I** - IPTU que conste a área construída total a ser regularizada;

**II** - foto aérea (Google Earth ou software equivalente) que apresente data anterior a promulgação desta lei e a implantação total da área a ser regularizada;

J  
[Handwritten signature]  
J





# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## Lei Complementar nº 226/2023 - fls. 4

**III** - outras formas de comprovação, mediante análise e parecer favorável do Departamento de Controle Urbano.

**Art. 8º** Estão sujeitos a apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB):

**I** - edificações em concreto armado com área construída superior a 750,00m<sup>2</sup>;

**II** - edificações em estrutura metálica com área construída superior a 250,00m<sup>2</sup>;

**III** - postos de abastecimentos e serviços;

**IV** - locais de reuniões públicas acima de 50 pessoas;

**V** - atividades comerciais relacionadas a produtos químicos, gases, combustíveis ou inflamáveis, fogos de artifício e materiais pirotécnicos;

**VI** - demais edificações que, em função do uso e a critério do Departamento de Controle Urbano, possam oferecer risco ao entorno e a seus ocupantes.

**Art. 9º** O Município poderá, a qualquer tempo, solicitar informações ou documentações complementares as descritas no art. 7º desta lei, se assim julgar necessário, bem como poderá verificar a veracidade das informações e documentações apresentadas.

**Art. 10.** Os processos protocolados que não se enquadrarem no disposto nesta lei ou que não apresentarem documentação suficiente à análise, serão automaticamente indeferidos e arquivados.

**Art. 11.** As análises dos projetos de regularização serão precedidas de Vistoria realizada por profissional designado pelo Departamento de Controle Urbano, a fim de verificar as condições de habitabilidade e a conformidade com os projetos e documentações apresentadas.

**Art. 12.** A expedição do Alvará de Regularização será posterior ao pagamento das taxas e emolumentos pertinentes, a serem calculadas pela Secretaria Municipal da Fazenda e Gestão Estratégica, com base na ficha de emolumentos expedida pelo Departamento de Controle Urbano.

J  
Z  
J



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## Lei Complementar nº 226/2023 - fls. 5

§1º Todas as obras a serem regularizadas estão sujeitas ao pagamento de multa, conforme a situação em que se enquadrem:

**I** - construções irregulares que respeitem todos os índices urbanísticos e de implantação - multa de 50% do valor dos emolumentos;

**II** - construções irregulares que apresentem alguma das inconformidades toleradas no art. 4º desta lei - multa de 100% do valor dos emolumentos;

**III** - construções clandestinas que respeitem todos os índices urbanísticos e de implantação - multa de 100% do valor dos emolumentos;

**IV** - construções clandestinas que apresentem alguma das inconformidades toleradas no art. 4º desta lei - multa de 200% do valor dos emolumentos.

§2º As obras em fase de construção avançada serão cobradas as taxas pertinentes a aprovação de projeto com multa de acordo com a situação em que se enquadrem. Nestes casos, a Regularização não terá força de habite-se, portanto não será cobrado o ISS.

**Art. 13.** O “Alvará de Regularização” expedido para as obras concluídas equivalerá ao Auto de Vistoria e tem força de “Habite-se” para o âmbito municipal.

**Art. 14.** Para as construções em fase avançada, será expedido o “Alvará de Regularização de Projeto”, equivalente ao Alvará de Execução, sem força de “Habite-se”; após a conclusão da obra, o proprietário deverá requerer via protocolo o “Habite-se”.

**Art. 15.** A regularização de edificações, de que trata esta Lei Complementar não exime o interessado da observância da legislação estadual e federal pertinente, em especial no que se refere aos ditames que assegurem a acessibilidade, bem como não isenta do pagamento de qualquer tributo, taxa ou multa que eventualmente incidirem sobre o imóvel.

**Art. 16.** A regularização de que trata esta Lei Complementar não implica no reconhecimento do direito de propriedade, das dimensões e da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas, ou seus respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de uso e parcelamento do solo.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## Lei Complementar nº 226/2023 - fls. 6

**Art. 17.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação e tem validade por 90 (noventa) dias, podendo ser prorrogada por igual período, por uma única vez, mediante Decreto.

Prefeitura do Município de Cajamar, 25 de agosto de 2023.

**DANILO BARBOSA MACHADO**  
Prefeito Municipal

**LEANDRO MORETTE ARANTES**  
Secretário Municipal de Mobilidade e Desenvolvimento Urbano

Publicado no Diário Oficial do Município e arquivado em pasta própria, no local de costume.

**LUCIANA MARIA COELHO DE JESUS STELLA**  
Secretaria Municipal de Governo