



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

MENSAGEM Nº 007/2025

Cajamar/SP., 7 de fevereiro de 2025.

CAMARA MUNICIPAL DE CAJAMAR

Senhor Presidente,

PROTOCOLO
385/2025

DATA / HORA
07/02/2025 15:55:45

USUÁRIO
066.XXX.XXX-62

Tem a presente por finalidade encaminhar a Vossa Excelência, para a apreciação dessa Egrégia Casa, o incluso **Projeto de Lei Complementar** cuja ementa **“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

A propositura visa a aprovação pelos Nobres Edis para que o Executivo Municipal possa *reiniciar o processo de regularização de edificações, sejam residenciais ou comerciais, construídas e até mesmo já ocupadas*, à revelia da legislação vigente no território do Município de Cajamar.

Destaque-se que, essa Regularização de Edificações viabiliza que imóveis que estejam à margem da legalidade venham a ser beneficiados, permitindo que estes passem a ter corrigido e atualizado o seu cadastro construtivo na municipalidade, o que importará em aumento da arrecadação de IPTU, bem como viabilizará o aumento das receitas provenientes do ITBI, quando da negociação de imóvel assim regularizado.

Em síntese, referida propositura, *trará benefícios a todos os envolvidos e é a forma legal de se realizar mais uma campanha de regularização de propriedades, sendo essencial para o desenvolvimento do Município de Cajamar*.

Como se pode observar, trata-se de matéria de suma importância aos Municípios Cajamarenses.

Por fim, *cumpre salientar que a presente propositura não implica em aumento de despesas ao Erário*, pelo contrário, todo imóvel regularizado por meio do cumprimento das disposições nele contidas, recolherá os tributos de uma construção regular, cujas áreas regularizadas contribuirão com aumento na arrecadação municipal, razão pela qual deixamos de apresentar o “Relatório de Estimativa do Impacto Orçamentário Financeiro das Despesas”.

Desta forma, contando com a costumeira colaboração dessa Casa de Leis, para com os assuntos de real interesse público, solicitamos a Vossa Excelência e Nobres Edis que a matéria seja apreciada em regime de urgência, nos termos do artigo 74 da Lei Orgânica do Município.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

MENSAGEM Nº 007/2025 – fls. 02

Na certeza de podermos contar com a costumeira atenção desse Douto Colegiado, subscrevemo-nos, reiterando, no ensejo, a Vossa Excelência e Nobres Pares, nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Cordialmente,

KAUAN BERTO SOUSA SANTOS
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
EDIVILSON LEME MENDES
DD. Presidente da Câmara do Município de
CAJAMAR -SP.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 04, DE 7 DE FEVEREIRO DE 2025

“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”

Art. 1º Fica a Prefeitura Municipal de Cajamar, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico, autorizada a proceder a regularização de edificações irregulares ou clandestinas do Município, concluídas ou em fase de construção avançada, com ou sem habite-se, desde que a situação a ser regularizada seja comprovadamente anterior a data de promulgação desta lei, apresentem as condições mínimas de habitabilidade, segurança, estabilidade e higiene e que se enquadrem nas disposições desta lei.

Art. 2º Para efeitos da regularização que se trata esta lei, considera-se:

I - construções, ampliações ou reformas irregulares - aquelas cujas licenças foram expedidas pelo Município, porém foram executadas, total ou parcialmente, em desacordo com o projeto aprovado ou cujo alvará teve expirado sua validade;

II - construções, ampliações ou reformas clandestinas - aquelas que foram executadas sem prévia autorização do Município, ou seja, sem planta aprovada e sem a correspondente licença;

III - obra concluída - aquela que tenha sido integralmente executada e que atendam os dispostos no artigo 72 da Lei Complementar nº 183/19;

IV - obra em fase de construção avançada - aquelas cujas alvenarias e coberturas tenham sido integralmente executadas, definindo assim toda a implantação e divisão interna dos ambientes.

Art. 3º São excluídas dos benefícios desta lei as construções que:

I - tenham avançado sobre logradouros e próprios públicos ou particulares;

II - abriguem usos não permitidos no zoneamento em que estiverem inseridas, excedam as áreas máximas estipuladas ao uso na zona ou estejam inseridas em lotes que não possuam a área mínima necessária ao uso, conforme disposto da Lei Complementar nº 181/19;

III - estejam localizados em faixas não edificáveis, conforme legislação vigente;

IV - estejam construídas em lotes irregulares, conforme legislação vigente;

V - não possuam aprovação das associações, condomínios, sociedades de proprietários ou demais órgãos cuja anuência deva anteceder à aprovação do Município;

VI - que não atendam ao direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro em vigor.

CÂMARA MUNICIPAL DE CAJAMAR

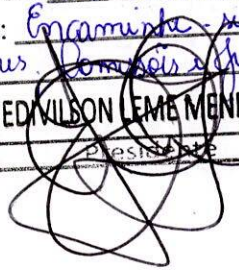
Incluído no expediente da sessão Ordinária

Realizada em 12 / Setembro / 2025

Despacho: Encaminhar as Cotas aos
Vereadores Domício e Eurídio

EDWILSON LEME MENDES

Presidente





Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Projeto de Lei Complementar nº /2025- fls. 2

Art. 4º Serão toleradas as desconformidades com relação aos índices urbanísticos, sendo eles, Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento e os parâmetros de implantação, como recuos frontais, laterais e de fundos, desde que o proprietário se comprometa, mediante termo próprio, a:

I - desistir de toda e qualquer indenização perante a Prefeitura, atual ou futura, que por ventura incidirem sobre as áreas objeto da regularização;

II - responsabilizar-se por eventual indenização perante terceiros.

Art. 5º As situações que não atenderem ao número de vagas exigidas na Lei Complementar nº 183/2019, serão toleradas, podendo ser submetidas a análise e parecer do Departamento de Mobilidade Urbana e Trânsito.

Art. 6º As regularizações cujo deferimento implique no reconhecimento do desdobro do lote deverão atender o disposto na Lei Complementar nº 182/2019.

Art. 7º As regularizações requeridas com o benefício desta lei seguirão os mesmos procedimentos e prazos relativos aos projetos de construção de obras novas.

§1º Os processos protocolados deverão conter, além dos projetos e memoriais descritivos:

I - requerimento padrão em nome do proprietário;

II - cópia completa e atualizada da matrícula do imóvel e documento de propriedade do lote, contendo as medidas e seus confrontantes com as assinaturas reconhecidas em cartório, caso o proprietário não esteja inserido na matrícula;

III - cópia do RG e CPF do proprietário;

IV - cópia da Carteira do CAU/CREA do Profissional;

V - certidão Negativa de Débitos Municipais;

VI - inscrição municipal do profissional, no exercício vigente;

VII - ART/RRT (Laudo Técnico) recolhida;

VIII - IPTU do exercício vigente;

IX - laudo técnico atestando a estabilidade, salubridade, segurança e demais aspectos da construção;

X - declaração do Responsável Técnico, contendo que está ciente das leis vigentes e a veracidade das informações prestadas;

XI - declarações do proprietário, nos termos do art. 4º desta lei;



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Projeto de Lei Complementar nº /2025- fls. 3

XII - documento comprobatório da existência da construção anterior à data de promulgação desta lei;

XIII - auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), conforme art. 8º desta lei;

XIV - licença de operação da CETESB, para edificações de uso industrial.

§2º Para atendimento do inciso XII do parágrafo anterior, serão aceitos os seguintes documentos:

I - IPTU que conste a área construída total a ser regularizada;

II - foto aérea (Google Earth ou software equivalente) que apresente data anterior a promulgação desta lei e a implantação total da área a ser regularizada;

III - outras formas de comprovação, mediante análise e parecer favorável do Departamento de Controle Urbano.

Art. 8º Estão sujeitos a apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB):

I - edificações em concreto armado com área construída superior a 750,00m²;

II - edificações em estrutura metálica com área construída superior a 250,00m²;

III - postos de abastecimentos e serviços;

IV - locais de reuniões públicas acima de 50 pessoas;

V - atividades comerciais relacionadas a produtos químicos, gases, combustíveis ou inflamáveis, fogos de artifício e materiais pirotécnicos;

VI - demais edificações que, em função do uso e a critério do Departamento de Controle Urbano, possam oferecer risco ao entorno e a seus ocupantes.

Art. 9º O Município poderá, a qualquer tempo, solicitar informações ou documentações complementares as descritas no art. 7º desta lei, se assim julgar necessário, bem como poderá verificar a veracidade das informações e documentações apresentadas.

Art. 10. Os processos protocolados que não se enquadrarem no disposto nesta lei ou que não apresentarem documentação suficiente à análise, serão automaticamente indeferidos e arquivados.

Art. 11. As análises dos projetos de regularização serão precedidas de Vistoria realizada por profissional designado pelo Departamento de Controle Urbano, a fim de verificar as condições de habitabilidade e a conformidade com os projetos e documentações apresentadas.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Projeto de Lei Complementar nº /2025- fls. 4

Art. 12. A expedição do Alvará de Regularização será posterior ao pagamento das taxas e emolumentos pertinentes, a serem calculadas pela Secretaria Municipal de Fazenda e Gestão Estratégica, com base na ficha de emolumentos expedida pelo Departamento de Controle Urbano.

§1º Todas as obras a serem regularizadas estão sujeitas ao pagamento de multa, conforme a situação em que se enquadrem:

I - construções irregulares que respeitem todos os índices urbanísticos e de implantação - multa de 50% do valor dos emolumentos;

II - construções irregulares que apresentem alguma das inconformidades toleradas no art. 4º desta lei - multa de 100% do valor dos emolumentos;

III - construções clandestinas que respeitem todos os índices urbanísticos e de implantação - multa de 100% do valor dos emolumentos;

IV - construções clandestinas que apresentem alguma das inconformidades toleradas no art. 4º desta lei - multa de 200% do valor dos emolumentos.

§2º As obras em fase de construção avançada serão cobradas as taxas pertinentes a aprovação de projeto com multa de acordo com a situação em que se enquadrem. Nestes casos, a Regularização não terá força de habite-se, portanto não será cobrado o ISS.

Art. 13. O “Alvará de Regularização” expedido para as obras concluídas equivalerá ao Auto de Vistoria e tem força de “Habite-se” para o âmbito municipal.

Art. 14. Para as construções em fase avançada, será expedido o “Alvará de Regularização de Projeto”, equivalente ao Alvará de Execução, sem força de “Habite-se”; após a conclusão da obra, o proprietário deverá requerer via protocolo o “Habite-se”.

Art. 15. Fica autorizada a regularização de edificações públicas já consolidadas ou em execução, que atendam integralmente à legislação municipal vigente, desde que atendam aos requisitos mínimos de segurança, habitabilidade e acessibilidade, conforme normas técnicas estabelecidas pelo poder público, sendo dispensadas, para tanto, as exigências de licenciamento e aprovação prévia, desde que observadas as diretrizes e os parâmetros urbanísticos compatíveis com a função pública das referidas edificações.

Art. 16. A regularização de edificações, de que trata esta Lei Complementar não exime o interessado da observância da legislação estadual e federal pertinente, em especial no que se refere aos ditames que assegurem a acessibilidade, bem como não isenta do pagamento de qualquer tributo, taxa ou multa que eventualmente incidirem sobre o imóvel.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Projeto de Lei Complementar nº /2025- fls. 5

Art. 17. A regularização de que trata esta Lei Complementar não implica no reconhecimento do direito de propriedade, das dimensões e da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas, ou seus respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de uso e parcelamento do solo.

Art. 18. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação e tem validade por 90 (noventa) dias, podendo ser prorrogada por igual período, por uma única vez, mediante Decreto.

Cajamar, 7 de fevereiro 2025.

KAUAN BERTO SOUSA SANTOS
Prefeito Municipal



Câmara Municipal de Cajamar

Estado de São Paulo

PARECER Nº 34/2025

Ref.: projeto de lei complementar nº 04, de 07 de fevereiro de 2025

Trata-se o presente protocolado de projeto de lei que “*DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS*”.

A propositura é de autoria do excelentíssimo senhor prefeito Kauan Berto Sousa Santos e vem instruída e justificada na mensagem anexa.

É o relatório. Passemos à análise jurídica e à conclusão.

De início, cumpre destacar que a análise desta Procuradoria Jurídica fica adstrita à constitucionalidade, legalidade e juridicidade das proposições legislativas, a caracterizar uma avaliação exclusivamente técnica. Assim, não cabe a este órgão técnico-jurídico adentrar no mérito da proposição, isto é, realizar um juízo quanto à sua conveniência e oportunidade.

Nessa esteira, a Constituição Federal estabelece a competência dos Municípios para legislar sobre assuntos de interesse local, nos termos do art. 30, I, da CF. Da mesma forma, está reproduzido na Lei Orgânica do Município de Cajamar, art. 9º, *caput*, e 23, I, da LO.

O projeto em epígrafe, por seu turno, dispõe justamente sobre assunto de interesse local. A regularização de imóveis no âmbito do Município de Cajamar enquadra-se nesse conceito. Portanto, **é formalmente constitucional quanto a competência legislativa do Município de Cajamar, nos termos do art. 30, I, da CF, reproduzido no art. 9º, *caput*, e art. 23, I, da LO.**

Com relação à iniciativa de leis, em simetria ao modelo federal (art. 61 da CF), a Constituição do Estado de São Paulo estabelece a iniciativa concorrente, como regra geral, no art. 24, *caput*. Dessa forma, mais de um legitimado, incluído os parlamentares

Av. Prof. Walter Ribas de Andrade, 555 – CEP: 07.750-000 – Cajamar – SP.

Tel./Fax: 4446-6148 / 4446-6420 / 4446-6844 / 4446-6866 / 4446-6066

www.camaracajamar.sp.gov.br

e-mail: cmdc.juridico@terra.com.br



Câmara Municipal de Cajamar

Estado de São Paulo

individualmente, tem a prerrogativa de efetuar a propositura de projetos de leis para apreciação plenária.

As matérias de iniciativa reservada, por sua vez, estão dispostas expressamente na constituição, isto é, como exceção. Isso porque restringe a propositura legislativa a um único legitimado. Assim, somente será de iniciativa reservada, nesse caso privativa do Chefe do Poder Executivo, as matérias expressamente previstas no art. 24, § 2º, e no art. 47, II, XIV, XIX, da Constituição.

E ainda, a constituição estadual, em consonância com a constituição federal (art. 2º da CF), estabelece o princípio da separação de poderes, nos termos do art. 5º, da CE. Garante-se, com isso, a “independência e harmonia” entre os poderes no exercício de suas funções.

Seguindo as disposições constitucionais, a Lei Orgânica do Município de Cajamar reproduz a iniciativa de leis concorrente, como regra, e a iniciativa reservada, como exceção. A iniciativa concorrente abrange a propositura por vereador e está prevista no art. 60. Já as matérias de iniciativa reservada, ao Chefe do Poder Executivo, estão expressamente previstas no art. 61 e no art. 86, XI e XXX, da citada lei, sem inovações quanto ao modelo estadual e federal.

No projeto de lei em análise, não há violação à iniciativa reservada ou ao princípio da separação dos poderes. A matéria foi veiculada por lei de iniciativa do exmo. senhor Prefeito em atenção aos referidos princípios. Logo, **é formalmente constitucional de acordo com a iniciativa, nos termos do art. 24 da CE, reproduzido no art. 60 da LO.**

Ademais, extrai-se da justificativa do projeto a ausência de aumento de despesa, razão pela qual não acompanha o relatório contendo a **Estimativa de Impacto Financeiro**, na forma do nos termos dos artigos 16 e 17 da Lei Complementar nº 101/2000.

Por fim, **quanto aos aspectos formais da presente proposição, verificamos que o projeto contém todos os requisitos elencados pelo artigo 141 do Regimento Interno da Câmara.** Há ementa de seu objetivo, enunciação da vontade legislativa, divisão em artigos numerados, claros e concisos, menção da revogação das disposições em contrário, assinatura do autor e justificação.

Av. Prof. Walter Ribas de Andrade, 555 – CEP: 07.750-000 – Cajamar – SP.

Tel./Fax: 4446-6148 / 4446-6420 / 4446-6844 / 4446-6866 / 4446-6066

www.camaracajamar.sp.gov.br

e-mail: cmdc.juridico@terra.com.br



Câmara Municipal de Cajamar

Estado de São Paulo

CONCLUSÃO

Diante do exposto, por ser matéria de competência do município e observada a iniciativa, e ainda cumpridos os demais requisitos legais, **opinamos pela constitucionalidade e legalidade do projeto de lei em epígrafe**, que poderá ser apreciado, quanto ao mérito, pelo soberano Plenário.

Por se tratar de Projeto de Lei Complementar, é necessária aprovação pela **maioria absoluta** dos membros da Câmara, em único turno de discussão e votação, na forma do art. 53 e 56 da Lei Orgânica do Município.

Em razão da solicitação de **regime de urgência**, deverá ser **apreciado** pelo Plenário no prazo de **45 dias**, sob pena de ser incluído na ordem do dia, sobrestando-se as demais deliberações até que se ultime a votação (art. 74, “caput” e §1º, da LOM).

É o parecer, s.m.j.

Cajamar, 19 de fevereiro de 2025.



FERNANDO HENRIQUE MARTINS

Procurador jurídico

OAB/SP 437.085

Av. Prof. Walter Ribas de Andrade, 555 – CEP: 07.750-000 – Cajamar – SP.

Tel./Fax: 4446-6148 / 4446-6420 / 4446-6844 / 4446-6866 / 4446-6066

www.camaracajamar.sp.gov.br

e-mail: cmdc.juridico@terra.com.br





Câmara Municipal de Cajamar

Estado de São Paulo

Parecer Nº 17/2025, da Comissão de Justiça e Redação, sobre o Projeto de Lei Complementar Nº 04, de 07 de Fevereiro de 2025.

Projeto de Lei Complementar nº 04/2025, de autoria Exmo. Sr. Prefeito Kauã Berto Sousa Santos, cuja ementa: “Dispõe sobre a Regularização de Edificações, e dá outras providências”.

1- INTRODUÇÃO

Trata-se de análise técnica acerca do Projeto de Lei Complementar nº 04/2025, que, “Dispõe sobre a Regularização de Edificações, e dá outras providências”, acompanhada de justificativa.

A propositura devidamente protocolizada na Secretaria da Câmara Municipal de Cajamar, após juízo favorável de admissibilidade nos termos do Regimento Interno desta Casa de Leis, em sessão ordinária.

Seguindo as regras regimentais pertinentes ao processo legislativo, a matéria foi remetida a essa Comissão para análise e emissão de parecer, com a distribuição de cópias aos Senhores Vereadores.

É o sucinto relatório

2 - ANÁLISE

Em análise à matéria em tela, e, com amparo ao parecer nº 34/2025 da procuradoria jurídica desta Casa Legislativa, verifica-se que quanto a constitucionalidade, legalidade e juridicidade das proposições legislativas, deve continuar nos trâmites legais desta Casa.

Página 1/2



Câmara Municipal de Cajamar

Estado de São Paulo

Parecer Nº 17/2025, da Comissão de Justiça e Redação, sobre o Projeto de Lei Complementar Nº 04, de 07 de Fevereiro de 2025.

Quanto à redação do Projeto em discussão, entendemos que não há incorreções e que o Projeto de Lei Complementar, respeita os padrões técnicos exigidos pela casa.


3 - CONCLUSÃO

Ante o exposto, opinamos pela admissibilidade do Projeto de Lei Complementar Nº 04/2025, apto a ser apreciado, quanto ao mérito, pelo plenário desta Edilidade.

É como votamos.

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO


ALEXANDRO DIAS MARTINS
Presidente


FLÁVIO ALVES RIBEIRO
Vice-Presidente


ELISON BEZERRA SILVA
Secretário

Página 2/2