



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 271, DE 29 DE MAIO DE 2026



"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

KAUÃN BERTO SOUSA SANTOS, 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 o Poder Executivo, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico, autorizado 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 à data de promulgação desta Lei, apresentem as condições mínimas de habitabilidade, segurança, estabilidade e higiene e que se enquadrem nas disposições desta Lei Complementar.

Art. 2º Para efeitos da regularização que se trata esta Lei Complementar, 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, de 18 de dezembro de 2019 (Código de Obras);

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 Complementar as construções que:

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

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, de 18 de dezembro de 2019;



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei Complementar nº 271/2026 - fls. 2

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 porventura 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, de 18 de dezembro de 2019, 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, de 18 de dezembro de 2019.

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:

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;



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei Complementar nº 271/2026 - fls. 3

V - a 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 Complementar;

XII - documento comprobatório da existência da construção anterior à data de promulgação desta Lei Complementar;

XIII - o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), conforme art. 8º desta Lei Complementar;

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

§2º Para atendimento do inciso XII do §1º deste artigo, 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;

III - outras formas de comprovação, mediante análise e parecer favorável do Departamento de Análises e Aprovação.

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 750,00m²;

II - edificações em estrutura metálica com área construída superior a 250,00m²;



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei Complementar nº 271/2026 - fls. 4

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 Análises e Aprovação, 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 Complementar, 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 Complementar 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 Análises e Aprovação, 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 Análises e Aprovação.

§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 Complementar - 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;



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei Complementar nº 271/2026 - fls. 5

IV - construções clandestinas que apresentem alguma das inconformidades toleradas no art. 4º desta Lei Complementar - 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. Fica autorizada a regularização de edificações públicas já consolidadas ou em execução, que atendam integralmente à legislação municipal vigente, desde que atendam aos requisitos mínimos de segurança, habitabilidade e acessibilidade, conforme normas técnicas estabelecidas pelo Poder Público, sendo dispensadas, para tanto, as exigências de licenciamento e aprovação prévia, desde que observadas as diretrizes e os parâmetros urbanísticos compatíveis com a função pública das referidas edificações.

Art. 16. A regularização de edificações, de que trata esta Lei Complementar não exige 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. 17. 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 exige os proprietários de glebas parceladas, ou seus respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de uso e parcelamento do solo.

Art. 18. Esta Lei Complementar 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

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei Complementar nº 271/2026 - fls. 6

Art. 19. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 200, de 5 de julho de 2021.

Cajamar, 29 de maio de 2026.

KAUÃN BERTO SOUSA SANTOS
Prefeito Municipal

LEANDRO MORETTE ARANTES
Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico

Publicada no Diário Oficial do Município e arquivada em pasta própria, no local de costume.

LUCIANA MARIA COELHO DE JESUS STELLA
Secretaria Municipal de Governo