



DECRETO Nº 44559

de 13 de outubro de 2026.

Regulamenta a [Lei nº 8.530, de 15/07/2026](#), que institui o Programa Imóvel Regular que visa à regularização de edificações irregulares no Município de Guarulhos.

LUCAS SANCHES, PREFEITO DA CIDADE DE GUARULHOS, no uso das atribuições legais conferidas pelos incisos VI e XIV do artigo 63 da Lei Orgânica do Município de Guarulhos e com fulcro nos estudos constantes no processo SEI nº 1116.2026/0000183-3;

DECRETA:

Art. 1º Este Decreto regulamenta a [Lei nº 8.530, de 15/07/2026](#), que institui o Programa Imóvel Regular no Município de Guarulhos.

Art. 2º Os proprietários, possuidores ou titulares de direito sobre imóveis que possuam edificações irregulares, construídas em desconformidade com a legislação edilícia municipal vigente e cuja existência esteja comprovada até 17/07/2026, data da publicação da [Lei nº 8.530, de 2026](#), poderão requerer sua regularização no prazo de cento e oitenta dias, contados a partir da vigência dos efeitos da referida Lei.

§ 1º O prazo para protocolização do requerimento de regularização de que trata o *caput* deste artigo expira em 13/04/2027.

§ 2º A critério do Poder Executivo o prazo disposto no *caput* deste artigo poderá ser prorrogado, uma única vez, considerando o interesse público.

Art. 3º Para os efeitos deste Decreto consideram-se:

I - marquise: cobertura saliente destinada à proteção da entrada da edificação contra a incidência de chuva ou insolação;

II - beiral: prolongamento da cobertura para além da vedação vertical externa da edificação;

III - elementos arquitetônicos: componentes construtivos integrantes das fachadas da edificação, tais como esquadrias, pilares, beirais, ornamentos, pérgulas, vidros, telhados e outros elementos de natureza semelhante.

Art. 4º São passíveis de regularização as edificações cujos proprietários, possuidores ou titulares de direito atenderem aos requisitos e apresentarem a documentação exigida na [Lei nº 8.530, de 2026](#), nos prazos legais estabelecidos.

Art. 5º Os proprietários, possuidores ou titulares de direito das edificações enquadradas no procedimento declaratório deverão apresentar os documentos exigidos no [artigo 9º da Lei nº 8.530, de 2026](#), estando dispensada a análise técnica dessa documentação.

§ 1º Estando a documentação em conformidade e comprovada a quitação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, quando devido, a unidade competente expedirá o Certificado de Regularidade de Edificação.

§ 2º Após a expedição do Certificado de Regularidade de Edificação, o processo será encaminhado à Secretaria da Receita para cadastramento imobiliário e demais providências de sua competência.

Art. 6º O pedido de regularização dependerá da formalização de processo administrativo pelo proprietário, pelo possuidor ou por representante legal, instruído com os documentos previstos nos [artigos 7º e 8º da Lei nº 8.530, de 2026](#), junto à Central de Atendimento ao Cidadão - Fácil.

§ 1º O requerimento e a respectiva documentação deverão ser protocolados junto à Central de Atendimento ao Cidadão - Fácil e recepcionados conforme segue:

I - Fácil+Digital: por meio do Portal de Atendimento <https://sgs.guarulhos.sp.gov.br/>, ou de outro endereço eletrônico oficial que venha a ser disponibilizado pela Secretaria de Ciência, Tecnologia e Inovação para o protocolo dos processos administrativos abrangidos por este Decreto, exceto o Levantamento Cadastral Simplificado, cuja apresentação deverá observar o disposto no artigo 7º deste Decreto;

II - Fácil-Presencial: mediante agendamento realizado através do endereço eletrônico <https://agendafacil.guarulhos.sp.gov.br/>, não sendo permitida a representação do profissional por terceiros; ou

III - Fácil-Pro: serviço de atendimento presencial exclusivo aos profissionais, localizado na Avenida São Luís nº 315, Vila Rosália, não sendo permitida a representação do profissional por terceiros.

§ 2º Devidamente recepcionado e protocolado o requerimento, o Fácil encaminhará o processo à Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

§ 3º Não serão reconhecidos nem processados os Levantamentos Cadastrais, inclusive as Plantas, encaminhados eletronicamente.

§ 4º O Departamento de Atendimento ao Cidadão, no âmbito de suas atribuições, poderá estabelecer procedimentos complementares relativos ao atendimento prestado pelo Fácil, mediante instrução normativa.

Art. 7º A juntada de documentos e/ou a apresentação de pedido de reconsideração de despacho deverão ser realizadas através do Fácil-Presencial, mediante agendamento, ou do Fácil-Pro.

Art. 8º Os processos de regularização de edificações de que trata a [Lei nº 8.530, de 2026](#), serão considerados especiais e seguirão o rito de análise, instrução, decisão e aprovação nela previsto.

Art. 9º A Taxa de Regularidade de Edificação, quando devida, poderá ser recolhida à vista ou parceladamente, observados os critérios, condições, valores e limites estabelecidos no [artigo 14 da Lei nº 8.530, de 2026](#).

Art. 10. Para a regularização das edificações será exigido o recolhimento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN incidente sobre a atividade de construção civil, quando devido, calculado conforme a pauta fiscal vigente e na forma disciplinada na legislação tributária municipal.

Parágrafo único. O pagamento poderá ser efetuado à vista ou mediante parcelamento, observadas as condições estabelecidas na [Lei nº 8.530, de 2026](#).

Art. 11. Os benefícios fiscais previstos na [Lei nº 8.530, de 2026](#), serão concedidos exclusivamente nas hipóteses e condições nela estabelecidas, vedada sua extensão a situações não contempladas pelo referido diploma legal.

Art. 12. Os pedidos de regularização protocolados anteriormente à vigência da [Lei nº 8.530, de 2026](#), e que ainda estejam em trâmite administrativo poderão ser analisados nos termos de seus dispositivos, desde que o interessado manifeste expressamente essa opção e apresente a documentação exigida pela referida Lei.

§ 1º A manifestação prevista no *caput* deste artigo será juntada aos autos do respectivo processo administrativo.

§ 2º Os recolhimentos de taxas e do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN observarão o disposto na [Lei nº 8.530, de 2026](#), quando cabível.

§ 3º Não haverá ressarcimento ou compensação de taxas, nem ressarcimento de impostos recolhidos anteriormente à publicação da [Lei nº 8.530, de 2026](#), nos termos do [artigo 34 da referida Lei](#).

Art. 13. Concluído o processo administrativo com decisão favorável e atendidos todos os requisitos previstos na [Lei nº 8.530, de 2026](#), será expedido o Certificado de Regularidade de Edificação, documento que comprovará a regularização da edificação perante a Administração Municipal.

Parágrafo único. As plantas que instruírem o processo administrativo receberão a anotação de regularização correspondente ao Certificado de Regularidade de Edificação, observados os procedimentos administrativos adotados pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

Art. 14. O Certificado de Regularidade de Edificação produzirá os efeitos administrativos do Certificado de Conclusão de Obra - "Habite-se" previstos no [artigo 31 da Lei nº 8.530, de 2026](#), exclusivamente para fins edilícios e cadastrais, bem como produzirá efeitos legais para fins de averbação da edificação na matrícula do imóvel junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis, não implicando:

I - validação de situações vedadas pela legislação ambiental, urbanística, edilícia ou de segurança;

II - reconhecimento de direito de propriedade ou da regularidade dominial do imóvel;

III - convalidação de vícios insanáveis ou de situações que comprometam a segurança, a estabilidade, a salubridade ou a acessibilidade da edificação.

Parágrafo único. Permanecem assegurados à Administração Pública o poder de fiscalização, a autotutela administrativa e a adoção das medidas cabíveis, na forma da lei.

Art. 15. Competem à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e à Secretaria da Receita, no âmbito de suas respectivas competências, a aplicação da [Lei nº 8.530, de 2026](#), bem como a edição de portarias e instruções normativas para sua regulamentação e para as providências necessárias à sua eficácia.

Parágrafo único. Os atos normativos e procedimentos administrativos de que trata o caput deste artigo deverão observar os limites da [Lei nº 8.530, de 2026](#), e deste Decreto, não podendo criar requisitos, obrigações, impedimentos ou condicionantes não previstos no ordenamento jurídico aplicável.

Art. 16. Este Decreto entrará em vigor após o decurso do prazo de noventa dias da data de publicação da [Lei nº 8.530, de 15/07/2026](#).

Guarulhos, 13 de outubro de 2026.

LUCAS SANCHES
Prefeito Municipal

RODRIGO PRATA DA ROCHA GONÇALVES
Secretário de Desenvolvimento Urbano

PAULO RENATO GODOY
Secretário da Receita

CAIO SANTOS
Chefe de Gabinete do Prefeito

Publicado no Diário Oficial do Município, em 13 de outubro de 2026.