



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ

MAUÁ - ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

DECRETO Nº 2 050, DE 09 DE AGOSTO DE 1 978

Regulamenta a Lei Municipal nº..
1 582, de 14 de julho de 1 978, '
que dispõe sobre regularização de
construções clandestinas no Muni-
cípio.

DORIVAL REZENDE DA SILVA, PREFEITO MUNICIPAL DE MAUÁ, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, e tendo em vista o disposto na Lei Municipal nº 1 582 de 14 de julho de 1 978, D E C R E T A :

Artigo 1º - A concessão do alvará de conservação e habite-se às construções, reformas e acréscimos de que trata a Lei Municipal nº 1 582 de 14 de julho de 1 978, fica regulamentada nos termos do presente Decreto.

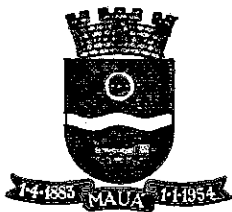
Artigo 2º - O interessado em obter a regularização de sua construção deve preencher o formulário conforme modelo anexo a este ' regulamento, instruído com a seguinte documentação:

a) Cópia autenticada do título do domínio do imóvel, que pode ser ou escritura registrada, ou contrato de compromisso de compra e venda averbado ou ainda contrato de compromisso de compra e venda com firma reconhecida dos vendedores;

b) Três vias de planta baixa ou croqui da construção, conforme instruções, constantes do artigo 4º deste Decreto;

c) Informação do número do processo administrativo, quando houver e mesmo que indeferido, que tratou das construções já existentes no terreno;

- segue fls.02 -



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ

MAUÁ - ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

DECRETO Nº 2 050, DE 09 DE AGOSTO DE 1 978 -fls.02 -

d) Declaração no requerimento de que a concessão do alvará não implica, de parte da Prefeitura, em reconhecimento de regularidade ou autenticidade do título de domínio ou do contrato de compra - misso exibido.

§ Único - Não será protocolado pedido com documentação incompleta, ou sem assinaturas ou ainda, sem o acompanhamento da documentação exigida para instruir o processo.

Artigo 3º - O título de domínio a que se refere o artigo anterior deve ser legível e permitir a identificação do imóvel.

Artigo 4º - A planta baixa ou croqui, de que trata a alínea "b" do artigo 2º, deve ser traçada em folha sem pauta, no mínimo nas dimensões de 30 x 42cm (duplo ofício), constando abrigatoriamente as seguintes indicações:

- a. Altura livre das paredes, internamente (pé direito);
- b. Denominação dos comodoss;
- c. Largura, altura e comprimento dos quartos, salas, cozinhas e sanitários;
- d. Tipo de piso nos quartos, salas, cozinhas e sanitários;
- e. Forma de ventilação e dimensões das janelas e portas dos quartos, salas, cozinhas e sanitários;
- f. Área do terreno e da construção;
- g. Nome do proprietário;
- h. Localização do imóvel, com quadra e lote.

Artigo 5º - Poderão ser objeto de regularização:

- a) As construções residenciais realizadas em desacordo com o projeto aprovado;
- b) As construções residenciais para as quais não foi concedido o alvará de construção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ

MAUÁ - ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

DECRETO Nº 2 050, DE 09 DE AGOSTO DE 1 978

-fls.03-

- c) As construções residenciais embargadas, desde que a causa que motivou o embargo possa ser corrigida;
- d) As reformas em prédios de habitação ou de ocupação mista (residencial e comercial);
- e) Os acréscimos não autorizados em prédios de habitação ou de ocupação mista (residencial e comercial);
- f) As construções em terrenos desmembrados e regularizados na Prefeitura, embora de área menor que o do lote urbano comum.

Artigo 6º - Não poderão ser regularizadas as construções realizadas:

- a) Em áreas especiais, exceto aquelas construídas anteriormente à Lei nº 1 133/70, que disciplina zoneamento em Mauá;
- b) Em áreas verdes, exceto as realizadas antes da Lei nº 1 133/70;
- c) Em áreas industriais, exceto se localizadas nos loteamentos aprovados antes da legislação de zoneamento de 30-04-70;
- d) Em loteamentos não aprovados ou irregulares, entendendo-se como tais os loteamentos clandestinos, aqueles em fase de modificação e aqueles ainda não reconhecidos na Prefeitura;
- e) Que avançam em logradouros públicos, ou em áreas de terceiros, entendendo-se como incluídos nesta hipótese os locais sujeitos a melhoramentos públicos;
- f) De madeira (barracos);

- segue fls. 04 -



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ

MAUÁ - ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

DECRETO Nº 2 050, DE 09 DE AGOSTO DE 1 978

-fls.04-

- g) Como acréscimos integrantes da casa popular que ultrapassem 20% a área aprovada pela planta. Não ultrapassando 20%, será conservada independentemente de pedido, desde que o processo esteja em tramitação na Prefeitura.

Artigo 7º - O pedido somente será deferido se, tendo preenchido as exigências para ser protocolado e não incidindo nas vedações do artigo 6º deste Decreto, sobre o imóvel for constatado o seguinte:

- a. Não constar a existência de débitos fiscais relativos a impostos, taxas, e multas sobre o imóvel, salvo se houver acordo amigável para pagamento de débito;
- b. A construção satisfizer as mínimas condições de habitabilidade no que concerne à iluminação, ventilação, higiene;
- c. A construção obedecer ao alinhamento;
- d. Tiverem sido pagos os emolumentos devidos;
- e. A construção não tiver sido realizada em terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos a inundações, salvo quando o interessado tenha tomado providências para o perfeito escoamento das águas.

Artigo 8º - Consideram-se condições mínimas de habitabilidade no que concerne à iluminação, ventilação e higiene, a que se refere o artigo anterior, as seguintes exigências:

- a. Recuos laterais e de fundo mínimos de 1,00m (um metro);
- b. Todas as dependências de permanência prolongada e de utilização transitória deverão ter abertura para iluminação e ventilação permanente direta;
- c. Os vãos das janelas deverão ter as seguintes áreas to-



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ

MAUÁ - ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

DECRETO Nº 2 050, DE 09 DE AGOSTO DE 1 978 -fls.05-

totais mínimas:

- 1- 1/6 (um sexto) da superfície de cada compartimento e permanencia prolongada, ou 1/8 (um oitavo) da superfície de cada compartimento de utilização transitória, quando derem para áreas abertas ou diretamente para o exterior.
 - 2- 1/4 (um quarto) da superfície de cada compartimento de permanencia prolongada ou 1/5 (um quinto) da superfície de cada compartimento de utilização transitória, quando derem para áreas fechadas ou terraços cobertos ou paredes a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do limite da cobertura.
- d. Os banheiros não poderão ter acesso direto à sala, cozinha, copa e dispensa.

§ Único - O pedido de conservação deverá preencher os requisitos exigidos por lei, quanto à taxa de ocupação, índice de aproveitamento e número de habitações por lote.

Artigo 9º - Ficam isentos do pagamento de multa e impostos sobre serviços os pedidos protocolados até 14 de julho de 1 979, incluído, desde que:

- a. O interessado liquide previamente os débitos existentes com relação ao imóvel e referentes aos tributos municipais.
- b. O imóvel preencha as condições estabelecidas nesta Lei para obter o alvará de conservação, e execute as obras necessárias à satisfação dos requisitos mínimos aceitáveis.

- segue fls.06-



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ

MAUÁ - ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

DECRETO Nº 2 050, DE 09 DE AGOSTO DE 1 978 -fls.06-

Artigo 10 - A isenção de que trata o artigo precedente abrange apenas as construções realizadas antes de 14 de julho de 1 978, excluindo-se da isenção as multas já pagas e aquelas já inscritas em dívida ativa para cobrança judicial.

Artigo 11 - Findo o prazo de isenção concedido por lei, os casos de conservação de prédios de que trata a lei 1 582, de 14 - 07-78, poderão ser deferidos, desde que preencham as condições estabelecidas no citado diploma, excluindo-se todavia o benefício da isenção e aplicando-se as penalidades estabelecidas na legislação municipal.

Artigo 12 - Estarão isentos da multa, independentemente de qualquer outra consideração, as construções abrangidas nos seguintes casos:

- a. Ter sido realizada anteriormente à promulgação da Lei nº 1 136, de 30-04-70;
- b. Constituir acréscimos de até 2% (dois por cento) da área total aprovada em planta, desde que mantida a mesma disposição física dos cômodos constantes do projeto aprovado.

Artigo 13 - As entidades sem fins lucrativos, com atividade no Município, para gozarem da isenção legal do pagamento de taxas e emolumentos deverão comprovar :

1. Sua existência, através de cópia dos estatutos devidamente registrados, ou certidão cartorária.
2. Seu funcionamento através de declaração de autoridade municipal ou estadual em Mauá.

- segue fls.07-



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ

MAUÁ - ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

DECRETO Nº 2 050, DE 09 DE AGOSTO DE 1 978 - fls.07 -

3. A propriedade do imóvel.

Artigo 14 - As construções existentes, cujos processos tenham sido protocolados na Prefeitura, mesmo que indeferidos e arquivados, poderão gozar dos benefícios da Lei, desde que requeridos pelo interessado e preenchidas as condições exigidas.

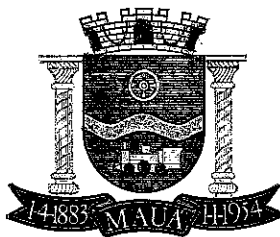
Artigo 15 - Havendo ação ajuizada para cobrança de débitos fiscais relativos ao imóvel, a concessão dos benefícios da presente lei dependerá da prévia liquidação das custas e demais despesas judiciais.

Artigo 16 - Toda residência de madeira (barraco) existente no lote a ser beneficiado com a regularização da construção deverá ser demolida antes do deferimento do pedido.

Artigo 17 - Consideram-se provas de anterioridade da construção a regularizar, com relação à Lei 1 582, de 14-07-78 :

- a. O auto de infração, lavrado pela fiscalização municipal; ou
- b. A Escritura pública, em que conste a existência de benfeitorias identificáveis com a construção; ou
- c. Os avisos de tributos ou certidão negativa em que conste o lançamento do imposto predial, identificável com a construção; ou
- d. Notificação ou autuação do CREA, referente à construção executada; ou
- e. Processos indeferidos ou em tramitação; ou

- segue fls.08 -



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ

MAUÁ - ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

DECRETO Nº 2 050, DE 09 DE AGOSTO DE 1 978 - fls.08 -

- f) Contas de consumo de energia elétrica ou de água e esgoto, exceto para comprovação de acréscimos e reformas; ou
- g) Outros documentos (originais de notas fiscais de aquisição de material de construção, ou de recibos de pagamento de mão de obra).

Artigo 18 - As construções destinadas a usos não residenciais, deverão obedecer às exigências contidas no Código de Obras e legislação complementar.

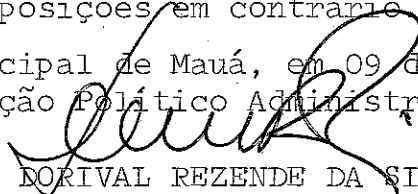
Artigo 19 - As construções cujo processo ainda esteja em andamento poderão receber simultaneamente o "habite-se" pela área construída, até o limite do projeto aprovado, e o "habite-se" pela conservação da área excedente.

Artigo 20 - O órgão competente da Prefeitura poderá intimar os interessados a promoverem as obras necessárias à satisfação das exigências mínimas aqui apontadas.

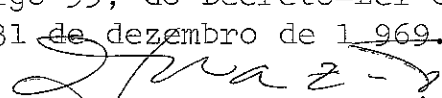
Artigo 21 - Os casos omissos serão resolvidos pela Coordenação de Obras e Serviços Municipais.

Artigo 22 - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Mauá, em 09 de agosto de 1 978.
24ª da Emancipação Política Administrativa do Município.


DORIVAL REZENDE DA SILVA
Prefeito Municipal

Registrado na Secretaria e publicado na mesma data por edital afixado no local de costume e arquivado no Cartório do Registro Civil e Anexos da Comarca de Mauá, nos termos do parágrafo 4º, artigo 55, do Decreto-Lei Complementar nº 09, de 31 de dezembro de 1 969.-----


ANTONIO PAULINO PINTO NAZÁRIO
Secretário Executivo

am/



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ

MAUÁ - ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

MODELO DE REQUERIMENTO A QUE SE REFERE O DECRETO Nº 2 050/78

EXMO. SR. PREFEITO MUNICIPAL DE MAUÁ :

_____, signatário do presente, residente e domiciliado à _____ nº _____, bairro _____, portador do documento _____, nº _____, expedido em ____/____/____, vem mui respeitosamente solicitar a V. Exa. autorizar ao Setor competente conceder-lhe o Alvará de Conservação de acordo com o disposto na Lei nº 1 582 de 14/07/78, juntando ao presente os seguintes documentos e informações :

- a) 3 (três) vias de plantas ou croquis;
- b) Título de propriedade do terreno: escritura registrada (), contrato de compromisso de compra e venda: averbado () ou com firmas reconhecidas ();
- c) Jogo de inscrição de Obras;
- d) Processo Administrativo anterior (se houver): Nº _____
- e) Comprovação da data da construção (se houver):

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO :

Loteamento: _____ Quadra: _____ Lote: _____ Área do Lote _____
Área Construída: _____ Inscrição do Imóvel: _____

O Requerente declara:

- 1. Que está ciente das penalidades legais imposta aos que fazem falsas declarações.
- 2. Que demolirá todo e qualquer barraco existente no terreno.
- 3. Que está ciente de suas obrigações perante ao INPS, referente à construção.
- 4. Que a concessão do Alvará, não implica, de parte da PREFEITURA, em reconhecimento da regularidade ou autenticidade do título de domínio ou contrato de compromisso exibido.
- 5. Que é de sua inteira responsabilidade o direito de posse e propriedade do imóvel, cumprimento de exigências na planta e estabilidade e segurança da obra.

Nestes Termos,
P. Deferimento

Mauá, _____ de _____ de 19____

Proprietário