



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ

LEI 3.809, DE 18 DE JULHO DE 2005

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

DINIZ LOPES DOS SANTOS, 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 Aerofotogramétrico 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 à 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;
- III. notas referentes a compra de lajes, concreto usinado, estruturas de coberturas pré-fabricadas e demais provas que demonstrem a existência de uma área coberta, desde que conste o endereço da entrega no local da obra a ser regularizada. O período de comprovação para aceitação das mesmas será anterior à data do levantamento aerofotogramétrico de 2000.

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

- I. que não possuam projeto aprovado ou que tenham executado a obra em desacordo com a 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 Inscrições Fiscais estejam entre 500 (quinhentos) e 899 (oitocentos e noventa e nove);
- IV. que não possuam aberturas destinadas à ventilação, orientadas e situadas nas divisas com outros imóveis, sendo somente aceitos vãos ou aberturas para iluminação que sejam executadas com elementos fixos, seja qual for a quantidade, a altura e a disposição. Não serão aceitas janelas conforme o disposto no código civil - capítulo direitos de vizinhança, seção do direito de construir - artigos 1301 e 1302;

-segue fls.02-



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ

LEI 3.809 DE 18 DE JULHO DE 2005

- fls.02-

- V. que a partir do primeiro pavimento, acima do térreo, avancem até o limite de $\frac{2}{3}$ do passeio público e no máximo de 1,50 metros da divisa frontal do lote, sendo considerado o fator mais restritivo. Não será permitido o avanço sobre os imóveis lindeiros;
- 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.

Art. 3º Para protocolar processo de regularização, as edificações deverão estar minimamente de acordo com as seguintes condições:

- I. cobertas em sua totalidade;
- II. pé-direito mínimo de:
 - a) 2,30m para as áreas de trabalho habitáveis;
 - b) 1,80m para porão; e
 - c) 2,10m para as demais áreas.
- III. 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.
- IV. os avanços relacionados no inciso anterior poderão ser fixos e estender-se em 100% (cem por cento) da testada do lote e deverão obedecer às seguintes condições:
 - a) não interferir nas instalações públicas;
 - b) estar, no mínimo, a 3,00m (três metros) do nível do passeio público;

-segue fls.03-



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ

LEI 3.809, DE 18 DE JULHO DE 2005

- fls.03-

c) não poderão projetar-se ao limite máximo de $\frac{2}{3}$ do passeio público.

V. As saliências citadas no inciso 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 da 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 às condições mínimas necessárias para a obtenção do *habite-se* no prazo estipulado, perderá o direito à isenção do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, conforme disciplinado no art. 7º da presente Lei, e o pedido será indeferido.

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

§ 1º Os processos de conservação protocolados a partir da vigência da Lei nº 2.317, de 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 recolhidas quando da abertura do processo.

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

-segue fls.04-



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ

LEI 3.809, DE 18 DE JULHO DE 2005

- fls.04-

Art. 7º A edificação com área igual ou inferior a 70 m² (setenta metros quadrados) ficará isenta da cobrança do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, desde que considerada como único imóvel do solicitante no Município de Mauá.

§ 1º Para a verificação ao direito de isenção, conforme estipulado no “caput” deste artigo, 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 70m² (setenta metros quadrados).

§ 3º Também estarão isentos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, os imóveis que, embora excedam os 70m² (setenta metros quadrados) e com até 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), estiverem constando do Levantamento Aerofotogramétrico de junho de 2000, que foi executado pela Prefeitura do Município de Mauá, comprovando que as construções foram erigidas há mais de 05 (cinco) anos.

§ 4º O benefício da isenção de que trata o presente artigo deverá ser concedido ao interessado que requerer a regularização, independentemente de ter havido ou não a aprovação do projeto.

§ 5º A isenção prevista no “caput” e nos parágrafos 1º, 2º e 3º da presente Lei, não beneficia os imóveis que tiveram lançamentos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, já efetuados anteriormente, com base na legislação vigente na época.

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

Parágrafo único. Nos lotes de inscrição de n.ºs. 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 poderão ser substituídos 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 de plantas da edificação;
- V. Cartão de Registro Profissional – CRP, atualizado;
- VI. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ

LEI 3.809, DE 18 DE JULHO DE 2005

- fls.05-

- VII. atestado de vistoria do Corpo de Bombeiros para edificações com mais de 200m² (duzentos metros quadrados), exceto para residências unifamiliares;
- 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; e
- X. 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;
- XI. Termo de Compromisso ou Declaração do interessado alegando ser possuidor de um único imóvel no Município.

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 200m² (duzentos metros quadrados).

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

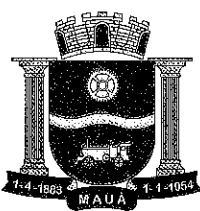
- I. planta baixa;
- II. medidas internas e externas da edificação;
- III. todas as medidas do terreno;
- IV. rótulo conforme modelo “Anexo I” desta Lei;
- V. altura livre das paredes – pé-direito;
- VI. número do processo que aprovou parte da construção, caso tenha *habite-se*; e
- VII. separação das 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.

§ 1º No rótulo deverá constar em separado a área por uso, pavimentos que já possuam *habite-se* e área total da edificação.

§ 2º As residências unifamiliares, com áreas inferiores a 150m², poderão apresentar o projeto simplificado, ou seja, apenas com o perímetro do imóvel.

Art. 11. As regularizações das edificações localizadas em área de proteção de mananciais atenderão ao disposto na legislação atual vigente.

-segue fls.06-



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ

LEI 3.809, DE 18 DE JULHO DE 2005

- fls.06-

§ 1º Será aceito para abertura de processo administrativo nesta municipalidade o pedido de regularização, junto à Prefeitura Municipal de Mauá, e o protocolo da Secretaria Estadual do Meio Ambiente.

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

Art. 12. 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.

§ 2º O *comunique-se* deverá ser atendido pelo proprietário ou pessoa legalmente autorizada ou responsável técnico.

§ 3º O *comunique-se* será transmitido via telefone, conforme informado no requerimento.

Art. 13. 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. 14. 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.

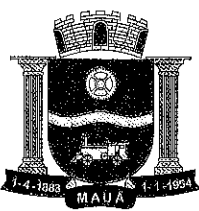
Art. 15. Não poderá haver alteração da área edificada durante o processo de aprovação da regularização, bem como mudança de uso sem a devida permissão da municipalidade.

§ 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 esclareçam os motivos, caso contrário sofrerá as penalidades previstas na Lei nº 3.202, de 26 de outubro de 1999.

Art. 16. 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.

-segue fls.07-



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ

LEI 3.809, DE 18 DE JULHO DE 2005

- fls.07-

Art. 17. 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. 18. 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. 19. Fica o Poder Executivo autorizado a regularizar a construção de conjuntos habitacionais, condomínios ou empreendimentos multifamiliares com, no máximo, 20 unidades habitacionais.

Art. 20. Os casos omissos serão decididos pelo órgão responsável pela aprovação dos projetos e, em grau de recursos, pelo Grupo Especial de Análise – GEA.

Art. 21. 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 um único e igual período.

Parágrafo único. 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. 22. 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. 23. As despesas decorrentes da execução da presente Lei onerarão as verbas próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

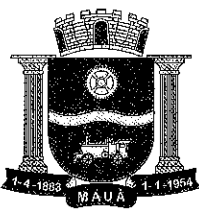
Art. 24. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 25. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Município de Mauá, em 18 de julho de 2005.

DINIZ LOPES DOS SANTOS
Prefeito

-segue fls.08-



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ

LEI 3.809 , DE 18 DE JULHO DE 2005

- fls.08-

FERNANDO BRIGANTE FILHO
Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos

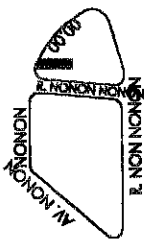
SÉRGIO LUIZ WALENDY
Secretário Municipal de Planejamento e
Meio Ambiente

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

ANTONIO CARLOS DE LIMA
Secretário Municipal de Governo

rn/

ANEXO À LEI Nº 3.809, DE 18 DE JULHO DE 2005

ANEXO 1		36.28	
			10.00
REGULARIZAÇÃO PELA LEI		PROC. : FLS. : RÚBRICA :	20.00
OBRA: REGULARIZAÇÃO DE PROPRIETÁRIO: NONONO NON NONONO LOCAL: RUA/AV.....LOTE QUADRA..... BAIRRO..... MAUÁ-SP		INSCRIÇÃO FISCAL : 00.000.000 ESCALA : 1:100	65.00
55.00	SITUAÇÃO S/ ESCALA 	DECLARO QUE: A APROVAÇÃO DO PROJETO PELA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.	110.00
	QUADRO DE ÁREAS (m²) TERRENO 000.00 A REGULARIZAR GARAGEM 00.00 1º PAVIMENTO 000.00 2º PAVIMENTO 000.00 TOTAL 000.00	PROPRIETÁRIO NONONONO AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO NONON NON NON ARQUITETO CREA: 000000000000 CRP: 0000 ART: 8210200000000000	
55.00			
			52.06
		ALVARÁ Nº EXPEDIDO EM: ASSINATURA E CARIMBO DO FUNCIONÁRIO	29.94
			10.00
10.00	82.50	82.50	