

LEI COMPLEMENTAR Nº 182, DE 29 DE ABRIL DE 2026.

Autoria: Executivo Municipal

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDI-FICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, ESTADO DA PARAÍBA,
NO USO DAS SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, FAÇO SABER QUE A CÂMARA
MUNICIPAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:**

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre a regularização de edificações no Município de João Pessoa.

Art. 2º As edificações irregulares, edificadas em terreno próprio, poderão ser regularizadas, desde que atendam as condições mínimas de higiene, de segurança, de uso, de salubridade, de acessibilidade, e habitabilidade, observadas, ainda, as disposições constantes na legislação ambiental e nesta norma.

§1º. Para efeitos desta Lei, considera-se irregular a obra ou edificação sem licenciamento urbanístico ou em desacordo com o Alvará emitido.

§2º. O requerimento de processo de regularização, de iniciativa do interessado, manifesta aceitação irretratável às condições e requisitos constantes nesta Lei Complementar.

§3º. Para imóveis de interesse de preservação do patrimônio histórico, arqueológico, artístico e cultural, a emissão de Alvará de Regularização dependerá de anuência dos órgãos competentes.

Art. 3º É vedada a emissão de Alvará de Regularização para edificações:

- I. em área de risco geológico;
- II. em faixa *non aedificandi*, ocupação administrativa ou instituição de servidão;
- III. localizadas em áreas ambientalmente protegidas, áreas de preservação permanente (APP) e Zona Especial de Proteção Ambiental 1 (ZEPA-1);
- IV. localizadas em loteamentos não aprovados pelo Município de João Pessoa e não registrados em Cartório de Registro de Imóveis;
- V. em áreas públicas e dominiais;
- VI. em áreas particulares ocupadas sem titularidade comprovada; e

VII. que estejam sob discussão judicial relativa a direito real ou em processo de inventário, com exceção, neste último caso, de decisão judicial transitada em julgado ou autorização do(s) inventariante(s).

Parágrafo único. Nos casos previstos nos incisos V, VI e VII deste artigo, a emissão de Alvará de Regularização será admitida, desde que sejam sanados os fatores geradores da vedação.

Art. 4º Além do disposto nesta Lei, deverão ser obrigatoriamente observadas e corrigidas, sem prejuízo de outras previsões da legislação específica, as irregularidades referentes a:

- I. legislação e às normas técnicas de acessibilidade;
- II. postos de combustíveis, de acordo com a legislação municipal específica;
- III. altura máxima, quando localizadas na faixa de restrição de 500m (quinhentos metros) da Orla; e
- IV. área livre mínima exigida em esquinas do lote, conforme legislação urbanística

CAPÍTULO II - DA REGULARIZAÇÃO

Art. 5º Em edificações ou obras concluídas, embargadas ou em estágio avançado de construção até a data de publicação desta Lei, serão passíveis de regularização, mediante pagamento de sanções:

- I. Taxa de Permeabilidade (TAP);
- II. Taxa de Ocupação (TO);
- III. Índice de Aproveitamento (IA), excedendo até 10% (dez por cento) do IA máximo da macrozona em que se situa, de acordo com o Plano Diretor;
- IV. Requisitos mínimos de ventilação e iluminação;
- V. Recuos frontal (RFT), lateral (RL) e de fundo (RFD), desde que a Taxa de Ocupação (TO) não ultrapasse 80% (oitenta por cento), excetuados os imóveis localizados no Centro Histórico e no Sítio Paisagístico do Cabo Branco, que seguirão parâmetros indicados pelo IPHAN e IPHAEP;
- VI. dimensões mínimas dos compartimentos;
- VII. quantidade de vagas de estacionamento de veículos motorizados;
- VIII. inexistência ou desconformidade do espaço para coleta de resíduos sólidos; e
- IX. uso não permitido, quando houver predominância do uso requerido em, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das edificações que confrontam uma via pública.

§1º. Para fins do disposto nesta Lei, considera-se:

I. obra concluída - a obra cuja estrutura, vedações, instalações e revestimentos interno e externo tenham sido concluídos;

II. obra em estágio avançado de construção - a obra cuja totalidade do sistema estrutural esteja finalizada, assim como todas as suas vedações.

§2º. A regularização da ocupação de recuo frontal de que trata este artigo será viabilizada mediante pagamento da sanção, contudo, deverá apresentar a informação “SUJEITO A REMOÇÃO SEM ÔNUS PARA A PMJP” no projeto aprovado e no Habite-se ou Aceite-se.

§3º. Quando houver irregularidades decorrentes de infrações relativas à TAP, referida no inciso I deste artigo, a sanção será aplicada sobre a diferença do percentual exigido para a zona e o percentual existente no lote, desde que seja respeitado o percentual mínimo de 50% (cinquenta por cento) da taxa exigida pela LUOS para a zona onde se encontra o lote.

§4º. Quando houver irregularidades decorrentes de infrações relativas à TO e aos recuos mínimos obrigatórios, referidas nos incisos II e V deste artigo, cometidas de forma concomitante, a sanção será aplicada apenas sobre o maior valor entre os dois calculados para cada infração.

§5º. O disposto neste artigo não será aplicável para edificações em Zona Especial de Preservação Ambiental 2 e 3 (ZEPA-2 e 3).

Art. 6º Para todos os casos, além dos demais requisitos estabelecidos em lei, deve ser observado o seguinte:

I. a instalação de chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis a produzir infiltrações ou interferências prejudiciais aos imóveis vizinhos deve resguardar distância das divisas laterais e de fundo do lote de, no mínimo, de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II. são permitidas instalações prediais em paredes duplas coladas nas divisas, desde que internas ao lote e com soluções de tecnologia que impeçam a geração de infiltrações ou interferências prejudiciais aos imóveis vizinhos;

III. Não é permitido abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do terreno vizinho, ressalvadas as exceções previstas no Código Civil brasileiro;

IV. as cobertas deverão ser construídas de modo a assegurar o perfeito escoamento das águas pluviais, através de beirais ou calhas, e ainda dotadas de rufos e condutores, respeitando sempre o direito de vizinhança e sem atingir diretamente o logradouro;

V. as coberturas das edificações deverão possuir ou inserir obrigatoriamente:

a. platibanda, quando a edificação estiver junto à divisa lateral e/ou de fundo do lote; e/ou

b. calha, quando a cobertura com caimento no sentido da divisa do lote possuir extremidade distante até 75 cm (setenta e cinco centímetros) da divisa.

Parágrafo único. A regularização dos imóveis de interesse de preservação do patrimônio histórico, arqueológico, artístico e cultural poderão ter a obrigação do inciso IV dispensada, mediante parecer dos órgãos competentes pela preservação do patrimônio histórico e cultural.

CAPÍTULO III - DO PROCESSO PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 7º O Processo de regularização deverá ser protocolado junto à Secretaria de Planejamento (SEPLAN) pelo proprietário, compromissário, comprador ou cessionário, ou por seu representante legal devidamente identificado, devendo o interessado promover o recolhimento de eventuais multas e tributos.

§1º. A formalização do Processo, assim como as comunicações e notificações relacionadas a esse, deverão ser requeridas pela plataforma de licenciamento da Prefeitura Municipal de João Pessoa.

§2º. O processo de Regularização será individual, sendo vedada a utilização de procedimento único para mais de um lote.

Art. 8º O Processo de regularização deve ser instruído com os seguintes documentos no protocolo *online* de Licenciamento:

I. documentos comprobatórios solicitados do requerente;

II. Certidão de Inteiro Teor do imóvel atualizada, expedida em até 60 (sessenta) dias;

III. no caso de o requerente não ser o proprietário, compromissário, comprador ou cessionário, do imóvel, procuração outorgando, pelo(s) titular(es) do bem, poderes amplos e especiais;

IV. para os casos previstos no art. 5º, declaração firmada pelo interessado informando que a obra foi concluída ou de que está em estágio avançado de construção até a data de publicação desta Lei;

V. levantamento arquitetônico, acompanhado da respectiva Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT), com, no mínimo, um corte transversal e um longitudinal, fachada(s) que faz(em) frente(s) com a(s) via(s) pública(s), planta de situação/localização, de coberta, de implantação/locação, e de cada pavimento, indicando áreas com Habite-se e/ou já averbadas em cartório, áreas ampliadas, demolidas e/ou a demolir;

VI. Laudo Técnico de vistoria da edificação, com respectiva ART ou RRT;

VII. projeto arquitetônico de reforma, nos casos em que sejam necessárias adequações que garantam que o imóvel atenderá as condições legais necessárias à sua regularização, com respectiva ART ou RRT;

VIII. declaração informando se a edificação a ser regularizada é objeto de ação judicial de que a municipalidade seja parte, quando for o caso;

IX. Habite-se, Aceite-se ou Certidão de Averbação, quando for o caso;

X. no caso de imóveis em condomínios, declaração de anuência quanto ao pedido de regularização, firmada por seu síndico e acompanhada de cópia da ata da assembleia que o elegeu, observado o disposto na convenção condominial devidamente registrada;

XI. no caso de imóvel de interesse do patrimônio histórico, arqueológico, artístico e cultural, anuência dos órgãos competentes;

XII. outros documentos que o poder público municipal julgar necessários.

Art. 9º As declarações de que tratam os incisos IV e X, do artigo 8º são de inteira responsabilidade do declarante, o qual responderá civil e criminalmente, respondendo solidariamente o requerente, proprietário ou possuidor do imóvel, e o responsável técnico contratado, até o limite de suas competências.

§1º. O Laudo Técnico de vistoria da edificação, previsto no inciso VI do art. 8º deverá conter, no mínimo:

I. identificação do proprietário do imóvel;

II. localização cartográfica e endereço do imóvel;

III. descrição do imóvel, construído ou em construção, que inclua sua área total coberta, área permeável e uso(s);

IV. atesto de que a edificação atende às condições mínimas de higiene, segurança, uso, salubridade, acessibilidade, habitabilidade e permeabilidade do solo, observadas as disposições constantes nas normas técnicas correlatas, na legislação ambiental, no Código Civil brasileiro e nesta lei;

V. declaração sobre a viabilidade técnica para a adequação da obra aos parâmetros da legislação urbanística; e

VI. data da vistoria do imóvel, considerando a antecedência máxima de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data do requerimento da sua regularização.

§2º. Os documentos apresentados deverão ter assinatura válida reconhecida, avançada ou qualificada, nos termos da Lei Federal nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.

CAPÍTULO IV - DO PROCEDIMENTO PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 10 O processo de regularização deverá seguir a seguinte tramitação:

- I. o protocolo de processo de regularização pelo interessado;
- II. realização de vistoria pela municipalidade para verificação da conformidade do levantamento arquitetônico à situação existente, e emissão de Relatório de Pendências da Fiscalização, quando couber;
- III. após sanadas as pendências referentes ao levantamento arquitetônico, o processo será encaminhado ao setor competente para análise da documentação e emissão de Relatório de Pendências da Documentação, quando couber;
- IV. elaboração de Parecer Técnico do setor de análise;
- V. cálculo das multas devidas e emissão do respectivo boleto para pagamento, pelo setor competente;
- VI. deferimento do processo e emissão do Alvará de Regularização após a efetivação do pagamento;
- VII. após execução das adequações, quando necessárias, requerimento de Habite-se ou Aceite-se pelo interessado;
- VIII. inserção ou atualização da inscrição da edificação no Cadastro Imobiliário do Município.

§1º. Para efeitos desta lei, considera-se Levantamento Arquitetônico o projeto apresentado com representações gráficas e descritas, elaboradas por profissional habilitado, obtidas a partir da definição *in loco* de uma edificação existente, com objetivo de documentar suas características construtivas reais, tais como: dimensões, elementos estruturais, vãos de abertura de iluminação e ventilação, e demais componentes arquitetônicos, visando a regularização do imóvel.

§2º. Na hipótese de o interessado não apresentar as devidas correções constantes nos Relatórios de Pendências no prazo de 20 (vinte) dias úteis, o processo será indeferido e serão aplicadas as penalidades cabíveis, sendo necessária a abertura de novo processo.

§3º. Pendências recorrentes apontadas pela análise não poderão ultrapassar o limite de 03 devolutivas, sob pena de indeferimento do processo.

§4º. O requerente e o(s) responsável(is) técnico(s) devem acompanhar a tramitação do processo, não sendo justificável, para fins do disposto no §2º deste artigo, a alegação de seu desconhecimento.

Art. 11 Deferido o pedido, será expedido o respectivo Alvará de Regularização pelo setor responsável, condicionado ao prévio pagamento do montante previsto no art. 16 desta Lei, devendo o interessado realizar a juntada do documento comprobatório nos autos do respectivo processo administrativo.

§1º. A expedição do Alvará de Regularização não substitui o Alvará de Funcionamento e nem o licenciamento ambiental ou documento similar, quando cabível.

§2º. O prazo de validade do Alvará de Regularização será de 1 (um) ano, contado de sua data de emissão.

§3º. Concluída a obra, o interessado deverá requerer ao órgão competente a emissão do Habite-se ou Aceite-se, conforme o caso.

Art. 12 Da decisão de indeferimento do pedido de regularização de obra, caberá recurso dirigido ao Prefeito Municipal, e, em caso de não acolhimento das alegações, deverá o requerente proceder com a demolição da construção irregular e, posteriormente, reiniciar o processo de regularização.

§1º. O recurso referido no *caput* deste artigo deverá ser interposto por meio de petição, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da data de ciência do indeferimento, por qualquer das partes envolvidas, facultada a anexação de novos documentos.

§2º. A ciência da notificação referida no §1º deste artigo será constatada prioritariamente pelo registro automático de acesso do requerente ao processo online na plataforma de licenciamento do Município, ou da comprovação do recebimento do email enviado ao responsável cadastrado na referida plataforma.

Art. 13 É vedada a alteração da área edificada durante o processo de aprovação da Regularização, sendo a sua constatação causa de indeferimento do processo.

Art. 14 Durante a tramitação do processo de Regularização, o proprietário ou possuidor da edificação não será autuado por órgão do Poder Executivo Municipal, por irregularidades que sejam objeto do referido processo

CAPÍTULO V - DA EXISTÊNCIA DA CONSTRUÇÃO

Art. 15 Para fins do disposto nesta Lei, a comprovação de que a obra foi concluída ou está em estágio avançado de construção, considerado o disposto no art. 5º, poderá se dar por meio dos seguintes documentos:

I. lançamento no Cadastro Imobiliário Municipal, com a identificação da área tributada, com dados do Sistema Municipal;

II. levantamento aerofotogramétrico do Município ou de outro órgão oficial por ele reconhecido, no qual deverá constar referência à data do voo;

III. qualquer documento oficial expedido pela Administração Pública, órgãos fiscalizadores ou de controle, anterior à data da publicação desta Lei, e que comprove a construção conforme disposto no *caput* deste artigo;

IV. notas fiscais, contratos e ARTs/RRTs não extemporâneos de serviços vinculados à obra; e

V. comprovante de Cadastro Específico do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS - CEI.

CAPÍTULO VI - DAS PENALIDADES

Art. 16 Comprovado o cometimento de infrações, ficará a cargo do requerente optar pela adequação da obra à legislação vigente ou pelo o pagamento do respectivo Valor de Sanção (VS), o qual será calculado com base nas fórmulas a seguir:

- I. por descumprir Taxa de Área Permeável (VSTAP) = $(Apl - Apc) \times V$;
- II. por exceder da Taxa de Ocupação (VSTO) = $(Ac - TOmax) \times p \times V$;
- III. por exceder Índice de Aproveitamento (VSIA) = $(Ac - IAmx) \times V$;
- IV. por descumprir áreas mínimas de ventilação e iluminação (VSVI) = $Acc \times p \times V$;
- V. por exceder o recuo mínimo frontal obrigatório (VSRFr) = $Ar \times p \times V$;
- VI. por exceder os recuos mínimos laterais e/ou de fundos obrigatórios (VSRLF) = $Ar \times p \times V \times 0,50$
- VII. por descumprir área mínima dos compartimentos internos (VSAC) = $(Ac - Amin) \times p \times V$;
- VIII. por descumprir número mínimo de vagas de estacionamento de veículos motorizados (VSNV) = $(Nvl - Nvc) \times Avp \times V$;
- IX. por descumprir determinações sobre abrigo de resíduos sólidos (VSRS) = V .

§1º. O significado da notação utilizada neste artigo é o seguinte:

V = Valor do metro quadrado (m²) de área construída estabelecida pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil da Paraíba (Sinduscon-PB) - CUB/m², de acordo com o padrão;

Ac = Área total construída em metros quadrados (m²);

p = Número de pavimentos da edificação onde a infração é identificada;

Apl = Área permeável em metros quadrados exigida pela legislação;

Apc = Área permeável existente no lote;

TOmax = Área equivalente à Taxa de ocupação máxima permitida ao uso na zona em que se localiza o imóvel;

IAmx = Área equivalente à Índice de Aproveitamento máximo permitido na macrozona em que se localiza o imóvel;

Ar = Área construída em m² sobre os recuos frontal, laterais e/ou de fundos;

Acc = Área construída em m² dos cômodos que infringem a legislação vigente em relação a parâmetros de ventilação e iluminação;

Amin = Área mínima em m² estabelecida pela legislação para o compartimento;

Nvl = Número mínimo de vagas de estacionamento de veículos motorizados exigido para o uso atual;

Nvc = Número de vagas de estacionamento de veículos motorizados na situação construída;

Avp = Área em metros quadrados da vaga mínima para veículos motorizados.

§2º. As áreas comprovadamente regularizadas pelo Município de João Pessoa em processo anterior não serão consideradas para cálculo das multas devidas.

§3º. Serão concedidos, nos valores das sanções pecuniárias aferidas no *caput* deste artigo, descontos nos seguintes percentuais:

I. 90% (noventa por cento) para habitação de interesse social (HIS-1), conforme parâmetros, classificação e definições da legislação municipal vigente;

II. 70% (setenta por cento) para habitação unifamiliar de até 100m² (cem metros quadrados);

III. 60% (sessenta por cento) para templos religiosos de qualquer culto e associações ou organizações da sociedade civil sem fins lucrativos, com área de até 500m² (quinhentos metros quadrados), incidindo a sanção integral sobre o excedente;

IV. 50% (cinquenta por cento) para edificação de até 200m² (duzentos metros quadrados) de área total construída destinada ao uso de Comércio e Serviço geral (CG/SG) ou misto que inclua o uso Habitacional Unifamiliar (H1) concomitante com o uso CG/SG ou Industrial 1 (IND1), incidindo a sanção integral sobre o excedente; e

V. 50% (cinquenta por cento) para vagas de estacionamento, cobertas com estrutura independente, retrátil ou removível, e sem vedações em seu perímetro, desde que aprovado em assembleia condominial, mediante apresentação da respectiva ata e demais documentos.

§4º. Em via onde pelo menos 75% (cinquenta e cinco por cento) de sua extensão esteja ocupada por edificações com recuo frontal menor que o mínimo exigido para a zona, respeitado o art. 5º desta lei, e desde que não haja avanço sobre o passeio público, serão isentas da sanção sobre esse recuo as edificações em geral com até 2 (dois) pavimentos.

§5º. Para imóvel de propriedade do Poder Público, não será cobrado qualquer tipo de taxa, preço público ou sanção referente à regularização pretendida.

Art. 17 As receitas provenientes das sanções pecuniárias, referidas no art. 16 serão recolhidas através de DAM (documento de arrecadação municipal), e não poderão ser objeto de REFIS.

§1º. Será concedido desconto de 20% (vinte por cento) para pagamento à vista, excetuados os casos previstos no §3º do art. 16.

§2º. Na hipótese de parcelamento, que poderá ser efetuado em até 6 (seis) parcelas mensais e sucessivas, a inadimplência de 2 (duas) parcelas consecutivas ou 3 (três) alternadas ensejará, sem prejuízo de aplicação de multa, juros, correção monetária, a revogação do Alvará de Regularização.

§3º. A emissão de Habite-se, após o processo de Alvará de Regularização, está condicionada à quitação total do pagamento da sanção.

Art. 18 A regularização de edificação:

I. não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas ao licenciamento de atividades econômicas, aos níveis de ruídos permitidos, à vigilância sanitária, à legislação ambiental e licenciamento ambiental, quando necessário;

II. não implica reconhecimento, pelo Município, da propriedade do imóvel, ou altera a sua dominialidade ou posse;

III. não exime os proprietários das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo;

IV. não gera qualquer direito subjetivo à indenização ou retenção por benfeitoria.

Art. 19 O Município de João Pessoa poderá, a qualquer tempo, antes ou depois de aprovada a regularização, verificar a veracidade das informações prestadas pelo interessado, a execução das adequações aprovadas, assim como as condições de habitabilidade, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade e segurança da edificação.

Parágrafo Único. Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações, o interessado será notificado a saná-las ou a prestar esclarecimentos, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de nulidade da regularização de edificação, sem direito a restituição, e da aplicação de multa correspondente a 2 (duas) vezes o valor da sanção vinculada à infração identificada, calculada de acordo com o disposto no art. 16 desta Lei.

Art. 20 A emissão do alvará de regularização e o pagamento das respectivas sanções não desobriga o interessado da quitação de outras penalidades estabelecidas em lei para a mesma infração, assim como de tributos e preços públicos devidos.

CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21 As construções regularizadas na forma desta Lei Complementar serão inscritas de ofício no Cadastro Imobiliário do Município, mas apenas ficarão sujeitas à tributação no exercício seguinte àquele em que se fizer a regularização, sendo vedado o lançamento de quaisquer impostos e taxas referentes a exercícios anteriores.

Parágrafo único. Excetua-se do previsto no *caput* a cobrança de contribuição de melhoria.

Art. 22 Os processos de regularização de edificações em tramitação ficarão sujeitos às disposições desta Lei Complementar.

Art. 23 O Poder Público Municipal poderá encaminhar ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) a relação dos profissionais responsáveis pela execução de obra em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, para fins de apuração de responsabilidade ético-disciplinar.

Art. 24 Esta Lei terá validade de dois anos, contados da data de sua publicação.

Parágrafo único. Processos iniciados até a data de caducidade da Lei poderão tramitar até análise e decisão final da Administração.

Art. 25 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO DO GABINETE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, Estado da Paraíba, em 29 de abril de 2026: 138º da República.

LEOPOLDO DE ARAÚJO BEZERRA CAVALCANTI
Prefeito

INTREPIDA A ORIGINE



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: EF14-E348-BB5F-CD25

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



LEOPOLDO DE ARAÚJO BEZERRA CAVALCANTI (CPF 049.XXX.XXX-10) em 02/06/2026 15:08:42
GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/EF14-E348-BB5F-CD25>