



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
DECRETO Nº 4537 DE 30 DE JANEIRO DE 1991

Regulamenta a Lei Municipal nº 2.317, de 16 de outubro de 1990, que dispõe sobre regularização de construções clandestinas do Município.

AMAURY FIORAVANTI, PREFEITO MUNICIPAL DE MAUÁ, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, e tendo em vista o disposto no artigo 11, da Lei Municipal nº 2.317, de 16 de outubro de 1.990, 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 dezembro de 1989, consoante disposição da Lei Municipal nº 2.317, de 16 de outubro de 1990, 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 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;

- segue fls. 02



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ - fls. 02 -
DECRETO Nº 4537 DE 30 DE JANEIRO DE 1991

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, lote e inscrição fiscal.

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

- a) realizadas em desacordo com o projeto aprovado;

- segue fls. 03 -



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ - fls. 03 -
DECRETO Nº 4537 DE 30 DE JANEIRO DE 1.991

- b) edificadas sem o respectivo alvará de construção;
- 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 construída;
- f) edificadas em terrenos desmembrados e regularizados junto à Prefeitura, embora com área menor que a do lote urbano comum.

Artigo 5º - Os prédios de uso comercial, quando a legislação 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 legislação regular o exigir, deverão apresentar a aprovação dos órgãos competentes do Estado.

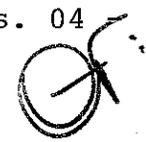
Artigo 7º - Não poderão ser regularizadas as construções realizadas:

a) em áreas especiais, ZRE 12, ZPM, ZP e ZE 1234 cujo uso não seja compatível com a destinação dada pela Lei de Zoneamento, exceto àquelas construídas anteriormente à Lei Municipal 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 fase de modificação e aqueles ainda não reconhecidos pela Prefeitura;

- segue fls. 04





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ - fls. 04 -
DECRETO Nº 4537 DE 30 DE JANEIRO DE 1.991

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 vedações do artigo 7º, deste Decreto, for constatado:

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

b) que a construção obedece ao alinhamento do terreno;

c) que foram pagos os emolumentos devidos;

d) 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 "a", do artigo anterior, as seguintes:

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

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

- segue fls. 05 -

[Handwritten signatures and initials]



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ - fls. 05 -
DECRETO Nº 4537 DE 30 DE JANEIRO DE 1991

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

Artigo 10 - Os pedidos de conservação de prédios de que trata a Lei Municipal nº 2.317, de 16 de outubro de 1.990, poderão ser deferidos, desde que preencham as condições estabelecidas no citado diploma legal e no presente decreto regulamentar.

Artigo 11 - 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 devidamente registrados ou certidão cartorária;

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

c) a propriedade do imóvel.

Artigo 12 - As construções existentes cujos pedidos de alvará tenham sido protocolados em data anterior à edição da Lei Municipal nº 2.317/90 e indeferidos, poderão gozar dos benefícios desta Lei, desde que seja requerido pelo interessado e comprovado o preenchimento das condições exigidas.

Artigo 13 - 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 14 - Consideram-se provas de anterioridade da construção a regularizar, à data da edição da Lei Municipal nº 2.317, de 16 de outubro de 1.990:

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

- segue fls. 06 -



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ - fls. 06 -
DECRETO Nº 4537 DE 30 DE JANEIRO DE 1991

b) a escritura pública em que conste a existência de benfeitorias 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 atuação do CREA - Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, referente a construção executada; ou

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 15 - 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 16 - O órgão competente da Prefeitura poderá intimar o interessado a promover as obras necessárias à satisfação das exigências aqui apontadas.

Artigo 17 - Os casos omissos serão resolvidos pelo Departamento de Obras Particulares e Parcelamento do Solo (SO 2) e Secretaria de Obras - SO.

- segue fls. 07 -





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ - fls. 07 -
DECRETO Nº 4537 DE 30 DE JANEIRO DE 1.991

Artigo 18 - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Mauá, em 30 de janeiro de 1991.

PROF. AMAURY FIORAVANTI

Prefeito

VICTÓRIO MIGUEL BARALDI

Secretário de Assuntos Jurídicos

UMBERTO ANDRADE

Secretário de Obras

Registrado na Secretaria Executiva e afixado no quadro de editais. Publique-se na imprensa local, nos termos da Lei Orgânica do Município.--.--

ANTONIO PAULINO PINTO NAZÁRIO

Secretário Executivo

mpn/



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ

MODELO DE REQUERIMENTO A QUE SE REFERE O DECRETO Nº 4537 DE 30/01/91

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.Exã., autorizar o Setor competente conceder-lhe Alvará de Conservação de acordo com o disposto na Lei nº 2.317 de 16/10/90, 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) I.S.S.
- d) Processo Administrativo anterior (se houver); nº _____
- e) Comprovação da data da construção (se houver);
- f) Xérox do imposto.

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

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

o requerente declara:

1. Que está ciente das penalidades legais impostas aos que fazem 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.

Neste Termo

P. Deferimento

Mauá, _____ de _____ de _____

Proprietário