



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

## PALÁCIO DA LIBERDADE

### PUBLICAÇÃO

BOMJ nº 2623  
Data: 02 / 09 / 2025  
Página nº 01

### LEI Nº 6.718/2025

*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;



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

## PALÁCIO DA LIBERDADE

LEI Nº 6.718/2025 - fls. 2

**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 a 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;





# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

## PALÁCIO DA LIBERDADE

LEI Nº 6.718/2025 - fls. 3

**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 m<sup>2</sup> (quatrocentos e noventa e nove vírgula noventa e nove metros quadrados) e comércios, serviços ou misto com até 200,00 m<sup>2</sup> (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



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

## PALÁCIO DA LIBERDADE

LEI Nº 6.718/2025 - fls. 4

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 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:





# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

## PALÁCIO DA LIBERDADE

LEI Nº 6.718/2025 - fls. 5

- I - for isento de recolhimento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU); ou
- II - estiver 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.** 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 é de 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do regulamento desta Lei, prorrogável por 2 (dois) períodos iguais a critério do Poder Executivo Municipal.

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



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

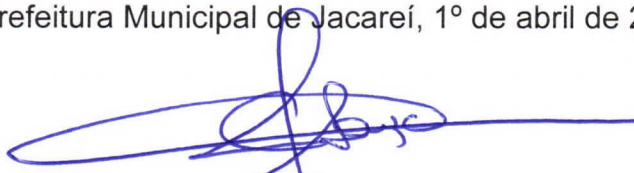
## PALÁCIO DA LIBERDADE

LEI Nº 6.718/2025 - fls. 6

**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 da sua publicação.

Prefeitura Municipal de Jacareí, 1º de abril de 2025.



**CELSO FLORÊNCIO DE SOUZA**  
Prefeito do Município de Jacareí

Autoria do Projeto: Prefeito Municipal Celso Florêncio de Souza.

Autoria das Emendas: Vereador Luís Flávio (Flavinho).