



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

### OFÍCIO N° 0972/2025-PARAG-GAP

#### Projeto de Lei Complementar 12/2025

Protocolo 42659 Envio em 15/12/2025 17:11:18

A Sua Excelência o Senhor

**Fabio Fernando Siqueira dos Santos**

Presidente da Câmara Municipal

Rua Guerino Mateus, 205, Jardim Paulista

19703-060 Paraguaçu Paulista-SP

Assunto: **Encaminha o Projeto de Lei Complementar nº \_\_\_\_/2025.**

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 3535507.414.00006124/2025-80.

Senhor Presidente,

Encaminhamos à apreciação dessa egrégia Câmara Municipal o referido Projeto de Lei e sua Justificativa, que **Autoriza a regularização de edificações no Município e dá outras providências.**

Solicitamos de Vossa Excelência, nos termos do art. 17, inciso XI, da Lei Orgânica do Município, a convocação de sessão(ões) extraordinária(s) para apreciação deste projeto de lei em face da relevância e urgência da matéria.

Este Projeto de Lei Complementar se apresenta como uma medida de **grande relevância e urgência** para o desenvolvimento ordenado de Paraguaçu Paulista. Trata-se de uma oportunidade única para integrar um vasto contingente de imóveis à formalidade, promovendo a segurança jurídica, o planejamento urbano, a justiça social e o desenvolvimento econômico de nosso município.

Importante ressaltar ainda que, o objeto desta propositura possibilitará a atualização do Cadastro Imobiliário do Município com dados de maior confiabilidade, necessários ao planejamento das ações de política urbana.

Considerando a proximidade do recesso legislativo, a fim de evitar a perda de oportunidade, este projeto de lei complementar não pode esperar o trâmite ordinário de 45 (quarenta e cinco) dias, restando evidente a urgência e o interesse público na rápida tramitação da matéria.

Na oportunidade, antecipamos agradecimentos e apresentamos protestos de alta estima e consideração.

Paraguaçu Paulista, na data da assinatura digital.

**ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)**  
Prefeito



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Takashi Sasada, Prefeito**, em 15/12/2025, às 11:10, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site  
[https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0125540** e o código CRC **14E8045B**.

---

**Referência:** Processo nº 3535507.414.00006124/2025-80

SEI nº 0125540

Projeto de Lei Complementar 12/2025 Protocolo 42659 Envio em 15/12/2025 17:11:18  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacuapaulista.sp.gov.br/media/sapl/public/materialegislativa/2025/24495/24495\\_original.pdf](https://sapl.paraguacuapaulista.sp.gov.br/media/sapl/public/materialegislativa/2025/24495/24495_original.pdf)



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

### JUSTIFICATIVA

Projeto de Lei Complementar nº. \_\_\_, de 12 de dezembro de 2025

Senhor Presidente e Nobres Vereadores,

Encaminhamos à apreciação e deliberação dessa egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei Complementar, que “Autoriza a regularização de edificações no Município e dá outras providências”.

O crescimento urbano é um processo dinâmico e complexo, que por vezes se desenvolve em um ritmo que a fiscalização e a regulação formal não conseguem acompanhar integralmente. Em nossa cidade, assim como em tantas outras no Brasil, existe um expressivo número de edificações que, embora consolidadas e servindo de moradia ou fonte de renda para inúmeras famílias, encontram-se em situação de irregularidade perante a legislação urbanística e edilícia vigente.

Essa realidade fática cria um cenário de insegurança jurídica para os proprietários, que ficam impedidos de registrar seus imóveis, obter financiamentos, comercializá-los de forma plena ou mesmo obter alvarás de funcionamento para atividades comerciais. Para o Poder Público, a irregularidade dificulta o planejamento urbano, a justa arrecadação tributária e o controle sobre a adequada ocupação do solo.

Ignorar essa situação não resolve o problema; ao contrário, perpetua a informalidade e suas consequências negativas. Portanto, a presente propositura não se trata de um incentivo à construção irregular, mas sim de um instrumento pragmático e necessário para adequar a realidade urbana consolidada às normas legais, trazendo inúmeros benefícios de ordem social, econômica e urbanística para toda a coletividade.

O principal objetivo deste Projeto de Lei é estabelecer um marco temporal – **9 de dezembro de 2025** – para que edificações já concluídas possam ser trazidas à formalidade. É fundamental ressaltar que esta é uma medida de caráter excepcional e transitório, que não cria um precedente permanente para futuras construções à revelia da lei.

A proposta foi cuidadosamente elaborada para garantir que a regularização ocorra de forma responsável, condicionando-a ao atendimento de requisitos essenciais de segurança, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, conforme estipulado no artigo 1º. Desta forma, o interesse público e a segurança da população são preservados, impedindo que edificações em estado precário ou que ofereçam riscos sejam beneficiadas.

Ademais, o projeto estabelece vedações claras no artigo 4º, excluindo da possibilidade de regularização as construções localizadas em áreas identificadas como de risco alto ou risco muito alto pela Comissão Municipal de Proteção e Defesa Civil ou órgão municipal competente, áreas de preservação permanente (APP), logradouros públicos ou que não atendam às condições mínimas de uso, demonstrando o compromisso da proposta com a proteção ambiental e a segurança dos cidadãos.

A regularização de imóveis possui um profundo impacto social. Para muitas famílias, especialmente as de baixa renda, a regularização do seu lar representa a conquista da segurança jurídica sobre seu maior patrimônio. Ciente disso, o projeto prevê no artigo 10 a isenção de taxas para proprietários de imóveis de até 70 m<sup>2</sup> que sejam isentos de IPTU ou inscritos no Cadastro Único (CadÚnico), garantindo que o benefício da lei seja acessível a quem mais precisa e promovendo a justiça social.

Do ponto de vista econômico, a medida fomenta a economia local. A formalização dos imóveis permite que eles entrem no mercado formal, facilitando transações de compra e venda, o acesso a linhas de crédito

para reformas e investimentos, e a regularização de estabelecimentos comerciais e de serviços, gerando emprego e renda.

Este projeto não se configura como uma anistia irrestrita. O art. 9º estabelece uma contrapartida financeira, exigindo o pagamento das taxas de regularização em valor triplicado, o que serve como medida compensatória e desestimulante a futuras irregularidades. De forma estratégica e virtuosa, o artigo 11º destina a totalidade dos valores arrecadados ao **Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS)**, revertendo os recursos gerados pela regularização em políticas públicas para combater o déficit habitacional no próprio município.

A proposta também reforça a responsabilidade dos profissionais envolvidos. Ao exigir a participação de engenheiros, arquitetos ou técnicos devidamente habilitados, e ao prever sanções e comunicação aos respectivos conselhos de classe em caso de informações inverídicas (art. 14), o projeto garante a seriedade e a qualidade técnica dos processos, protegendo tanto o proprietário quanto a municipalidade.

Diante do exposto, este Projeto de Lei Complementar se apresenta como uma medida de grande relevância e urgência para o desenvolvimento ordenado de Paraguaçu Paulista. Trata-se de uma oportunidade única para integrar um vasto contingente de imóveis à formalidade, promovendo a segurança jurídica, o planejamento urbano, a justiça social e o desenvolvimento econômico de nosso município.

Importante ressaltar ainda que, o objeto desta propositura possibilitará a atualização do Cadastro Imobiliário do Município com dados de maior confiabilidade, necessários ao planejamento das ações de política urbana.

Na oportunidade, antecipamos agradecimentos a Vossa Excelência e aos Nobres Vereadores na apreciação e votação desta propositura.

Atenciosamente,

**ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)**  
Prefeito

## **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°. \_\_\_, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2025**

Autoriza a regularização de edificações no Município e dá outras providências.

**A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA APROVA:**

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a proceder à regularização de edificações no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista que apresentem condições de segurança, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, mas que estejam em desacordo com a legislação urbanística vigente, concluídas até **9 de dezembro de 2025**, 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 do Município e no Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município;

IV - condições mínimas de habitabilidade: edificações concluídas, conforme condições mínimas definidas pelo Código de Obras do Município e o Código Sanitário do Estado, adotado pelo Município.

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 anuênciam expressa do órgão técnico competente;

III - que não atenda ao Código de Obras do Município e ao Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município:

a) nos parâmetros de ocupação (taxa de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento, recuos, testada mínima, taxa de ocupação e densidade para uso habitacional);

b) na quantidade de vagas de estacionamento.

Parágrafo único. Será dispensada a anuênciam 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 ou risco muito alto pela Comissão Municipal de Proteção e Defesa Civil ou órgão municipal competente;

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 ou risco médio pela Comissão Municipal de Proteção e Defesa Civil ou órgão municipal competente ficará condicionada à análise e parecer técnico favorável quanto à viabilidade da aprovação.

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 de Posturas do Município e na legislação ambiental.

Art. 6º A regularização de edificações residenciais, comerciais, de serviços ou mistas será realizada 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, sendo o Atestado de Regularidade emitido após análise e aprovação pela equipe técnica competente da Prefeitura.

Art. 7º A prova de execução da edificação até a data de **9 de dezembro de 2025** 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 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 **9 de dezembro de 2025**;
- V - declaração emitida por profissional devidamente habilitado, atestando que a construção foi concluída em data anterior a **9 de dezembro de 2025**, 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 acrescido 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 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída e que atenda também um dos itens abaixo:

- I - for isento de recolhimento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU); ou
- II - estiver inscrito no Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico).

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 de Interesse Social (FMHIS)**.

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. 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 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 será de 6 (seis) meses, contados a partir da data de publicação do regulamento desta Lei, prorrogável uma única vez por igual período, a critério do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. A eventual prorrogação do prazo de que trata o caput se dará por Decreto.

Art. 16. O processo administrativo de expedição de Atestado de Regularidade se dará exclusivamente de forma eletrônica por sistema ou canal eletrônico disponibilizado e informado pelo Município.

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

Paraguaçu Paulista, na data da assinatura digital.

**ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)**  
Prefeito



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Takashi Sasada, Prefeito**, em 15/12/2025, às 11:10, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site  
[https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador\\_externo.php?  
acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0125538** e o código CRC **B1CDEB01**.

Referência: Processo nº 3535507.414.00006124/2025-80

SEI nº 0125538



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

### LEGISLAÇÃO/NORMAS DE REFERÊNCIA

**PROCESSO SEI:** 3535507.414.00006124/2025-80

**Tipo de Matéria:** Projeto de Lei Complementar

**Assunto:** PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR \_\_, 12-10-2025, Autoriza regularização de edificações

Descrição / Link / Anexo Digital	Ementa/Assunto
<a href="#">Lei Complementar nº 16, de 8 de dezembro de 1998</a>	Código de Obras do Município
<a href="#">Lei Complementar nº 11, de 8 de dezembro de 1998</a>	Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município
<a href="#">Lei Ordinária nº 2.503, de 20 de abril de 2007</a>	"Dispõe sobre a criação do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), e dá outras providências".
<a href="#">Lei Ordinária nº 2.766, de 20 de abril de 2011</a> .	"Institui o Conselho Gestor do, Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), altera as Lei nº 2.491/2007 e nº 2.503/2007, e dá outras providências".

Fontes:

- (1) [Portal da Prefeitura de Paraguaçu Paulista / Legislação](#)
- (2) [Portal da Prefeitura de Paraguaçu Paulista / SEI Cidades Pesquisa Pública](#)
- (3) [Portal da Câmara Municipal de Paraguaçu Paulista / Normas Jurídicas](#)
- (4) [Portal de Legislação Federal](#)
- (5) [Portal de Legislação Estadual](#)



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Takashi Sasada, Prefeito**, em 15/12/2025, às 11:10, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site  
[https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0125557** e o código CRC **51972332**.

**Referência:** Processo nº 3535507.414.00006124/2025-80

SEI nº 0125557

