



LEI Nº 1.758, DE 11 DE MARÇO DE 2026.

(Dispõe sobre a regularização das construções em imóveis residenciais e comerciais e dá outras providências.)

Eu, WAGNER JOSÉ SCHMIDT, Prefeito de São Joaquim da Barra, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em Sessão Ordinária realizada no dia 10 de março de 2026, pelo que sanciono e promulgo a seguinte **LEI**:

Artigo 1º. Todo imóvel, de uso residencial ou comercial, onde há construção concluída ou iniciada, antes da vigência desta Lei, que não cumpre integralmente os requisitos da Lei Municipal n.º 1.151/74 (Código de Obras), poderá ser regularizado pelo proprietário ou possuidor a fim de obter a aprovação da construção e o respectivo habite-se.

§ 1º. Para obter a aprovação da construção no imóvel, o proprietário ou possuidor deverá elaborar um projeto, por profissional devidamente habilitado, bastando que conste, em planta baixa, apenas o contorno da construção, inserida no lote com as cotas externas, sem necessidade de sua divisão interna e caixilhos.

§ 2º. O projeto previsto no § 1.º deste artigo deverá ser executado por profissional devidamente habilitado, que será o responsável técnico pela legalização da construção existente no imóvel.

§ 3º. O projeto para aprovação da construção e emissão do habite-se deverá ser apresentado pelo proprietário ou possuidor no Departamento Municipal de Infraestrutura da Prefeitura Municipal, em 03 vias, acompanhado dos seguintes documentos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA PROF. IVO VANNUCHI S/N - FONE PABX: (16) 3810-9000



- I – Documento de propriedade ou posse, como a Matrícula atualizada do imóvel, escritura de compra e venda, contrato de compra e venda, recibo de quitação do lote ou declaração de posse;
- II – Memorial Descritivo de como foi construída a obra;
- III – Cópia simples da Anotação de Responsabilidade Técnica ART/RRT/TRT referente à atividade de elaboração do projeto e também da responsabilidade técnica referente ao laudo de estabilidade e solidez da edificação, devidamente com a taxa recolhida;
- IV – Foto do responsável técnico em frente ao imóvel em seu estado na data do projeto;
- V – Laudo técnico atestando a segurança estrutural e habitabilidade do imóvel, atividade esta vinculada à ART, juntamente com a declaração do proprietário;
- VI – Declaração do proprietário ou possuidor e do responsável técnico dando ciência que a construção se encontra em desacordo com o Código de Obras do Município, mas que há condições de segurança, habitabilidade e ambos se responsabilizam por quaisquer eventuais danos causados pelas condições da construção.

§ 4º. Os valores das taxas e Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, devidos para regularizações das construções, serão lançados de acordo com a legislação tributária vigente no município.



Artigo 2º. Pelo caráter social desta lei, os proprietários ou possuidores comprovadamente vulneráveis, através de laudo técnico expedido pelo Departamento Municipal de Desenvolvimento Social, serão auxiliados pelo Departamento Municipal de Infraestrutura, em parceria com a Associação de Engenharia e Agronomia de São Joaquim da Barra/SP, e estes serão atendidos dentro do programa PROMORE, na contratação de profissional habilitado para atuar como responsável técnico da regularização.

Artigo 3º. A presente Lei aplica-se inclusive, às construções em andamento até a data de sua publicação.

§ 1º. As construções que forem iniciadas após a publicação desta Lei deverão cumprir todos os requisitos previstos na legislação municipal vigente, principalmente o Código de Obras, sob pena de multa, embargo da obra e demais providências administrativas e judiciais.

§ 2º. As construções descritas no parágrafo anterior não poderão ser regularizadas com fundamento nesta Lei.

§ 3º. Se necessário, a Prefeitura poderá se valer de fotos de satélite, pelos aplicativos Google Earth, Street View, ou outros para verificar o marco temporal de início da construção, se anterior à vigência desta Lei ou não.

Artigo 4º. Protocolado o projeto de regularização de que trata esta Lei, caberá ao Departamento Municipal de Infraestrutura, através de seus profissionais, vistoriar o imóvel a fim de identificar quais das infrações relacionadas no anexo único desta Lei foram praticadas pelo proprietário e/ou possuidor do imóvel.



§ 1º. O Departamento Municipal de Infraestrutura elaborará relatório com as infrações que constatar em sua vistoria ao imóvel.

§ 2º. Com base no relatório do Departamento Municipal de Infraestrutura, o Departamento Municipal de Tributação lançará a(s) multa(s) em nome do proprietário e/ou possuidor do imóvel, conforme previsto no anexo único desta Lei.

§ 3º. As multas serão aplicadas para cada infração em separado, conforme anexo único, devendo a regularização ser efetivada após os respectivos pagamentos.

§ 4º. A aprovação da regularização de que trata a presente Lei bem como a expedição do "Habite-se" ficam condicionadas à vistoria técnica ao imóvel pelos profissionais do Departamento Municipal de Infraestrutura e ao pagamento prévio da(s) multa(s), taxas e Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.

Artigo 5º. Caso no imóvel objeto do pedido de regularização haja o rebaixamento de meio fio além do permitido na legislação municipal vigente, o excedente deverá ser mantido para estacionamento de veículos na via pública, vedado o uso exclusivo pelo proprietário e possuidor, os quais deverão remover qualquer sinalização e obstáculo que impeça o estacionamento público.

Artigo 6º. No caso de obra concluída antes da vigência desta Lei, que esteja em conformidade com seu Alvará de Construção, o proprietário ou possuidor do imóvel poderá requerer a expedição do "Habite-se", mesmo que o projeto original e aprovado esteja em desacordo com a legislação municipal vigente, independente do



pagamento de multa e sem a necessidade de regularização com novo projeto.

Artigo 7.º Edificações que apresentarem ligações clandestinas de água pluvial na rede de esgoto e vice-versa não serão passíveis de regularização enquanto perdurar esta irregularidade.

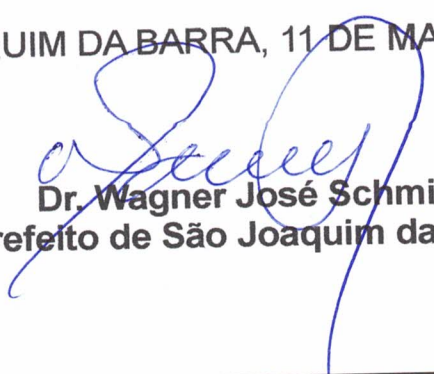
Parágrafo único. Esta infração será penalizada no valor de 100,00 UFESPs, acrescida de mais 1 UFESP diariamente até que o problema seja resolvido, mediante acordo com o Prefeitura através do Departamento de Infraestrutura.

Artigo 8.º Quando o projeto de regularização de que trata esta Lei envolver área edificada além da prevista em Alvará de Construção anteriormente expedido, no qual não houve a exigência de previsão de área permeável quando da aprovação do projeto, não será exigida a área permeável no âmbito da regularização do imóvel nem aplicada a multa de que trata o anexo único desta Lei.

Parágrafo único. No pedido de regularização de que trata o “caput” deste artigo será observado o último Alvará de Construção expedido.

Artigo 9.º A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação, e terá seus efeitos até a data de 31/12/2026.

SÃO JOAQUIM DA BARRA, 11 DE MARÇO DE 2026.

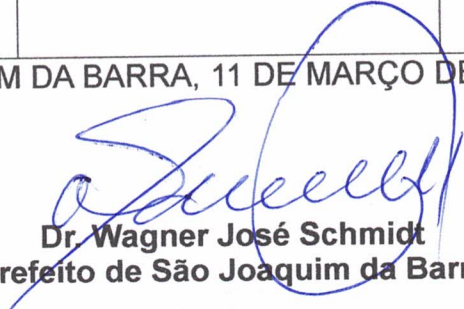

Dr. Wagner José Schmidt
Prefeito de São Joaquim da Barra



ANEXO ÚNICO

REGULARIZAÇÃO / HABITE-SE DE CONSTRUÇÕES EM DESACORDO COM A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA		
INFRAÇÕES	CONSTRUÇÕES UNIFAMILIARES	CONSTRUÇÕES OUTRAS CATEGORIAS
Taxa de Ocupação (por m ² executado)	2,00 UFESPs	2,00 UFESPs
Recuos (frente, lateral e fundo) por m ² de irregularidade	0,50 UFESPs	1,00 UFESPs
Distância da garagem à esquina inferior a 2,00 m	3,00 UFESPs	3,00 UFESPs
Ausência de área permeável (por m ²)	2,00 UFESPs	2,00 UFESPs
Obra notificada ou embargada em andamento ou concluída	5,00 UFESPs	10,00 UFESPs

SÃO JOAQUIM DA BARRA, 11 DE MARÇO DE 2026.


Dr. Wagner José Schmidt
Prefeito de São Joaquim da Barra

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA PROF. IVO VANNUCHI S/N - FONE PABX: (16) 3810-9000