

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.561 , DE 04 DE ABRIL DE 2003**

*Dispõe sobre a regularização de construções clandestinas e irregulares no Município de Mauá e dá outras providências.*

**OSWALDO DIAS**, Prefeito do Município de Mauá, usando das atribuições conferidas pelo art. 55, VIII, da Lei Orgânica do Município, e tendo em vista o que consta do processo administrativo nº 4 405-5/00, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte **LEI** :

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a regularizar as edificações clandestinas e irregulares no Município de Mauá, desde que observadas as disposições constantes na presente Lei.

Art. 2º Para efeito do cumprimento do disposto na presente Lei, será tomado como base referencial probatório do direito à regularização, o Levantamento Aéreo Fotogramétrico de junho de 2000.

§ 1º Poderá o Poder Executivo aceitar também documentos que comprovem a existência da edificação que estejam de acordo com os incisos:

I – contrato de compromisso com firma reconhecida anterior a Lei, que conste a existência da edificação.

II – cadastro junto à Prefeitura, embargos e outros documentos que tenham tramitado junto ao Poder Executivo, que comprovem a existência da construção.

§ 2º Serão regularizadas as edificações que atendam as seguintes condições:

I – que não possuam projeto aprovado ou que executaram a obra em desacordo com planta aprovada pelo Poder Executivo;

II – com ampliações não licenciadas;

III – localizadas em loteamento reconhecido pela municipalidade, inclusive às efetuadas em lotes com cadastramento individual de áreas cujas Restrições Fiscais estejam entre 500 (quinhentos) e 899 (oitocentos e noventa e nove);

IV – que não possuam aberturas destinadas à iluminação e ventilação orientadas para o imóvel lindeiro, situadas nas divisas com outros imóveis;

V – que não avancem sobre o logradouro público ou imóveis de terceiros;

VI – que o primeiro pavimento não avance sobre o logradouro público.

VII – que não avancem sobre faixas “*non aedificandi*” de cursos d’água, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linha de transmissão de energia de alta tensão, oleodutos e faixas de domínio de rodovias;

VIII – que não estejam localizadas em áreas ambientalmente protegidas, exceto se apresentando licenciamento pelo órgão estadual competente; e

IX – que não estejam situadas em áreas que apresentem risco geotécnico.

§ 3º Os benefícios da presente Lei se aplicam às edificações de uso residencial unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte, comercial, de prestação de serviço, industrial e institucional, desde que atendam, quando for o caso, aos parâmetros de incomodidade estabelecidos pela Lei nº 3.272, de 24 de março de 2000.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.561 , DE 04 DE ABRIL DE 2003**

**-fls. 02-**

Art. 3º As edificações deverão estar minimamente com as condições relacionadas abaixo para poderem protocolar processo de regularização:

- I- cobertas em sua totalidade;
- II- pé-direito mínimo de:
  - a) 2,30 m para as áreas de trabalho habitáveis;
  - b) 1,80 m para porão; e
  - c) 2,10 m para as demais áreas;

III - possuir em todos os ambientes, aberturas destinadas a iluminar e ventilar, voltadas para o exterior da edificação ou para áreas cobertas e abertas, sendo que deverá ser garantida a condição de salubridade.

IV - As saliências executadas como elemento arquitetônico proeminente, engastado ou apostado na edificação ou muro, compreende, dentre outras, as seguintes:

- a) beiral de cobertura;
- b) marquise;
- c) toldo

V - os avanços relacionados na tabela anterior poderão ser fixos e estender-se em 100% (cem por cento) da testada do lote e deverão obedecer as seguintes condições:

- a) não interferir nas instalações públicas;
- b) estar no mínimo a 3,00m (três metros) do nível do passeio público;
- c) não poderão projetar-se ao limite máximo de 2/3 do passeio público.

VI - As saliências citadas na tabela anterior, desde que respeitados os parâmetros constantes da mesma, não serão consideradas como áreas edificadas.

Art. 4º Para obter o *habite-se*, a obra deverá atender a todos os itens abaixo:

I - estar no mínimo com contra piso, revestimento impermeável nos sanitários, portas janelas, vidros, fachada frontal acabada e calçada concluída;

II - ter número oficial, conforme art. 6º desta Lei;

III - ter condições de estabilidade;

IV - ter condições mínimas de habitabilidade ou uso, sendo:

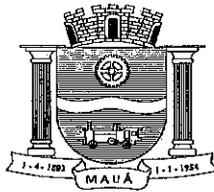
- a) para residência possuir cozinha, dormitório e no mínimo um sanitário; e
- b) para outros usos ter no mínimo um sanitário além da área de trabalho ou uso. Para atividades que dependam de apreciação da Vigilância Sanitária, poderão ser exigidas adequações, conforme estabelecidas em legislação específica;

V - possuir ligação de energia elétrica, água e esgoto.

Art. 5º As edificações que atendam ao art 3º desta Lei, ainda que não estejam concluídas, conforme art. 4º da presente Lei, receberão permissão para a continuidade da obra a qual, será válida por 02 (dois) anos.

§ 1º A referida permissão não poderá ser renovada.

§ 2º Caso a obra não atenda as condições mínimas necessárias para a obtenção do *habite-se* no prazo estipulado, perderá o direito a isenção do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, conforme disciplinado no art. 7º da presente Lei, e o pedido será indeferido.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.561 , DE 04 DE ABRIL DE 2003**

**-fls. 03-**

Art. 6º O pedido de regularização sofrerá cobrança de taxas de expediente, numeração, alvará, habite-se e do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza – ISSQN, nos termos da legislação vigente.

§ 1º Os processos de conservação protocolados a partir da vigência da Lei nº 2.317, 16 de outubro de 1990 ainda que já indeferidos, poderão ser reabertos, a pedido do interessado, para sua tramitação normal, sem pagamento das taxas de imposto, desde que já recolhidos quando da abertura do processo.

§ 2º Serão isentos da cobrança do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza – ISSQN, os casos que se enquadrarem no disposto no art. 7 desta Lei.

Art. 7º As edificações com área igual ou inferior a 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), ficarão isentos da cobrança do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, desde que considerado como único imóvel do solicitante no Município de Mauá.

§ 1º Para a verificação ao direito de isenção, conforme estipulado no *caput*, será calculada a área total edificada no lote, inclusive as que possuem *habite-se*.

§ 2º As edificações que ultrapassarem ao limite estabelecido, pagarão o referido imposto, somente sobre a área excedente aos 70 m<sup>2</sup> (setenta) metros quadrados.

§ 3º Também estarão isentos do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza – ISSQN, os imóveis que, embora excedam os 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), estiverem constando do Levantamento Aéreo Fotogramétrico de setembro de 1997, que foi executado pela Prefeitura do Município de Mauá, comprovando que as construções foram erigidas há mais de 05 (cinco) anos.

Art. 8º A regularização de edificações que estejam em lotes ainda não englobados ou desmembrados só será aprovada caso a situação do lote seja passível de aprovação simultânea à aprovação do desdobro e remembramento.

Parágrafo único. Nos Lotes de Inscrição de 500 (quinhentos) a 899 (oitocentos e noventa e nove), poderão ser regularizadas as edificações independentes de regularização fundiária. Nestes casos, serão emitidos Atestados de Regularização que poderá ser substituído pelo habite-se quando da regularização fundiária.

Art. 9º A documentação exigida para protocolar o processo será:

I – requerimento padrão preenchido e assinado pelo interessado ou por seu procurador;

II – cópia do título de propriedade do imóvel – escritura, contrato, matrícula ou certidão de escritura contendo firma reconhecida das assinaturas;

III – cópia do último carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU;

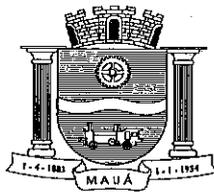
IV – 02 (duas) vias e plantas da edificação;

V – Cartão de Registro Profissional – CRP, atualizado;

VI – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART;

VII – atestado de vistoria do Corpo de Bombeiros para edificações com mais de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), exceto para residências unifamiliares;

- segue fls. 04 -



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.561 , DE 04 DE ABRIL DE 2003**

**-fls. 04-**

VIII – aprovação pela Secretaria Estadual do Meio Ambiente para edificações em área de proteção de mananciais,

IX – comprovante de pagamento de taxas dispostas no art. 6º desta Lei;

X – Certidão Negativa de Débito Municipal – CND; e

XI – apresentação de certidão de englobamento ou desmembramento ou quadra fiscal, caso a edificação a ser regularizada pertença a duas ou mais inscrições ou à parte de um lote.

Parágrafo único. Dependendo da atividade a ser desenvolvida, o atestado de vistoria do Corpo de Bombeiros disposto no inciso VII, do “*caput*” deste artigo, poderá ser exigido para edificação com área inferior a 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).

Art 10. O projeto para análise técnica deverá conter no mínimo:

I – planta baixa;

II – medidas internas e externas da edificação;

III – todas as medidas do terreno;

IV – rótulo conforme modelo Anexo III, desta Lei;

V – altura livre das paredes – pé-direito;

VI – número do processo que aprovou parte da construção, caso tenha habite-se; e

VII – separação das áreas existentes com habite-se e a conservar, conforme legenda:

a) existente com habite-se – azul;

b) a regularizar – verde; e

c) a demolir – amarelo.

Parágrafo Único. No rótulo deverá constar em separado a área por uso, pavimento, que já possuam habite-se e área total da edificação.

Art. 11 Poderão ser adotadas outras soluções alternativas para iluminação e ventilação dos ambientes, tais como:

I – ventilação através de duto ou mecânica; e

II – iluminação tipo Zenital ou através de Domus.

Art. 12 As regularizações das edificações localizadas em área de proteção de mananciais atenderão ao disposto na legislação atual vigente.

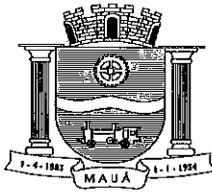
§ 1º Será aceito para abertura de processo administrativo nesta municipalidade o pedido de regularização, o protocolo da Secretaria Estadual do Meio Ambiente.

§ 2º O deferimento do processo dependerá da aprovação pela Secretaria Estadual do Meio Ambiente.

Art. 13. Será feita vistoria para verificar o atendimento das condições mínimas necessárias para a regularização do imóvel.

§ 1º Se houver pequenas divergências, estas serão objeto de *comunique-se* para a correção.

- segue fls. 05 -



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.561 , DE 04 DE ABRIL DE 2003**

-fls. 05-

§ 2º O *comunique-se* deverá ser atendido pelo proprietário ou pessoa legalmente autorizada ou responsável técnico assinado por profissional habilitado por parte da firma que fabricou a construção, atestando a estabilidade da edificação.

§ 3º O comunicado será enviado via correio para o endereço informado no requerimento.

Art. 14 As construções em madeira, tipo casa pré-fabricada, deverão apresentar laudo técnico assinado por profissional habilitado por parte da firma que fabricou a construção, atestando a estabilidade da edificação.

Art 15 Não será permitida a regularização de edificações que utilizem materiais impróprios de construção – *sub-habitação*.

Parágrafo único. Nas circunstâncias descritas no *caput* deste artigo, deverá ser providenciada a demolição da edificação caracterizada como imprópria como condição para a regularização da edificação beneficiada por esta Lei.

Art. 16. Não poderá haver alteração da área edificada durante o processo de aprovação da regularização, bem como mudança de uso sem a devida permissão da municipalidade.

§ 1º A alteração da área construída descrita no *caput* deste artigo, somente poderá existir caso seja solicitada pela municipalidade a fim de sanar algum risco na obra ou na adequação das condições de iluminação e ventilação.

§ 2º Se houver alteração da área edificada sem permissão do Poder Executivo, o pedido de regularização será suspenso até que se esclareça os motivos, caso contrário sofrerá as penalidades previstas na Lei nº 3.202, de 26 de outubro de 1999.

Art. 17 A construção feita sem o respectivo nivelamento do terreno, isenta a municipalidade de qualquer indenização pela modificação que vier a ser executada por qualquer motivo na grade da via pública.

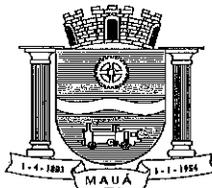
Art. 18 Verificando-se, a qualquer tempo, que o interessado usou de meios fraudulentos para obter os benefícios desta Lei, ficará este, sujeito ao pagamento em dobro de todos os emolumentos e do custo da fiscalização a que estão sujeitas as construções comuns, sem prejuízo das demais sanções administrativas e penais em que tiver incorrido, além da multa de regularização.

Art. 19 O Poder Executivo poderá exigir soluções técnicas, anuídas por responsável técnico habilitado, quando observar algum grau de risco na obra que está sendo regularizada.

Art. 20 Fica ao Poder Executivo autorizado a regularizar a construção de conjuntos habitacionais, condomínios ou empreendimentos multifamiliares com no máximo 20 unidades habitacionais.

Art. 21 Os casos omissos serão decididos pelo órgão responsável pela aprovação dos projetos e, em grau de recursos, pelo Grupo Especial de Análise - GEA.

-segue fls.06-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.561 , DE 04 DE ABRIL DE 2003**

-fls. 06-

Art. 22 Os benefícios da presente Lei, poderão ser solicitados dentro do período de 12 (doze) meses a contar da data de sua publicação, podendo, a critério do Poder Executivo, ser prorrogada por mais 06 (seis) meses.

§ 1º A prorrogação mencionada no *caput* do presente artigo poderá ser realizada por apenas mais uma vez.

§ 2º O disposto nesta Lei não desobriga o interessado a apresentar quaisquer outros laudos ou pareceres que se fizerem necessários para a análise do projeto.

Art. 23 Depois de decorrido o período descrito no artigo anterior, a apresentação do *habite-se* ou atestado de regularização será condição "*sine qua non*", como disposto na Lei nº 3.272/00, para expedição do alvará de funcionamento de atividades empresariais e industriais.

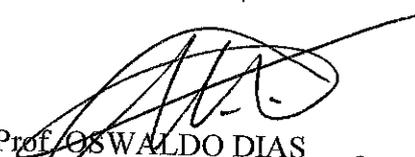
Parágrafo único. A regularização da edificação não implicará na regularização da atividade nela instalada.

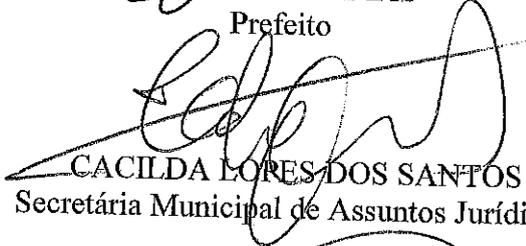
Art. 24 As despesas decorrentes da execução da presente Lei onerarão as verbas próprias do orçamento vigente suplementadas se necessário.

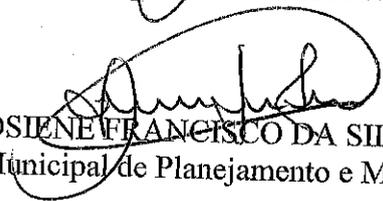
Art. 25 Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 26 Ficam revogadas as Leis nº 2.317, de 16 de outubro de 1990 e nº 3.228, de 10 de dezembro de 1999.

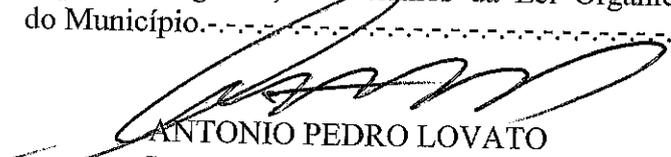
Município de Mauá, em 04 de abril de 2003.

  
Prof. OSWALDO DIAS  
Prefeito

  
CACILDA LORES DOS SANTOS  
Secretária Municipal de Assuntos Jurídicos

  
JOSIENE FRANCISCO DA SILVA  
Secretária Municipal de Planejamento e Meio Ambiente

Registrada na de Divisão de Atos Governamentais e afixada no quadro de editais. Publique-se na imprensa regional, nos termos da Lei Orgânica do Município.

  
ANTONIO PEDRO LOVATO  
Secretário Municipal de Governo

ari//