



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo

HUGO DO PRADO SANTOS, Prefeito, no uso de suas atribuições legais, apresenta à CÂMARA MUNICIPAL o seguinte:

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02/2025

“Cria o Programa de Regularização de Edificações e dá outras providências.”

Art. 1º Fica criado o “Programa de Regularização de Edificações” por meio do qual poderão ser regularizadas as edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais irregulares ou não licenciadas que, embora não cumpram integralmente as disposições do Código Municipal de Obras e o Plano Diretor, tenham condições de uso, higiene, segurança, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade, salubridade e atendam as seguintes condições cumulativamente:

- I – estejam concluídas até a data da publicação desta Lei Complementar;
- II – tenham destinação de uso pretendido em conformidade com a Lei Complementar nº 186, de 20 de abril de 2012;
- III – não sejam caracterizadas como edificações provisórias ou não permanentes;

§1º Poderão ser regularizadas as edificações com projeção de beirais sobre os passeios públicos, desde que localizados acima do pavimento térreo, limitados a 50% (cinquenta por cento) da largura do passeio, com largura máxima de 0,80m (oitenta centímetros) e altura mínima de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), ficando declarado em peça gráfica ausência de ônus ao Município no caso de futura intervenção.

§2º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas, cobertura executada e instalações elétrica e hidráulica concluídas.

§3º Poderão também ser regularizadas as edificações que abriguem usos não conformes, desde que seja comprovado que, à época de sua instalação, o uso era



Autenticar documento em <https://nopapercloud.cmembu.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 320039003500380032003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira
- ICP-Brasil.





Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo

permitido, bem como os acréscimos de área construída que estejam de acordo com a legislação vigente, quando da referida época da instalação.

§4º A compensação ambiental se dará nos termos da legislação vigente, conforme diretrizes da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§5º A regularização das edificações situadas em área de manancial deverá obedecer ao disposto na Lei Estadual nº 12.233, de 16 de janeiro de 2006 e seus regulamentos.

§6º No processo de regularização o Município poderá exigir do interessado a execução de obras de adequação da edificação a fim de garantir sua estabilidade, acessibilidade, segurança, higiene, iluminação, ventilação, salubridade e habitabilidade.

§7º Para a execução das obras referidas no parágrafo anterior será concedido prazo máximo de 90 (noventa) dias, prorrogável por igual período.

§8º Para emissão do Certificado de Regularização deverá ser garantida a acessibilidade à edificação por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida nos termos das legislações municipal, estadual e federal vigentes, e em conformidade com as normas técnicas oficiais, devendo constar nota em projeto.

§9º Fica a Secretaria Municipal de Planejamento autorizada a dispensar, mediante parecer após justificativa do interessado, a adequação da edificação em relação a item exigido pelas normas de acessibilidade impossível de ser atendido conforme o caso.

Art. 2º A aprovação de projeto de regularização de empreendimento residencial ou não residencial acima de 1.000 m² (mil metros quadrados) ficará condicionada a contrapartida social, oferecida por meio de obras, serviços e materiais, em conformidade com a análise do processo e firmada por meio Termo de Compromisso entre o interessado e o Município.



Autenticar documento em <https://nopapercloud.cmembu.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 320039003500380032003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira
- ICP-Brasil.





Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo

Art. 3º O Certificado de Regularização equipara-se ao Auto de Habite-se para todos os fins legais.

Art. 4º Não serão passíveis de regularização as edificações:

- I - que façam parte de áreas ou loteamentos irregulares que não estejam incluídos no Programa Municipal de Regularização Fundiária, exceto quando o respectivo imóvel já possuir matrícula individualizada;
- II – que estejam total ou parcialmente em estado de ruína física, ou possuam anomalia construtiva que coloque em risco a saúde ou a integridade física dos moradores, usuários ou vizinha;
- III – que sejam objeto de demanda judicial, estarem localizadas em logradouros ou terrenos públicos, em áreas consideradas de risco, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão;
- IV – que estejam em desacordo com o disposto no art. 1301 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- V – que seja objeto de ações judiciais relacionadas à execução de obras irregulares;
- VI – que estejam situadas em área de alto ou muito alto risco, assim consideradas e definidas pela Defesa Civil.

Parágrafo único. Para efeito do inciso IV deste artigo a regularização, nos termos desta lei, independe de anuência dos confrontantes, desde que declarada em nota na peça gráfica a existência da edificação há mais de um ano e um dia.

Art. 5º O pedido de regularização de edificação deve ser protocolado junto ao Município acompanhado dos seguintes documentos:

- I – Requerimento específico acompanhado de cópia da Cédula de Identidade e do CPF – Cadastro de Pessoas Físicas do interessado;
- II – Comprovante de pagamento do ISSQN, quando for o caso;
- III – Cópia da matrícula do imóvel atualizada com registro em nome do interessado pela regularização, com data de emissão não superior a 180 dias;



Autenticar documento em <https://nopapercloud.cmembu.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 320039003500380032003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira
- ICP-Brasil.





Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo

IV – Cópia de instrumento particular de compra e venda, escritura pública, certidão de objeto e pé de ação de usucapião ou outro documento que comprove a posse a justo título;

V – Cópia da folha de rosto do último carnê de IPTU do imóvel;

VI – Cópia do CCM – Cadastro de Contribuinte Municipal junto ao Município de Embu das Artes ou outro Município, do profissional responsável pelo projeto de regularização;

VII – Cópia do registro profissional do responsável técnico habilitado, acompanhada da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT – relativa às atividades de vistoria e de laudo técnico com a descrição do uso, da área da edificação e menção a respectiva lei;

VIII – Cópia de conta recente de água e esgoto do imóvel;

IX – 02 vias do Laudo Técnico de segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e habitabilidade, conforme modelo específico fornecido pelo Município;

X - 04 vias do Projeto Simplificado, cujas peças gráficas e hachuras contemplem todas as edificações existentes no lote e estejam nos moldes do anexo I desta lei, inclusive as notas;

XI – Declaração de Responsabilidade, conforme modelo específico fornecido pelo Município;

§1º Fica autorizada a Secretaria Municipal de Planejamento a recusar o recebimento de requerimentos de regularização que não estejam instruídos com todos os documentos exigidos por esta Lei Complementar.

§2º O arquiteto ou engenheiro civil deve estar cadastrado no município de Embu das Artes ou apresentar um cadastro em outra prefeitura para atendimento do inciso VI deste artigo.

Art. 6º O Certificado de Regularização será emitido a pedido do proprietário, do possuidor do imóvel ou de seus procuradores, assistidos por profissional habilitado.



Autenticar documento em <https://nopapercloud.cmembu.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 320039003500380032003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira
- ICP-Brasil.





Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo

Art. 7º O Projeto Simplificado de que trata o inciso X do artigo 5º deverá conter os elementos gráficos e informações necessários à análise, quanto aos parâmetros técnicos e urbanísticos estabelecidos pela legislação vigente e os existentes no imóvel, compreendendo, no mínimo:

I - implantação da edificação no lote, em escala compatível para boa interpretação, contendo:

- a) faixas não edificáveis, áreas de preservação permanente e outros elementos que comprometam a ocupação e aproveitamento da área;
- b) limites do terreno de acordo com a matrícula do imóvel;
- c) afastamento das divisas do lote;
- d) contorno e dimensões de todos os elementos edificados, com suas denominações;
- e) indicação das áreas pavimentadas;
- f) identificação e quantificação das áreas permeáveis, tipo de piso e árvores existentes no lote e na calçada;
- g) identificação e quantificação da área existente aprovada (com habite-se / Alvará de Conservação) e da área "a regularizar";
- h) apresentar cortes esquemáticos e projeções, com medidas e cotas de nível, necessárias à amarração da edificação no terreno e ao cálculo de suas respectivas áreas e alturas;
- i) memória de cálculo de áreas quando a edificação, o terreno ou as áreas permeáveis conformarem polígonos irregulares.

Art. 8º As disposições internas dos compartimentos, as dimensões, as funções, o desempenho e o atendimento às normas de acessibilidade resultante da regularização são de responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pela obra.

Art. 9º Fica autorizada a Secretaria Municipal de Planejamento recusar os documentos apresentados ou o projeto simplificado que não contenham as informações necessárias e a solicitar, por meio de “comunique-se”, as correções



Autenticar documento em <https://nopapercloud.cmembu.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 320039003500380032003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira
- ICP-Brasil.





Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo

necessárias depois de constatadas, por meio de vistoria, divergências com o projeto ou laudo.

Parágrafo único. O interessado terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de envio, por *e-mail*, do "comunique-se", prorrogáveis por até igual período, mediante solicitação fundamentada e justificada, para proceder às respectivas correções, sob pena de restar indeferido e arquivado o pedido de regularização.

Art. 10. O processo indeferido nos termos do artigo anterior poderá ser objeto de reanálise uma única vez, desde que a edificação não sofra quaisquer modificações em relação à vistoria inicial.

Parágrafo único. Independente da conclusão da regularização de que trata esta lei complementar, fica autorizado o Setor de Cadastro Técnico e Imobiliário a efetuar os respectivos lançamentos fiscais da edificação tão logo ocorra a abertura do processo.

Art. 11. As edificações que tenham sido erigidas sem a observância dos recuos mínimos estabelecidos pela legislação poderão ser objeto da regularização prevista nesta lei complementar, desde que seus respectivos proprietários ou possuidores renunciem, expressamente, em favor do Município, qualquer pretensão de indenização em decorrência de tal desconformidade.

Parágrafo único. A renúncia de que trata este artigo deverá constar do projeto de regularização apresentado e do respectivo Certificado de Regularização a ser expedido pelo Município.

Art. 12. Para regularização das edificações que ultrapassaram o Coeficiente de Aproveitamento Básico definido pela Lei Complementar nº 186, de 20 de abril de 2012 será obrigatório, ainda, o pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir na forma da lei.



Autenticar documento em <https://nopapercloud.cmembu.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320039003500380032003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo

Parágrafo único. Ficam isentos do pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir as edificações destinadas a:

- I – habitação unifamiliar;
- II – uso não residencial, inclusive uso misto com comércio e serviços, com área total construída de até 300 m² (trezentos metros quadrados) e com máximo de 3 (três) pavimentos, excetuando-se as de uso industrial;
- III – edifícios públicos;
- IV – usos institucionais de propriedade de associações e organizações sem fins lucrativos;
- V – edificações inseridas no Programa de Regularização Fundiária;
- VI – templos religiosos.

Art. 13. Ficam isentas do pagamento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN – as edificações destinadas a uso residencial e comercial com área total construída máxima de até 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), em que o proprietário ou possuidor do imóvel tenha renda mensal familiar de até três vezes o valor do salário mínimo nacional vigente.

Art. 14. Ressalvado o disposto no artigo 13 e da taxa prevista no artigo 130 da Lei Complementar nº 101, de 27 de dezembro de 2007, a presente Lei Complementar não isenta a cobrança de outros tributos eventualmente devidos.

Art. 15. A expedição do Certificado de Regularização será vinculada ao pagamento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN – quando devido, podendo o Município realizar a tributação a qualquer tempo.

Art. 16. A regularização da edificação não isenta o interessado de requerer o respectivo alvará de funcionamento, em caso de imóvel comercial, em procedimento próprio.

Art. 17. Para a regularização de edificações destinadas a uso industrial, comercial, serviços e locais de reunião, assim como os conjuntos residenciais em condomínio



Autenticar documento em <https://nopapercloud.cmembu.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 320039003500380032003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira
- ICP-Brasil.





Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo

vertical, o respectivo requerimento deverá ser instruído com os seguintes documentos, além daqueles exigidos no artigo 5º desta Lei Complementar:

- I - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB – ou licença equivalente, sendo admitida metragem do documento superior a área a ser regularizada, desde que justificada;
- II - Alvará de Funcionamento de equipamentos previstos no artigo 177 da Lei nº 2962, de 09 de junho de 2017.

Parágrafo único. Quando o pedido versar sobre edificações industriais ou que possuam tanques de armazenamento de produtos químicos inflamáveis e explosivos nos estados sólidos, líquidos ou gasosos, a regularização abrangerá somente a edificação, ficando os demais componentes do imóvel condicionado ao licenciamento junto ao órgão competente por ocasião do pedido do Alvará de Funcionamento;

Art. 18. Será requerido Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Trânsito – RIT nos moldes da Lei Complementar nº 186, de 20 de abril de 2012, caso a edificação seja destinada a usos classificados como potenciais geradores de impacto.

Art. 19. O Município prestará assistência técnica para a elaboração de projeto de regularização de edificação destinadas a uso residencial e comercial, desde que atendidas cumulativamente as seguintes condições:

- I – renda mensal familiar de até três vezes o valor do salário mínimo nacional vigente;
- II – tratar-se de imóvel destinado a moradia unifamiliar do proprietário ou possuidor;
- III - a edificação possua no máximo 2 (dois) pavimentos;
- IV – a edificação possua no máximo 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área construída.



Autenticar documento em <https://nopapercloud.cmembu.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 320039003500380032003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira
- ICP-Brasil.





Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo

§1º O serviço de assistência técnica será prestado por meio de profissionais técnicos designados pelo Município.

§2º Para receber assistência técnica ou subsidiada, o interessado deverá requerê-la no pedido de regularização de edificação, nos termos do *caput* deste artigo.

Art. 20. Não cabe ao Município o reconhecimento do direito de propriedade dos imóveis, da atividade econômica instalada, das dimensões e da regularidade do lote, tampouco eximir os proprietários ou os respectivos responsáveis das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo ou outras irregularidades que porventura ocorram.

Parágrafo único. O deferimento do pedido de regularização da edificação não gera ao interessado qualquer direito à indenização ou retenção por benfeitoria.

Art. 21. O proprietário ou o possuidor a justo título responde solidariamente com o profissional legalmente habilitado e vinculado ao projeto de regularização pelas condições de estabilidade, habitabilidade, acessibilidade, segurança e salubridade da edificação a ser regularizada.

Art. 22. O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN – a incidir sobre os imóveis beneficiados pelo que dispõe o artigo 1º desta Lei Complementar obedecerão aos seguintes valores por metro quadrado, isentos da multa estabelecida no artigo 116, II, “b” da Lei Complementar nº 101, de 27 de dezembro de 2007:

I – Obra Residencial:

Até 100 mts² – R\$ 10,00

De 101 a 200 mts² - R\$ 12,00

De 201 a 300 mts² – R\$ 17,00

Acima de 301mts² – R\$ 21,00

II – Obra Comercial ou Industrial: R\$ 18,00



Autenticar documento em <https://nopapercloud.cmembu.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320039003500380032003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo

III - Industrial (galpão sem fim específico: R\$ 14,00

Art. 23. A regularização das edificações de que trata esta Lei Complementar poderão ser requeridas até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de sua publicação.

Art. 24. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

CONSIDERANDO CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL – 05 de outubro de 1988;

CONSIDERANDO a Lei Orgânica do Município de Embu das Artes;

Assim, contamos com o apoio de Vossas Excelências para aprovação da presente propositura em plenário.

No ensejo, renovo a Vossa Excelência e aos seus Nobres Pares, Vereadores os meus protestos de consideração e apreço.

Estância Turística de Embu das Artes, 15 de abril de 2025.

HUGO DO PRADO SANTOS
Prefeito



Autenticar documento em <https://nopapercloud.cmembu.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320039003500380032003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

