



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ

DECRETO Nº 3737, DE 22 DE SETEMBRO DE 1986

Regulamenta a Lei Municipal nº 2.057, de 30 de maio de 1986, que dispõe sobre regularização de construções clandestinas do Município.

LEONEL DAMO, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MAUÁ, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei e, tendo em vista o disposto no artigo 11, da Lei Municipal nº 2.057, de 30 de maio de 1986, D E C R E T A :

Artigo 1º - A concessão de alvará de conservação e habite-se às construções, reformas e acréscimos executados até a data de 31 de março de 1986, consoante disposição da Lei Municipal nº 2.057, de 30 de maio de 1986, 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 os seguintes documentos:

a) Cópia autenticada do documento aquisitivo do imóvel, que poderá ser a escritura registrada ou o contrato de compromisso de venda e compra, com as firmas reconhecidas, averbado ou não;

b) três vias de planta baixa ou "croqui" da construção, conforme instruções constantes no artigo 3º, deste Decreto;

c) informação sobre o número do processo administrativo, se houver, que tratou das construções já existentes no terreno, mesmo que tenha sido indeferido;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ

DECRETO Nº 3737, DE 22 DE SETEMBRO DE 1986 - fls 02 -

d) declaração no requerimento de que a concessão do alvará não implica em reconhecimento, pela Prefeitura, da regularidade ou autenticidade do título aquisitivo apresentado;

Parágrafo 1º - O documento aquisitivo do imóvel, a que se refere o artigo anterior, deve ser legível e permitir a perfeita identificação do lote.

Parágrafo 2º - Não será protocolado pedido com a documentação incompleta ou sem a assinatura do requerente interessado.

Artigo 3º - A planta baixa ou "croqui", de que trata a alínea "b", do artigo 2º, deve ser traçada em folha sem pauta, nas dimensões de 30 x 42 cm. (duplo ofício), constando obrigatoriamente as seguintes indicações:

- a) altura livre das paredes internas (pé direito)
- b) denominação dos cômodos e suas dimensões;
- c) forma de ventilação e dimensões das janelas e portas dos quartos, salas, cozinha e sanitários;
- d) área do terreno e da construção;
- e) nome do proprietário;
- f) localização do imóvel, com a identificação da quadra e do lote.

Artigo 4º - Poderão ser objeto de regularização as construções residenciais ou não:

- a) realizadas em desacordo com o projeto aprovado;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ

DECRETO Nº 3737, DE 22 DE SETEMBRO DE 1986 - fls 03 -

b) edificadas sem o respectivo alvará de cons
trução;

c) que tenham sido embargadas, desde que a causa
que motivou o embargo possa ser corrigida;

d) que tenham sido reformadas;

e) que tenham sofrido acréscimo na área construí
da;

f) edificadas em terrenos desmembrados e regulari
zados junto à Prefeitura, embora com área menor que a do lote urba
no comum.

Artigo 5º - Os prédios de uso comercial, quando a legis
ção regular o exigir, deverão apresentar projeto de proteção e
combate a incêndio aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Artigo 6º - Os prédios de uso industrial, quando a legis
lação regular o exigir, deverão apresentar a aprovação dos órgãos
competentes do Estado.

Artigo 7º - Não poderão ser regularizadas as construções re
alizadas:

a) em áreas especiais, ZRE 12, ZPM, ZP e ZE1234 ,
cujo uso não seja compatível com a destinação dada pela Lei de
Zoneamento, exceto àquelas construídas anteriormente à Lei Munici
pal nº 1.714/81, que disciplina o zoneamento municipal;

b) em áreas industriais, exceto se localizadas nos
loteamentos aprovados antes da legislação de zoneamento em vigor;

c) em loteamentos não aprovados ou irregulares
entendendo-se como tais, os loteamentos clandestinos, aqueles em



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ

DECRETO Nº 3737 ,DE 22 DE SETEMBRO DE 1 986 - fls 04 -

fase de modificação e aqueles ainda não reconhecidos pela Prefeitura;

d) que avancem em logradouros públicos ou em áreas de terceiros;

e) de madeira, inclusive as previstas pela Lei Municipal nº 1.136, de 30 de abril de 1970;

Artigo 8º - O pedido somente poderá ser deferido, se preenchidas as exigências para ser protocolado e não incidindo as condições do artigo 7º, deste decreto, for constatado:

a) a inexistência de débitos fiscais relativos a impostos, taxas e multas sobre o imóvel, ressalvada a hipótese de acordo para pagamento do débito existente;

b) que a construção satisfaz as mínimas condições de habitabilidade no que concerne à iluminação, ventilação e higiene;

c) que a construção obedece ao alinhamento do terreno;

d) que foram pagos os emolumentos devidos;

e) que a construção não foi executada em terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos à inundação, salvo quando o interessado tenha providenciado o perfeito escoamento das águas.

Artigo 9º - Consideram-se condições mínimas de habitabilidade, no que concerne à iluminação, ventilação e higiene, a que se refere a alínea "b", do artigo anterior, as seguintes:

a) higiene: a residência deverá conter no mínimo 1 (um) sanitário;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ

DECRETO Nº 3737, DE 22 DE SETEMBRO DE 1 986 - fls 05 -

b) ventilação e iluminação: os compartimentos da residência a conservar deverão ter, excetuando as portas, no minimo uma abertura (janelas, "vitraux" ou outros), que não poderá estar sobre a divisa do lote;

c) altura: a altura mínima das paredes internas será de 2,50 m.

Artigo 10º - Ficam isentos do pagamento de multa e impostos sobre serviços os pedidos protocolados até a data de 31 de dezembro de 1986, desde que:

a) o interessado liquide previamente os débitos eventualmente existentes com relação ao imóvel, referentes aos tributos municipais;

b) o imóvel preencha as condições estabelecidas para obter o alvará de conservação e execute as obras necessárias à satisfação dos requisitos mínimos indispensáveis.

Artigo 11 - A isenção de que trata o artigo anterior abrange apenas as construções realizadas até a data de 31 de março de 1986, excluindo-se as multas já pagas.

Artigo 12 - Findo o prazo concedido para isenção, os pedidos de conservação de prédios de que trata a Lei Municipal nº2057, de 30 de maio de 1986, poderão ser deferidos, desde que preencham as condições estabelecidas no citado diploma legal e no presente decreto regulamentar.

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

a) sua existência através de cópia dos estatutos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ

DECRETO Nº 3737 , DE 22 DE SETEMBRO DE 1 986. - Fls.06-

devidamente registrados ou certidão cartorária;

b) seu funcionamento através de declaração de autoridade municipal ou estadual;

c) a propriedade do imóvel.

Artigo 14- As construções existentes cujos pedidos de alvará tenham sido protocolados em data anterior à edição da Lei Municipal nº 2.057/86 e indeferidos, poderão gozar dos benefícios desta Lei, desde que seja requerido pelo interessado e comprovado o preenchimento das condições exigidas.

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

Artigo 16- Toda edificação de madeira (barraco) existente no lote a ser beneficiado com a regularização da construção, deverá ser demolido sob pena de indeferimento do pedido.

Artigo 17- Consideram-se provas da anterioridade da construção a regularizar, à data da edição da Lei Municipal nº 2.057, de 30 de maio de 1 986:

a) o auto de infração lavrado pela fiscalização Municipal; ou

b) a escritura pública em que conste a existência da benfeitoria identificável com a construção; ou

c) o aviso de tributo ou certidão negativa em que conste o lançamento do imposto predial, identificável com a construção; ou,

d) a notificação ou autuação do CREA - Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, o referente a construção executada; ou,

- segue Fls 07-



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ

DECRETO Nº 3737, DE 22 DE SETEMBRO DE 1986. - Fls.07-

- e) o processo administrativo relacionado com a obra; ou,
- f) a conta de consumo de energia elétrica ou de água e esgoto, exceto para comprovação de acréscimos ou reformas; ou,
- g) outros documentos, dentre os quais, os originais de notas fiscais de aquisição de material de construção e recibos de pagamento de mão-de-obra.

Artigo 18- A construção cujo processo ainda esteja em andamento, poderá receber simultaneamente o "habite-se" pela área construída, até o limite do projeto aprovado, e o "habite-se" pela conservação da área excedente.

Artigo 19- O órgão competente da Prefeitura poderá intimar o interessado a promover as obras necessárias à satisfação das exigências aqui apontadas.

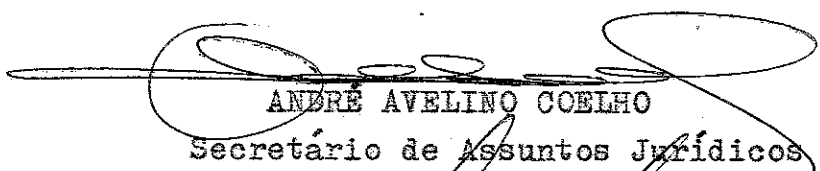
Artigo 20- Os casos omissos serão resolvidos pelo Departamento de Obras Particulares e Loteamentos (S03) e Secretaria de Obras - SO.

Artigo 21- Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Mauá, em 22 de Setembro de 1986.


DR. RECKEL DAMO

Prefeito


ANDRÉ AVELINO COELHO

Secretário de Assuntos Jurídicos


MANOEL MOREIRA

Secretário de Obras



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ

MODELO DE REQUERIMENTO A QUE SE REFERE O DECRETO Nº 3737 de 22.09.86

EXMO. SR. PREFEITO DO MUNICÍPIO 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 2057 de 30/05/86, 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 de clarações.
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 autencidade 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 _____

Proprietário