



CARTILHA PARA REGULARIZAÇÃO POR ANISTIA LEI COMPLEMENTAR N. 279/2025

SAP
Setor de Análise
de Projetos

CARTILHA PARA SOLICITAÇÃO DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO CLANDESTINA OU IRREGULAR MEDIANTE ANISTIA

O QUE É?

É a possibilidade de uma edificação que não atende às regras da legislação municipal ficar com sua documentação regularizada por meio da “Certidão de Regularização da Edificação Existente” permitindo que seja averbada na Matrícula de Registro do Imóvel.

PARA QUEM É O SERVIÇO?

Proprietário do imóvel, inventariante, pessoas interessadas em financiar a compra do imóvel, outros.

DO QUE PRECISA?

1. Uma via do [ANEXO I – Requerimento \(Modelo\)](#)
2. Uma Cópia dos **Documentos do Proprietário** (pessoa física ou jurídica do proprietário): RG/CPF/CNPJ/Contrato Social da Empresa/Contrato de prestação de serviços da empresa, Termo inventariante, procuração, etc. (1 via);
3. Procuração específica com firma reconhecida (ou assinatura digital), quando necessário;
4. Documento que comprove a titularidade do imóvel e a matrícula e ou transcrição atualizada (nos últimos 30 dias) do cartório de registro de imóveis;
5. Uma via do [ANEXO II - Boletim de Informação Cadastral \(Memorial\)](#)
6. Laudo técnico atestando as condições de habitabilidade da edificação a ser regularizada, assinado pelo mesmo profissional responsável pelo projeto e o proprietário [ANEXO III – Laudo de Vistoria Técnica \(Modelo\)](#), quando se tratar de edificação em execução, este Laudo deve ser apresentado após a conclusão da edificação, junto com a solicitação de vistoria final;
7. Uma via do [ANEXO IV – Declaração do Requerente \(Modelo\)](#), responsabilizando os interessados, sob as penas da lei, pela veracidade das informações prestadas;
8. Uma via da **Certidão Negativa de Débitos do imóvel** ou **Certidão Positiva com Efeito de Negativa** de tributos municipais, expedida pelo Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Ponta Porã-MS;
9. Uma via do projeto arquitetônico em meio digital - em formato dwg e pdf, devidamente assinado pelo(s) proprietário(s) ou representante legal e por profissional legalmente habilitado [ANEXO V - Conteúdo do Projeto Arquitetônico](#) (a Implantação em formato DWG Georreferenciado, adotar sistema de projeção UTM e o Datum SIRGAS 2000 Zona 21S. (versão até 2021)
10. Para a edificação concluída a ser regularizada, deve ser apresentada a prova de responsabilidade técnica pelo levantamento para fins de regularização, ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU);
11. Para a edificação em execução a ser regularizada, deve ser apresentado a prova de autoria de projeto e responsabilidade técnica pela execução da obra a ser regularizada, ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou RRT no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU);
12. Uma Cópia do Alvará de Cadastramento do profissional inscrito, expedido pelo Setor de Fiscalização Tributária da Prefeitura Municipal de Ponta Porã;
13. Registro fotográfico da edificação com, no mínimo 8 (oito) fotos 10x15 de ângulos externos da construção, ou mais, se necessário, devendo contemplar fachada(s) frontal, laterais e fundos, calçada junto ao logradouro, áreas permeáveis e livres – conforme item 4.3.9 do ANEXO III, obrigatoriamente assinado pelo mesmo profissional responsável pelo projeto e proprietário, caso a edificação esteja em execução, após a conclusão, o responsável técnico deverá apresentar novo registro fotográfico;
14. Notificação ou autuação emitida pela fiscalização municipal, quando houver;



CARTILHA PARA REGULARIZAÇÃO POR ANISTIA LEI COMPLEMENTAR N. 279/2025

SAP
Setor de Análise
de Projetos

15. Uma Cópia do Alvará de Construção e/ou Habite-se das edificações existentes no lote e que não requeiram regularização;
16. Cópia do auto de Vistoria Corpo de Bombeiros, quando exigidos pela legislação específica;
17. Se necessário, a Administração municipal solicitará o comprovante de que a edificação tenha sido iniciada até o dia 31 de dezembro de 2025, mediante a apresentação de: comprovante de ligação e fornecimento de água ou ligação e fornecimento de energia elétrica; lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do imóvel em questão, que indique a existência da edificação; notificação ou auto de infração lavrado pela Prefeitura Municipal de Ponta Porã ou outro órgão público; imagens de satélite do Google, demonstrando a edificação em questão;
18. Para o caso de construções com abertura iluminantes e/ou ventilantes localizadas a menos de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) instaladas a menos de 1 (um ano) exige-se um Termo de Anuênciassassinado pelo vizinho e firmado em cartório (ou em meio digital), acompanhado da respectiva matrícula atualizada do imóvel para comprovar a titularidade, certificando que têm ciência e não se opõe à permanência dos vãos de iluminação e/ou ventilação localizados a menos de 1,5 (um metro e cinquenta centímetros) da divisa com o seu imóvel. E, se for o caso, poderá solicitar: Certidão de distribuição cível em geral e Certidão de Objeto e Pé de ações judiciais que envolvam confrontantes.

QUAIS SÃO AS ETAPAS?

1. Abertura de processo pelo requerente na Plataforma (<https://sadpro.pontapora.ms.gov.br/pmpp/>), anexando os documentos listados acima;
2. Análise do processo;
3. Realização de vistoria da construção, nos casos de edificações concluídas, e emissão de alvará provisório quando se tratar de obras ainda não finalizadas.
4. Solicitação de complementação/exigências pelo Setor de Análise de Projetos se for o caso, e devolutiva ao requerente indicando o valor da Contrapartida a ser paga para a conclusão da regularização;
5. Cumprimento das exigências pelo requerente e, se for o caso, nova vistoria;
6. Deferimento do Processo mediante a apresentação das vias complementares:
 - a) Mínimo de 3 (três) vias do projeto arquitetônico;
 - b) Mínimo de 3 (três) vias do Laudo de Vistoria Técnica;
7. Retirada da Certidão de Regularização pelo Setor de Cadastro Imobiliário, mediante pagamento da contrapartida, taxas e tributos;

Observação: No caso das edificações que não estiverem concluídas na abertura do processo, o responsável técnico deverá atualizar o registro fotográfico apresentado no ato do protocolo inicial e solicitar nova vistoria.

QUAL É O PRAZO?

1. Após o protocolo o processo será analisado e o imóvel vistoriado em até 30 dias;
2. Após a ciência do proprietário das exigências ou irregularidades, será dado o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias para manifestação/correção, caso contrário o processo será indeferido e arquivado.
3. Se for necessário, por solicitação, será dado prazo maior para as correções/cumprimento de exigências, sendo que o prazo não pode exceder 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias;
4. Os processos podem ser protocolizados até 30 de dezembro de 2026.



CARTILHA PARA REGULARIZAÇÃO POR ANISTIA LEI COMPLEMENTAR N. 279/2025

SAP
Setor de Análise
de Projetos

COMO SOLICITAR?

O processo administrativo deve ser aberto na plataforma (<https://sadpro.pontapora.ms.gov.br/pmpp/>).

COMO TIRAR DÚVIDAS?

Manifestações dos usuários acerca dos processos em andamento podem ser feitas por: **Telefone (67) 3010-0848 ou (67) 99892-5461 - E-mail: sap@pontapora.ms.gov.br Presencial:**

Paço Municipal, sítio à Rua Guia Lopes, 663 - Centro, Ponta Porã - MS, 79904-654 - Setor de Análise de Projetos - SAP *

* O atendimento técnico é exclusivo para profissionais de Engenharia, Arquitetura, Tecnólogos e Técnicos de Edificações;

* O atendimento para consulta com analista responsável pelo processo será realizado das **7h às 11:30h.**

LEGISLAÇÕES APlicáveis:

[LEI COMPLEMENTAR N. 279, DE 09 DE DEZEMBRO DE 2025](#)

ÓRGÃO RESPONSÁVEL:

Setor de Análise de Projetos – Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo

Setor de Cadastro Imobiliário – Secretaria Municipal de Finanças