



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

INDICAÇÃO Nº 964 /2026

INDICO ao Sr. Prefeito Municipal, nos termos do artigo 150 do Regimento Interno, a elaboração de projeto de lei complementar que disponha sobre a regularização e legalização de imóveis no Município de São Vicente.

JUSTIFICATIVA

Trago hoje o presente Projeto de Lei Complementar que tem por objetivo a regularização e legalização dos imóveis em São Vicente.

Para o desenvolvimento da cidade, é de suma importância que as construções irregulares, construídas sem o conhecimento da Prefeitura, sejam regulamentadas por área construída para o cadastramento e mapeamento de novas construções.

Esta ação garante segurança jurídica ao munícipe, tornando o imóvel apto para venda, transferência ou aluguel, inclusive por financiamento bancário, já que haverá número de matrícula junto ao município, valorizando em torno de 30% o valor do imóvel, essencial para solicitar licença de funcionamento para atividades comerciais, industriais ou de serviços.

A proteção do patrimônio evita multas, processos administrativos, embargos ou até a demolição de obras irregulares.

Nesse sentido, considerando a economia municipal e o interesse da população vicentina, faz-se necessário propor este Projeto de Lei Complementar.

Assim, diante da importância da matéria, solicito que essa Prefeitura encaminhe projeto de lei complementar nos moldes do anteprojeto abaixo:



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Dispõe sobre a regularização e legalização de imóveis no Município de São Vicente e dá outras providências.

Art. 1º - As construções concluídas nos termos desta Lei Complementar poderão ser regularizadas ou legalizadas até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias da entrada em vigor desta Lei Complementar, desde que atendam aos requisitos mínimos de segurança e habitabilidade e acessibilidade para imóveis comerciais ou privativos de uso coletivo.

§ 1º - Entende-se por regularização a anistia concedida para aprovação de imóveis construídos sem atendimento aos dispositivos da Lei Complementar nº 987, de 17 de março de 2020, e da Lei nº 2026, de 9 de julho de 1985 e suas alterações.

§ 2º - Entende-se por legalização a anistia concedida para aprovação de imóveis construídos com atendimento aos dispositivos da Lei Complementar nº 987, de 17 de março de 2020, e da Lei nº 2026, de 9 de julho de 1985 e suas alterações, à revelia da Prefeitura Municipal de São Vicente.

§ 3º - Não serão passíveis de regularização e legalização as construções ou instalações localizadas em áreas de risco, mangues, diques, áreas de proteção e preservação ambiental, áreas públicas, às margens de rodovias e ferrovias, faixas de domínio, áreas em litígio e para futura ampliação viária.

Art. 2º - Entendem-se por concluídas as construções que, até a data de publicação desta Lei Complementar, estejam de acordo com art. 70, § 2º da Lei nº 2026/1985.

Art. 3º - Em caso de construções faltando apenas as esquadrias e os acabamentos finais, será expedido o Alvará para Término de Obras para posterior expedição da Carta de Habitação.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

§ 1º - Para expedição do Alvará para término da obra, com validade de um ano, renovável por mais um ano mediante pagamento de nova taxa, será cobrado o valor de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta) reais por renovação inclusa, devendo ser apresentado Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, quando o volume ultrapassar 1m³ (um metro cúbico), podendo o responsável técnico emitir Declaração Comprobatória do Volume.

§ 2º - Quando terminada a obra, deverá ser solicitada a baixa da licença expedida, para emissão da referida Carta de Habitação.

Art. 4º - A regularização ou legalização de construções ou instalações, localizadas em áreas de morros, dependerá, além da documentação pertinente, de apresentação de laudo geotécnico, assinado por profissional legalmente habilitado, acompanhado da respectiva ART, RRT e TRT, favorável à regularização e que comprove a estabilidade e segurança do terreno.

Art. 5º - Os emolumentos para a legalização e ou regularização serão devidos de acordo com os valores estabelecidos no art. 298 da Lei nº 1745, de 29 de setembro de 1977 - Código Tributário do Município, multiplicado sobre 2 (duas) vezes os valores cobrados na aprovação de projeto de construção, podendo ser parcelado em 12 (doze) vezes, sendo concedido desconto no valor de 10% (dez por cento) para pagamento à vista.

§ 1º - As taxas e emolumentos referentes a pedido de Carta de Habitação devem ser recolhidos no ato do pedido de regularização e/ou legalização e o ISSQN devido poderá ser parcelado em até 24 (vinte e quatro) meses, com parcela mínima de R\$ 200,00 (duzentos) reais, e desconto à vista de 10% (dez por cento).

§ 2º - O enquadramento do padrão construtivo ficará a cargo da Secretaria de Obras - SEOB, utilizando-se o valor da tabela SINDUSCON.

Art. 6º - Para instrução dos pedidos de regularização ou legalização, os interessados deverão protocolizar requerimento acompanhado



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

da seguinte documentação, no prazo máximo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, a contar da publicação desta Lei Complementar, podendo ser regularizados os imóveis concluídos até a data da publicação da referida lei complementar:

- I - requerimento padrão;
 - II - taxa de protocolo;
 - III - documento de propriedade;
 - IV - espelho de carnê de IPTU ou TSU;
 - V - declaração de alinhamento;
 - VI - laudo técnico em 3 (três) vias, atestando a segurança, conforto, higiene, habitabilidade e acessibilidade conforme preconiza a Lei Federal nº 13146/2015 e NBR 9050/2004;
 - VII - projeto completo em 3 (três) vias, no padrão previsto no Decreto nº 774, de 27 de novembro de 1959;
 - VIII - AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando couber;
 - IX - licenciamento ambiental junto aos órgãos competentes, quando couber;
 - X - ART - Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica;
 - XI - laudo geotécnico, acompanhado de ART favorável à regularização ou legalização de edificação, no caso de edificações em áreas de morro;
 - XII - requerimento de Carta de Habitação;
 - XIII - conta de água do imóvel;
 - XIV - RG e CPF do requerente possuidor e/ou proprietário do imóvel;
 - XV - quadro de áreas, se couber.
- § 1º - Quando for apresentado apenas o espelho de TSU, a taxa de regularização deverá ser lançada no CPF do interessado e o referido



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

processo enviado ao Departamento de IPTU para cancelamento do TSU e lançamento do carnê de IPTU, isso em áreas regulares, conforme o disposto no art. 4º desta Lei Complementar.

§ 2º - Em caso de condomínios verticais, a regularização em áreas comuns fica condicionada à apresentação de autorização do condomínio através de ata ou documento que a substitua, de acordo com a convenção condominial, e, na ausência desse instrumento, da autorização da totalidade dos condôminos.

§ 3º - No caso de condomínios horizontais, onde o terreno corresponde à fração ideal do todo, a regularização dependerá de anuência dos demais proprietários e/ou possuidores das frações complementares, quando for regularização de acréscimos em existente aprovado.

§ 4º - Nas modificações internas das unidades em condomínios, deverá ser apresentado laudo de responsável técnico pelos serviços, atestando que as modificações executadas não afetam a estrutura nem comprometem as instalações hidráulicas e elétricas dos edifícios.

§ 5º - Em caso de condomínios verticais, a regularização de acréscimo em áreas privativas originalmente descoberta fica condicionada à apresentação da documentação complementar solicitada nos §§ 2º e 4º.

§ 6º - Em caso de construções em áreas consolidadas, com IPTU ou TSU lançados, onde o interessado não possua documentação do lote, será feita apenas a regularização edilícia do imóvel, para fins de fiscalização, lançamento e cadastro municipal, sendo expedido Termo de Regularização, não cabendo à municipalidade qualquer responsabilidade relacionada aos direitos de propriedade.

§ 7º - No caso de impossibilidade imediata de atendimento das exigências relativas à acessibilidade, o imóvel poderá ser regularizado, condicionando-se ao compromisso formalmente expresso do proprietário ou requerente de, no prazo máximo de 1 (um) ano, adequar as instalações à legislação aplicável.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

§ 8º - O prazo previsto no *caput* poderá ser prorrogado por Decreto do Poder Executivo.

§ 9º - Poderão ocupar com peças fixas elevatórias – rampas e escadas, dentre outros, com no máximo 1,20m de largura e 1,00m de comprimento do passeio, quando este for superior a 2 (dois) metros, nos demais casos de passeio com medida inferior a 2 metros, deverá deixar passagem para pedestres, com mínimo de 1 metro de largura.

Art. 7º - A presente Lei Complementar refere-se unicamente à postura edilícia, não conferindo qualquer direito de propriedade aos interessados, nem se refere à regularização das atividades desenvolvidas na propriedade, para as quais deverá obter o Alvará de Funcionamento no setor competente.

Art. 8º - Em caso de imóveis acostados em recuos para vias públicas, poderá o imóvel possuir beiral em concreto armado ou anteparos físicos com largura de até 0,50m adequados à absorção de impactos a quedas de objetos, devendo possuir o ART/RRT de beiral.

Art. 9º - Somente serão aceitos requerimentos instruídos com a documentação completa e o comprovante de pagamento da taxa protocolo, ficando autorizado o Poder Executivo a encaminhar à Dívida Ativa os valores apurados após a análise do projeto que não sejam quitados no prazo devido.

Parágrafo único - Os processos em andamento, indeferidos ou paralisados, sem a documentação mínima necessária, serão analisados mediante apresentação de novo requerimento, aproveitando-se os benefícios da presente Lei Complementar, especialmente quanto à cobrança de taxas e emolumentos devidos.

Art. 10 - A não formulação do pedido de regularização ou legalização nos prazos previstos, ou a formulação com a documentação incompleta, acarretará a propositura da ação demolitória.

Art. 11 - As obras executadas nas divisas dos imóveis vizinhos somente serão regularizadas mediante autorização dos proprietários desses



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

imóveis vizinhos, acompanhada de título de propriedade ou a documentação mencionada no art. 6º, no nome do proprietário.

Parágrafo único - A autorização a que se refere o *caput* será exigida para a expedição do Alvará para término de obra, sem o qual não será possível a aprovação do projeto e a emissão da Carta de Habitação, sujeita o infrator a demolição.

Art. 12 - Nos projetos apresentados deverão constar as partes aprovadas, instruídas por legenda diferenciada para que sejam excluídos do cálculo os emolumentos pagos anteriormente e cobrados apenas sobre a área construída à regularização, desde que não tenham ocorrido modificações ou desfigurações dessas áreas aprovadas anteriormente com Carta de Habitação expedida.

Parágrafo único - Entende-se por aprovada a área com Carta de Habitação expedida ou áreas regularizadas por meio de outras leis de regularização, cabendo aos responsáveis técnicos o fornecimento das informações referentes às áreas anteriormente aprovadas e ou regularizadas.

Art. 13 - O prazo e a forma a que se refere o art. 1º poderão ser prorrogados por igual período por Decreto do Executivo.

Art. 14 - Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 1059, de 18 de julho de 2022, e suas alterações.

Art. 15 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

São Vicente, de maio de 2026.

MARCOS VINÍCIUS COCÃO
Vereador

À PREFEITURA
São Vicente, / /