Lei nº 4.946 de 21 de agosto de 2026.

Dispõe sobre regularização de edificações em desacordo com a legislação municipal e dá outras providências.

THIAGO SILVÉRIO DA SILVA, Prefeito do Município de São Pedro, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

Faz saber que os cidadãos do Município de São Pedro, pelos seus representantes da Câmara Municipal, aprovam e ele sanciona e promulga a presente lei.

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar edificações executadas de forma clandestina ou irregular em desacordo com o disposto na Lei Complementar nº 148, de 06 de novembro de 2017 – Código de Obras, Lei Complementar nº 78, de 14 de junho de 2012 – Código de Posturas, Lei Complementar nº 67, de 29 de dezembro de 2010 - Plano Diretor e Lei nº 10.083, de 23 de dezembro de 1998 - Código Sanitário do Estado, mediante expediente específico, desde que comprovadamente concluídas até 31 de julho de 2026 ou que estejam em fase adiantada de construção, de forma que a irregularidade constatada não possa ser corrigida sem danos à estrutura, e que disponham de projeto de edificação e arquitetura protocolado junto à Municipalidade na vigência desta lei e apresentem condições mínimas de:

I – segurança de uso;

II – estabilidade;

III – condições adequadas de higiene e salubridade;

IV – habitabilidade;

V – não cause danos a terceiros;

VI – não tenha sido executada em áreas *non aedificandi,* ou de preservação ambiental, salvo se regularmente licenciadas;

VII – não avançar os limites do terreno quanto ao alinhamento;

VIII – não se localizar em loteamento clandestino;

IX – respeitar a área total e de fachada mínimas do lote previsto na legislação do Município;

X – apresentar uso compatível com a legislação vigente.

Parágrafo único. O disposto na presente lei não se aplica às construções que se encontram embargadas judicialmente.

Art. 2º Para efeitos desta 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 parcialmente clandestina: aquela correspondente à ampliação de construção legalmente autorizada, porém sem licença do Município.

§ 1º O executivo Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir as condições mínimas referidas, inclusive o desfazimento de construção inadequada, bem como, obras de acessibilidade, conforme normas pertinentes.

§ 2º Os processos de regularização deverão ser protocolizados na Prefeitura no prazo de vigência desta lei.

§ 3º As previsões da presente lei aplicam-se somente aos casos implementados até 31 de julho de 2026, assim considerados aqueles em que a situação fática da construção esteja consolidada em referida data.

Art. 3º São regularizáveis as seguintes construções, desde que com acessos por logradouros públicos oficializados pelo Município ou em condomínios por unidades autônomas:

I – as construções destinadas a residências unifamiliares, bem como os aumentos e reformas nelas executadas;

II – os prédios de habitação coletiva, bem como os aumentos e reformas neles executados;

III – as construções destinadas a atividades não residenciais, ou mistas, bem como os aumentos e reformas nelas executados, observado o zoneamento de uso estabelecido pela Lei Complementar nº 67/2010 - Plano Diretor e suas alterações em leitura conjunta com a legislação complementar de regência vigente no Município.

§ 1º Para efeitos desta lei, consideram-se logradouros públicos oficializados pelo Município aqueles que se originaram de regularização fundiária, de parcelamento do solo e vias consolidadas, observado o disposto na Lei Complementar nº 67/2010, combinado com as Leis Complementares nº 148/2017 e nº 92/2013.

§ 2º Para efeitos desta lei, consideram-se condomínios por unidades autônomas aqueles constituídos na forma do art. 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 4º Não serão passíveis de regularização as construções que se enquadrem nas seguintes condições:

I – quando localizadas em áreas sobre coletores pluviais e redes de esgotos;

II – quando localizadas em área de risco ou de preservação permanente;

III – quando localizadas em faixas de domínio de rodovias Estaduais e Federais e ferrovias, bem como em suas faixas *non aedificandi* adjacentes, conforme instituído no art. 4º da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979;

IV – estiverem em desacordo ou em afronta ao disposto no art. 34 da Lei Complementar nº 92, de 27 de maio de 2013.

Art. 5º Quando se tratar de acréscimo em área construída, alteração das fachadas ou outras que interfiram em qualquer parte comum de edificação coletiva, multifamiliar

ou mista, de prestação de serviços ou comercial, será obrigatória apresentação de anuência do condomínio.

Art. 6º Os interessados em regularizar as construções e edificações conforme os parâmetros desta lei deverão recolher previamente a taxa de licença para execução de obras particulares, conforme o anexo VII da Lei Complementar nº 102, de 26 de dezembro de 2013 – Código Tributário do Município.

§ 1º A taxa a que se refere o caput será cobrada no ato da apresentação do projeto de regularização, conforme assim definido:

I – a guia para pagamento da taxa será emitida pela Lançadoria Municipal no ato da solicitação do requerente;

II – os projetos protocolizados deverão anexar o comprovante de pagamento da referida taxa.

§ 2º Os parâmetros para cobrança das taxas estabelecidas para os procedimentos de aprovação do projeto de regularização serão os mesmos definidos para a aprovação de projetos de obras regulares.

Art. 7º Consideram-se documentos essenciais para a apresentação do projeto:

I – requerimento padrão para aprovação;

II – cópia do documento de identificação;

III – Certidão de Matrícula do imóvel do Cartório de Registro de Imóveis competente;

IV – Título de propriedade do imóvel ou documento comprobatório de posse justa obtido por meio de instrumento particular de promessa de compra e venda ou cessão de transferência de direito, com firma reconhecida, acompanhado de suas dimensões, devidamente registrado na matrícula do imóvel, dando sequência de propriedade à última averbação, constante na matrícula do lote;

V – Projeto Arquitetônico, ou composto por, no mínimo, planta baixa, planta de situação e localização, dois cortes, fachada, projeto hidro sanitário, representados com escala compatível com as dimensões do projeto;

VI – Registro ou Anotação de Responsabilidade Técnica;

VII – memorial descritivo;

VIII – Matrícula no INSS ou certidão de isenção;

IX – Certidão Negativa de Débitos Municipais;

X – cópia da folha de informação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do exercício de 2026;

XI – Laudo Técnico, acompanhado da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, comprovando que a obra foi concluída até 31/07/2026 e que apresenta condições de

segurança e habitabilidade, acompanhada de imagem de satélite onde conste o ano de reprodução da imagem.

Parágrafo único. Sempre que a regularização tratar de afastamento de laterais, de fundos, e recuos, prevalecerá o quanto disposto pelo art. 1.301 e art. 1.302 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

Art. 8° O pagamento prévio da taxa de licença para a execução de obras particulares (Regularização) não garante o direito à aprovação do projeto, tampouco será o valor ressarcido.

Art. 9º A regularização de edificação decorrente desta lei não implica o reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular, ou à permanência de atividades irregulares porventura instaladas no imóvel.

Art. 10. No ato da aprovação do projeto de regularização de construção/edificação de que trata esta lei, deverá constar expressamente os seguintes dizeres: "Este projeto foi aprovado em conformidade com a Lei Municipal n° ___ , de ___ de ____de 2026".

Art. 11. No caso de Regularização de Obras de que trata esta lei, além do valor da Taxa da Licença para execução de obras particulares (Regularização) será também cobrada a multa prevista no parágrafo único do art. 74 da Lei Complementar nº 148, de 2017 – Código de Obras.

Art. 12. O Poder Executivo poderá regulamentar esta lei, especialmente no que se refere aos procedimentos administrativos e documentos indispensáveis para a regularização das construções.

Art. 13. O prazo para os interessados requererem a regularização das obras clandestinas ou irregulares será de 6 (seis) meses a contar da publicação desta lei, vedada a sua prorrogação.

Art. 14. A Chefe de Arrecadação e Fiscalização Tributárias encaminhará ao fisco previdenciário, na forma legal, a relação mensal das Cartas de Regularização concedidas em razão da regularização de que trata esta lei.

Art. 15. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

THIAGO SILVÉRIO DA SILVA

Prefeito

Publicado, e registrado na Secretaria Municipal de Governo, Planejamento e Finanças aos vinte e um dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e seis.

CÁSSIO HELLMEISTER CAPELLARI

Secretário Interino