



Prefeitura Municipal de Conchas

Paço Municipal Pref. Anivaldo Lopes - CNPJ: 46.634.119/0001-17

Rua Minas Gerais, 707, Centro, Conchas / SP – CEP 18570-047

Telefone (14) 3845-8011 – www.conchas.sp.gov.br

LEI Nº 2.095 – DE 30 DE JANEIRO DE 2026.

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

O Prefeito Municipal de Conchas, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

FAZ saber que a Câmara Municipal aprovou e ele promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, independentemente das infrações à legislação edilícia e de parcelamento, uso e ocupação do solo, concluídas até 31 de dezembro de 2025, que tenham condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, desde que atendidas as condições estabelecidas nesta Lei.

§ 1º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas e a cobertura executada, não prevalecendo acabamentos internos e externos, bem como estar habitada ou não, na data referida no caput deste artigo.

§ 2º A Administração Pública Municipal poderá aceitar propostas de obras de adequação para garantir o atendimento às condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade, salubridade e permeabilidade através de requerimento a ser protocolado nesta Prefeitura.

§ 3º Para a execução das obras referidas no § 2º deste artigo será concedido prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis por igual período.

§ 4º Poderão ser regularizadas as edificações destinadas aos usos residenciais, comerciais, uso misto, institucionais, uso religioso e industriais desde que não se enquadrem nas possibilidades elencadas.

§ 5º Para a regularização de edificações de que trata esta Lei não serão consideradas as restrições de uso e atividades, bem como a limitação da área construída máxima computável.

§ 6º No caso de solicitação de regularização do disposto no art. 6º o Executivo poderá autorizar em uma única peça gráfica todos as construções e áreas comuns não licenciadas que receberam o certificado de regularização.

§ 7º Nas edificações de que trata o § 1º deste artigo não serão permitidas ampliações ou acréscimos durante o período de protocolo, sendo admitidas somente pequenas alterações essenciais à segurança e higiene dessas edificações e a instalação de equipamentos necessários.



Prefeitura Municipal de Conchas

Paço Municipal Pref. Anivaldo Lopes - CNPJ: 46.634.119/0001-17

Rua Minas Gerais, 707, Centro, Conchas / SP – CEP 18570-047

Telefone (14) 3845-8011 – www.conchas.sp.gov.br

§ 8º Para ampliações ou acréscimos, o proprietário deverá contratar um profissional habilitado para que tramite junto à esta Prefeitura o projeto completo com base no Capítulo I, Seção II, Artigos 3º e 4º, § 1º ao 4º, Artigo 6º e artigo 7º do Código de Obras Municipal.

CAPÍTULO II DOS IMPEDIMENTOS À REGULARIZAÇÃO

Art. 2º - Não serão passíveis de regularização nos termos desta Lei as edificações que:

I – Estejam edificadas sobre logradouros, terrenos públicos, áreas alagadiças, dentro da faixa de domínio das concessionárias, dentro da faixa de APP, rios, córregos, situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, vielas sanitárias;

II – não atendam às restrições convencionais de loteamentos aprovados e registrados pela Prefeitura;

III - Avancem sobre terrenos vizinhos de propriedade particular;

IV – Terrenos com menos de 5 (cinco) metros de frente ou menor que 125,00 (cento e vinte e cinco) metros quadrados nos termos da Lei Federal no 6.766/79.

CAPÍTULO III DA FORMA DE REGULARIZAÇÃO

Art. 3º - Ficam canceladas as multas incidentes sobre as edificações de que trata o artigo 1º e artigo 6º, decorrentes da aplicação da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo, aplicadas até a data da publicação desta Lei, vedada a restituição dos valores pagos a esse título

Art. 4º - Não serão regularizadas edificações aos casos sob apreciação judicial, desde que o interessado se manifeste expressamente nos autos do processo judicial, e arque com os ônus sucumbenciais.

Art. 5º - Para as edificações de que trata o caput deste artigo será cobrado taxa de habite-se da área apenas do imóvel a ser regularizado.

Parágrafo Único. Edificações de que trata o *caput* deste artigo, será incidido a cobrança de IPTU após aprovação da(s) edificação(ões).

CAPÍTULO IV DO PROCEDIMENTO DECLARATÓRIO

Art. 6º - Poderá ser requerida por meio de procedimento declaratório a regularização da edificação concluída até 31 de dezembro de 2025, com área total de construção de até 500m² (quinhentos metros quadrados), no prazo estabelecido desta Lei, nos seguintes casos:

I - Construção de 02 (duas) casas de morada e no máximo 05 (cinco) ou 02 (dois) prédios no máximo 5 (cinco), num mesmo terreno, obedecendo ao mínimo de 125,00 m² de terreno, com testada mínima de 5,00 metros, nos termos da Lei Federal no 6.766/79 para cada imóvel;

II - Na hipótese do inciso I, poderá no mesmo processo de regularização da construção, o desmembramento ou unificação de lotes, o qual será admitido excepcionalmente para a



Prefeitura Municipal de Conchas

Paço Municipal Pref. Anivaldo Lopes - CNPJ: 46.634.119/0001-17

Rua Minas Gerais, 707, Centro, Conchas / SP – CEP 18570-047

Telefone (14) 3845-8011 – www.conchas.sp.gov.br

regular situação já consolidada, durante o prazo de vigência da lei devendo seguir as regras estabelecidas para esses atos.

III - Para os casos previstos no caput deste artigo o proprietário ou possuidor responsável, apresentará requerimento contendo declaração de que se responsabilizará sob as penas da lei pela veracidade das informações e pelo atendimento previsto nesta lei bem como a apresentação dos seguintes documentos:

- a) Comprovante de pagamento da taxa prevista no artigo 5º;
- b) Cópia da transcrição ou matrícula do imóvel, e, quando o requerente for possuidor, cópia de documento que o legitime, por meio de escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou cessão de direitos, ou doação pública ou particular, com ou sem registro na circunscrição imobiliária competente, bem como cópia do protocolo do processo de usucapião judicial ou extrajudicial ou decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, entre outros documentos que comprovem sua origem perante o Registro de Imóveis;
- c) Peças gráficas simplificadas, compostas de 4 (quatro) vias de todos os documentos relacionados: planta baixa, fachada, apenas uma elevação passando por área molhada, implantação da construção no terreno, contendo recuos e legendas indicativas da edificação, quadro de áreas, ART/RRT recolhidas;
- d) Memorial Descritivo contendo informações técnicas dos materiais empregados.
- e) Arquivo em meio digital da planta baixa com implantação no terreno em escala de 1:100.

Parágrafo Único. As peças gráficas e demais documentos, deverão ser elaboradas e apresentadas por profissional habilitado (engenheiro, técnico ou arquiteto).

Art. 7º - O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização, será de 60 (sessenta) dias, a contar da data do indeferimento.

Art. 8º - Os pedidos de regularização protocolados por meio do procedimento declaratório serão analisados e decididos pelo procedimento comum quando constatada algum processo em andamento referente à regularização e/ou reforma, ampliação de edificação bem como início de construção após a promulgação desta lei.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 9º - Os processos de regularização de edificação em andamento na data de publicação desta Lei não poderão ser analisados de acordo com os parâmetros desta Lei.

Art. 10 - A Administração Pública, por meio de seu órgão competente, poderá, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e declarações, valores recolhidos e as condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de permeabilidade, de acessibilidade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

Art. 11 - A regularização de que cuida esta Lei não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote e nem exime os proprietários



Prefeitura Municipal de Conchas

Paço Municipal Pref. Anivaldo Lopes - CNPJ: 46.634.119/0001-17
Rua Minas Gerais, 707, Centro, Conchas / SP – CEP 18570-047
Telefone (14) 3845-8011 – www.conchas.sp.gov.br

de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Art. 12 - A expedição do Certificado de Regularização independe da quitação de débitos que serão cobradas pela Prefeitura em procedimentos próprios.

Parágrafo único. Excetuam-se deste artigo as multas moratórias e de ofício de natureza tributária, que serão cobradas nos termos da legislação em vigor.

Art. 13 - As edificações de que trata esta Lei, enquanto seus processos de regularização estiverem em andamento, não serão passíveis de sanção em decorrência de infrações regularizáveis nos termos ora fixados.

Art. 14 - Fica concedida a isenção do pagamento da taxa específica às edificações destinadas a habitações de interesse social, às de uso institucional e uso religioso.

Art. 15 - As despesas com a execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 16 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 2.047, de 10 de junho de 2025.

Parágrafo Único. Esta lei terá validade prevista até 31 de dezembro de 2026 apenas para os casos previstos no Artigo 1º, após vencimento, todos os procedimentos de aprovação de projetos de construção, prevalecerão sobre o Código de Obras Municipal vigente.

Art. 17 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Conchas, em 30 de janeiro de 2026.

Paulo Nunes de Almeida
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Prefeitura Municipal de Conchas, na data supra.

Ana Paula Rodrigues Conti
Assistente Administrativo