



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 85, DE 23 DE JULHO DE 2025.**

**Dispõe sobre a regularização de edificações clandestinas e/ou irregulares no Município e dá outras providências.**

Ricardo Alberto Pereira Piorino, Prefeito Municipal de Pindamonhangaba, faz saber que a Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a conceder a regularização de uma ou mais edificações clandestinas e/ou irregulares dentro do mesmo lote, localizadas na Macrozona Urbana do Município, conforme Lei Complementar nº66, de 06 de janeiro de 2022 e alteração, com a concessão de anistia, mediante a conferência de documentos, nos termos desta Lei.

Art. 2º Somente farão jus aos efeitos da presente Lei, as construções prediais que tenham sido concluídas até 16 de setembro de 2024, data da lei do Código de Edificações do Município de Pindamonhangaba vigente, devendo o interessado apresentar, no mínimo, 1 (um) dos itens abaixo:

- I - documentação comprovando ligação e fornecimento de água;
- II- documentação comprovando ligação e fornecimento de energia elétrica;
- III- lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do imóvel em questão;
- IV- notificação ou auto de infração lavrado anteriormente a 16 de setembro de 2024 pela Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba;
- V- fotos de imagens de satélite do Google.

Art. 3º São requisitos essenciais para concessão dos benefícios desta lei:

- I - estar o terreno localizado na Macrozona Urbana, conforme Lei Complementar nº66, de 06 de janeiro de 2022 e alteração;
- II - respeitar as normas edilícias instituídas pelo Loteador, quando da aprovação do Loteamento, referente ao uso do solo, exceto, quando autorizado pelo loteador ou Associação do bairro;
- III - a construção ser considerada concluída.

Art. 4º Ficam excluídas dos benefícios desta lei:

- I- edificações localizadas em áreas de risco;
- II- edificações localizadas em áreas de proteção ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente;
- III- edificações localizadas em áreas que tenham sido declaradas de utilidade pública;
- IV- edificações que causem impactos de vizinhança e à ordem urbanística;
- V- edificações em áreas públicas, tais como passeios e vias, que interfiram no



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

sistema viário ou na implantação de edifícios públicos;

VI- edificações em ruínas ou em mau estado de conservação;

VII -edificações que não satisfaçam as condições mínimas de habitabilidade, higiene e segurança, que prejudiquem as construções vizinhas e também aquelas que não tenham condições de obter alvará , à critério da Administração Pública Municipal.

§1º Não será permitida a regularização de edificações que sejam objeto de construção e ampliação na vigência desta Lei;

§ 2º A regularização de edificações que sejam objeto de análise da Vigilância Sanitária, conforme Portaria CVS vigente deverão também atender ao Decreto Municipal nº 6.036, de 13 de agosto de 2021 ou outro que lhe vier substituir;

§ 3º As construções irregulares que sejam objeto de processo de ação demolitória não poderão ser beneficiadas por esta Lei.

§ 4º A regularização de unidades autônomas inseridas em condomínio edilício deverão ter a anuência dos demais proprietários, conforme estabelece o Código Civil, face a alteração de fração ideal dos mesmos;

§ 5º Não será permitida a regularização de edificações que desrespeite as normas existentes de cada Loteamento, ressalvada a apresentação da anuência do responsável pela Associação de Bairro ou Moradores.

Art. 5º A regularização poderá ser promovida pelo proprietário, compromissário, concessionário, donatário ou possuidor diretamente ou através de procurador com poderes específicos.

§1º Para os fins deste artigo, o possuidor deverá comprovar a posse “*ad usucapionem*” por todos os meios legais cabíveis.

§2º Sem autorização judicial, não serão regularizadas edificações localizadas em imóvel cuja posse seja objeto de litígio judicial.

Art. 6º Para promover a regularização é necessária a abertura de protocolo através da Plataforma 1Doc (<https://pindamonhangaba.1doc.com.br/>), anexando os seguintes documentos:

I- requerimento específico devidamente assinado pelo proprietário ou representante legal (Anexo I);

II - RG e CPF ou CNH;

III - procuração específica com firma reconhecida, se for o caso;

IV - tratando-se de pessoa jurídica, comprovante de inscrição no CNPJ e Contrato Social (pessoa jurídica);

V - matrícula, transcrição do imóvel, escritura pública de compra e venda, cessão de direitos possessórios ou outro instrumento, público ou particular de transmissão de bem imóvel, caso o requerente não seja o titular da matrícula ou transcrição;

VI - certidão de uso do solo vigente, excetuando-se os casos de uso residencial unifamiliar;

VII -projeto, devidamente assinado pelo(s) proprietário(s) ou representante legal, e por profissional legalmente habilitado com prova de responsabilidade técnica, ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme modelos do Anexo II. O projeto deverá atender as regras de acessibilidade vigentes excetuando-se os casos de uso residencial unifamiliar;

VIII - termo de declaração e responsabilidade para regularização, conforme modelo (Anexo III);



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

IX- ART ou RRT preenchidos conforme descrição no Anexo IV, assinado com o devido recolhimento.

Art. 7º Serão exigidos outros documentos e exigências necessárias à regularização, bem como a aprovação/anuência dos órgãos federais, estaduais e/ou municipais, enquadradas nas seguintes situações:

I - contidas em perímetro da área de Intervenção Prioritária Histórico-Cultural (IPHC), conforme a Lei Complementar nº 66, de 06 de janeiro de 2022 e alteração ou localizadas em áreas envoltórias de bem tombado em nível federal, estadual e municipal;

II - situadas em áreas que necessite de aprovação do Departamento de Controle do Espaço Aéreo-DECEA;

III - que abriguem atividades sujeitas a licenciamento ambiental;

IV - que contenham atividades sujeitas ao licenciamento ambiental da CETESB;

V - que possuam acesso por rodovia de jurisdição estadual (D.E.R.) ou federal (ANTT/CCR ou outro que lhe vier a substituir).

Art. 8º Durante o procedimento de regularização, as exigências feitas pelo Município deverão ser cumpridas no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da ciência do interessado, sob pena de arquivamento do pedido.

Art. 9º Os projetos de regularização ficarão sujeitos ao pagamento de contrapartida financeira variável, de acordo com as seguintes situações:

I- ficam isentos da cobrança de contrapartida financeira os imóveis concluídos até 10 de outubro de 2006, mediante documento comprobatório, conforme especificado no art. 2º desta lei;

II- para os imóveis concluídos entre 11 de outubro de 2006 até 16 de setembro de 2024, comprovados mediante documento, conforme especificado no art. 2º desta lei, serão exigidos 10% da UFMP - Unidade fiscal do Município de Pindamonhangaba por metro quadrado da área a ser regularizada;

§1º Não será computada a área existente aprovada para cálculo

§2º O valor da contrapartida poderá ser parcelado, caso solicitado pelo proprietário ou representante legal;

§3º Os recursos advindos da contrapartida financeira serão direcionados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDES, conforme já estabelecido através do art. 112, inc. III, do Plano Diretor, ou outra rubrica de receita orçamentária específica.

Art. 10. Fica garantida a regularização das habitações de famílias com renda mensal de até 03 (três) salários mínimos e com área construída a ser regularizada de até 70,00m<sup>2</sup>, desde que se enquadre em um dos seguintes critérios:

I - inseridas em conjuntos habitacionais ou loteamentos construídos pelo município ou entidades públicas da administração direta ou indireta, conforme parecer da Secretaria de Habitação ou outra que vier a substituir;

II - inseridas em conjuntos habitacionais ou loteamentos que foram objeto de regularização fundiária de interesse social pelo Município, conforme parecer da Secretaria de Habitação ou outra que vier a substituir;

III - inseridas em conjuntos habitacionais ou loteamentos construídos pela iniciativa privada com destinação exclusiva para interesse social, oficializada por meio de Decreto Municipal ou por outro ato do Poder Público, conforme parecer da Secretaria de Habitação ou



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

outra que vier a substituir;

§1º A regularização disposta no caput terá isenção total do pagamento da contrapartida financeira estabelecida no art. 9º da presente Lei Complementar.

§2º Para a regularização de habitação de interesse social serão aceitas a ART/RRT do tipo Social do profissional responsável técnico.

Art. 11. A veracidade das informações é de única e total responsabilidade do proprietário/representante legal e responsável técnico.

Art. 12. A regularização das edificações nos termos desta Lei não implicará na permissão do uso irregular ou desconforme da edificação que deverá obedecer aos procedimentos vigentes para o devido licenciamento do uso praticado, de conformidade com a legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 13. Aprovado o respectivo projeto de regularização e comprovada a quitação das taxas exigíveis aos procedimentos de que trata esta lei, será expedido o Alvará de Regularização.

Parágrafo único. Após a regularização da edificação nos termos desta Lei, qualquer obra ou modificação somente será aprovada se atendido o Código de Edificações vigente.

Art. 14. As despesas decorrentes com a aplicação desta lei onerarão verbas próprias do Orçamento Municipal.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor 30 (trinta) dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pindamonhangaba, 23 de julho de 2025.

**Ricardo Alberto Pereira Piorino**  
**Prefeito Municipal**

**Mateus Moraes Freitas**  
**Secretário de Obras e Planejamento**

Registrada e publicada na Secretaria de Negócios Jurídicos em 23 de julho de 2025.

**Anderson Plínio da Silva Alves**  
**Secretário de Negócios Jurídicos**