LEI Nº 6.886/2026

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

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ**, USANDO DAS 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 edificações que apresentem condições de segurança, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, mas que estejam em desacordo com a legislação urbanística vigente, concluídas até 31 de dezembro de 2024, 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 e Edificações do Município de Jacareí;

IV - condições mínimas de habitabilidade: edificações concluídas, conforme condições mínimas definidas pelo Código de Obras e Código Sanitário.

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 se encontre edificada na divisa com o 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 ou ausência de oposições destes;

IV- que não atenda à Lei de Ocupação do Uso do Solo:

a) nos parâmetros de ocupação (taxa de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento, recuos, 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 (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 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 (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 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 Municipal de Normas, Posturas e Instalações e na legislação ambiental.

Art. 6º A regularização de residências com até 499,99 m² (quatrocentos e noventa e nove vírgula noventa e nove metros quadrados) e comércios, serviços ou misto com até 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área construída

se dará por meio de procedimento automático, no qual o Atestado de Regularidade será expedido 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.

Parágrafo único. A regularização de edificação que não se enquadre no caput deste artigo se dará pelo procedimento convencional, mediante apresentação junto ao Poder Público Municipal de pedido de regularização instruído de documentação disposta em Decreto, sendo o Atestado de Regularidade emitido após análise e aprovação.

Art. 7º 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;

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; 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 acrescida 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 m² (setenta metros quadrados) de área construída e que atenda também a um dos itens abaixo:

I - ser isento de recolhimento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU); ou

II - estar inscrito no Cadastro Único para Programas Sociais (CAD único).

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 e Desenvolvimento Urbano (FMHDU).

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. Caso, após expedição do Atestado de Regularidade, se verifique 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 é de 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do regulamento desta Lei, podendo ser prorrogado por igual período mediante Decreto do Poder Executivo.

Art. 16. O processo administrativo de expedição de Atestado de Regularidade se dará exclusivamente de forma eletrônica pelo sistema AtendeBem online.

Art. 17. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Jacareí, 12 de novembro de 2026.

CELSO FLORENCIO DE SOUZA:34520675804

Assinado digitalmente por CELSO FLORENCIO DE SOUZA:34520675804
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A3, OU=Presencial, OU=22106571000148, OU=AC SyngularID Multipla, CN=CELSO FLORENCIO DE SOUZA:34520675804
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.11.13 14:15:00-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.1

CELSO FLORÊNCIO DE SOUZA
Prefeito do Município de Jacareí

Autoria do projeto: Prefeito Municipal Celso Florêncio de Souza.
Autoria da emenda: Vereadores Luís Flávio, Gabriel Belém, Daniel Mariano, Jean Araújo, Juex Almeida, Maria Amélia, Netho Alves, Paulinho do Esporte, Rogério Timóteo, Siufarne do Cidade Salvador e Valmir do Parque Meia Lua.