

LEI Nº 4.661, DE 29 DE ABRIL DE 2011

1/9

Dispõe sobre a regularização de construções não licenciadas ou construídas em desacordo com as normas vigentes no Município de Mauá, e dá outras providências.

OSWALDO DIAS, Prefeito do Município de Mauá, usando das atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 55, VIII, da Lei Orgânica do Município, e tendo em vista o que consta do processo administrativo nº 865/2011, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte **LEI**:

CAPÍTULO I

Da Regularização das Construções não Licenciadas ou Construídas em Desacordo com o Projeto Aprovado

Art. 1º Esta lei dispõe sobre a regularização das construções edificadas em desacordo com as normas vigentes, nas formas e condições que estabelece.

Parágrafo único. O pedido de regularização ensejará a cobrança de taxas de expediente, numeração, alvará, *habite-se* e do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, nos termos da legislação vigente.

Art. 2º Serão objeto de regularização, mediante requerimento, as edificações que enquadrarem-se nas seguintes condições:

- I. não possuírem projeto aprovado;
- II. em que a obra foi executada em desacordo com a planta aprovada pelo Poder Executivo;
- III. com ampliações não licenciadas;
- IV. que não possuam aberturas destinadas a ventilação, orientadas e situadas nas divisas com outros imóveis;
- V. em que a partir do primeiro pavimento, acima do térreo, avancem até o limite de 0,60 m do passeio público;
- VI. em que o pavimento térreo não ultrapasse as dimensões do lote e por consequência não avance sobre o passeio público.

§ 1º Para a regularização contemplada no inciso V somente serão aceitos vãos ou aberturas para iluminação que sejam executadas com elementos fixos, independente da quantidade, altura e disposição, desde que protocolado com a anuência expressa com firma reconhecida do proprietário do lote vizinho, nos termos do anexo II da presente Lei.



LEI Nº 4.661, DE 29 DE ABRIL DE 2011

§ 2º Os benefícios da presente Lei se aplicam às edificações de uso residencial unifamiliar e multifamiliar de pequeno e grande 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.

CAPÍTULO II
Casos não Passíveis de Regularização

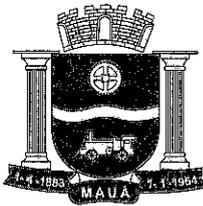
Art. 3º Não serão passíveis de regularização as edificações que:

- I. avançarem os imóveis lindelros;
- II. avançarem 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;
- III. localizadas em áreas ambientalmente protegidas, exceto se apresentarem a anuência e licenciamento pelo órgão federal ou estadual competente;
- IV. situadas em áreas que apresentem risco geotécnico, salvo se apresentarem laudo técnico e responsabilidade do técnico responsável;
- V. edificações de torres de radiobase, comunicações, estações de telecomunicações, torres de telecomunicações, antenas de telecomunicações, equipamentos de radiofrequência, estações de rádio celular, miniestações de rádio celular e microcélulas de rádio celular que deverão atender a legislação específica e vigente no Município;
- VI. localizadas em loteamentos irregulares.

CAPÍTULO III
Do Procedimento Administrativo para Regularização

Art. 4º Para protocolar o pedido de regularização as edificações deverão apresentar minimamente as seguintes condições:

- I. possuir cobertura em sua totalidade;
- II. possuir pé-direito mínimo de:
 - a) 2,30m para as áreas de trabalho;
 - b) 1,80m para porão;
 - c) 2,10m para as demais áreas;
- III. possuir saliências executadas como elemento arquitetônico proeminente, engastado ou apostado na edificação ou muro, que atendam a dimensão máxima contida no Art. 2º, inciso V desta Lei e compreende as seguintes:
 - a) beiral de cobertura;
 - b) marquise.



LEI Nº 4.661, DE 29 DE ABRIL DE 2011

3/9

§ 1º Os avanços relacionados no inciso V do art. 2º 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.

§ 2º As saliências citadas no inciso V do art. 2º, desde que respeitadas os parâmetros constantes das mesmas, não serão consideradas como áreas edificadas.

Art. 5º Para obter o *habite-se* a obra deverá atender todos os itens abaixo:

- I. estar no mínimo com contrapiso, revestimento impermeável nos sanitários, portas, janelas, vidros, fachada frontal acabada e calçada concluída;
- II. ter número oficial;
- III. apresentar condições de estabilidade, salubridade, segurança, acessibilidade com laudo assinado por responsável técnico;
- IV. apresentar condições mínimas de habitabilidade e conformidade com o uso;
- V. possuir no mínimo uma janela com iluminação e ventilação natural em cada ambiente sendo:
 - a) para residência, possuir cozinha, dormitório e no mínimo um sanitário;
 - 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.
- VI. possuir ligação de energia elétrica, água e esgoto;
- VII. possuir no mínimo 1 (uma) vaga de estacionamento para as edificações multifamiliares de pequeno porte;

§ 1º Ficam isentas da obrigatoriedade das vagas de estacionamento as residências unifamiliares e demais construções com até 200 m², salvo quando situadas em vias arteriais.

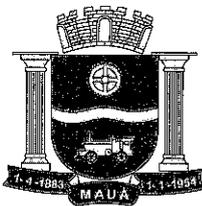
§ 2º Todas as edificações situadas em vias arteriais deverão possuir no mínimo 01(uma) vaga de estacionamento.

Art. 6º As edificações que atendam ao art. 2º desta Lei, quando não estiverem concluídas receberão permissão, através do Alvará de Regularização, para a continuidade da obra com validade de 02 (dois) anos.

§ 1º As obras só poderão ter continuidade ou realizar as devidas adequações solicitadas pelo Poder Executivo após a emissão e retirada do devido Alvará de Regularização. Caso contrário, constatadas as irregularidades, o interessado estará sujeito a aplicação das penalidades previstas na Lei Municipal 3.202/1999.

§ 2º O Alvará de Regularização vencido não poderá ser renovado.

§ 3º Caso a obra não atenda às condições mínimas necessárias para a obtenção do *habite-se* no prazo estipulado o pedido será indeferido e o processo arquivado.



LEI Nº 4.661, DE 29 DE ABRIL DE 2011

§ 4º O arquivamento do processo sem a regularização não exime o interessado do pagamento do ISSQN.

Art. 7º 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 ou englobamento, quando será necessária a apresentação da devida certidão emitida pela municipalidade.

Art. 8º A documentação exigida para protocolar o processo será:

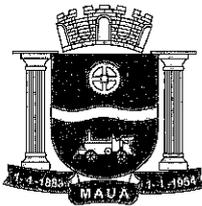
- I. requerimento 01 em formulário padrão totalmente preenchido e assinado pelo interessado e profissional responsável;
- II. cópia do título de propriedade do imóvel - matrícula do imóvel atualizada com validade, ou contrato de compra e venda com todas as firmas reconhecidas e a sucessão de posse a partir da matrícula;
- III. cópia do último carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;
- IV. 03 (três) vias de projeto da edificação;
- V. Certidão Negativa de Débito ou Certidão Positiva de Débito com efeitos de Negativa, original, emitida pela Secretaria de Finanças do Município;
- VI. Cartão de Registro Profissional - CRP atualizado;
- VII. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou de outros documentos que venham a ser exigidos pelos respectivos conselhos devidamente preenchido e com a respectiva taxa paga;
- VIII. Atestado de vistoria do Corpo de Bombeiros para todos os tipos de edificações, independente da área construída, exceto para residências unifamiliares e multifamiliares de pequeno porte (até 4 unidades) que possuam saídas independentes;
- IX. comprovante de pagamento de taxas dispostas no art. 1º, § único, desta Lei;
- 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.

Parágrafo único. Quando assinado por um procurador, deverá apresentar procuração com as firmas reconhecidas em cartório do proprietário e procurador ou documento com assinatura dos mesmos.

Art. 9º A representação gráfica para análise técnica deverá conter:

- I. planta baixa, atendendo as devidas exigências técnicas da NBR 6492/1994;
- II. medidas externas da edificação;
- III. cortes longitudinais e transversais conforme exigido em NBR 6492/1994;
- IV. todas as medidas do terreno;
- V. rótulo conforme modelo "Anexo I" desta Lei e dimensões em conformidade com NBR 6492/1994;
- VI. altura livre das paredes, pé-direito;
- VII. número do processo que aprovou parte da construção, caso tenha habite-se;

W J J A



LEI Nº 4.661, DE 29 DE ABRIL DE 2011

5/9

VIII. separação das áreas existentes com habite-se e demais áreas, conforme legenda:

- a) existente com *habite-se* - na cor azul;
- b) a regularizar - na cor verde;
- c) a demolir - na cor amarela;
- d) a construir - na cor vermelha.

§ 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 poderão apresentar o projeto simplificado, ou seja, apenas com o perímetro do imóvel, contendo como Notas em projeto:

- I. altura de pé-direito;
- II. não haverá aberturas nas divisas.

§ 3º Caso o Poder Executivo julgue necessário, para melhor entendimento ou esclarecimento do projeto, poderá solicitar a apresentação detalhada dentro das normas técnicas vigentes.

§ 4º O Poder Executivo poderá exigir, caso seja necessário, que sejam feitas adequações em projeto e na edificação para atendimento às legislações federais e estaduais, além de normas técnicas vigentes.

§ 5º 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. 10. As regularizações das edificações localizadas em área de proteção de mananciais atenderão ao disposto na legislação atual vigente e deverão apresentar a anuência e devidas licenças dos órgãos competentes nas devidas esferas federais, estaduais e/ou municipais quando convir.

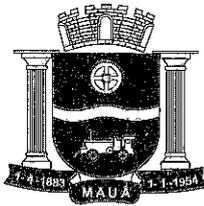
Art. 11. Será feita vistoria para verificar o atendimento das condições mínimas necessárias para a regularização do imóvel.

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

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

§ 3º O comunicado se tornará público por meio de publicidade local no Diário do Município.

§ 4º O comunicado deverá ser atendido em sua íntegra no prazo de 30 (trinta) dias a partir da sua publicação. O não atendimento do mesmo acarretará em no indeferimento e arquivamento do processo.



LEI Nº 4.661, DE 29 DE ABRIL DE 2011

6/9

Art. 12. As construções 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. 13. Não será permitida a regularização de edificações que utilizem materiais impróprios de construção.

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. 14. As edificações cujo terreno tenha área impermeabilizada igual ou superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) serão objeto de regularização, desde que atendam um dos seguintes dispositivos:

- I. reserva de no mínimo 15% (quinze por cento) da área do terreno permeável;
- II. construção de reservatório conforme o disposto no Art. 3º da Lei Municipal nº 3.528/2002 e Decreto nº 6.615/2004;
- III. termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental com a municipalidade, previsto na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

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.

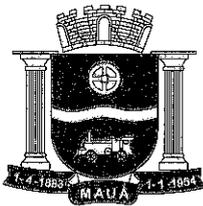
§ 1º Excetua-se do descrito no *caput* deste artigo, as alterações que sejam solicitadas pela municipalidade a fim de sanar algum risco na obra ou na adequação das condições de iluminação e ventilação.

§ 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 Municipal 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 no *grade* da via pública.

Art. 17. 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. 18. As edificações que possuírem Alvará de Regularização para o término da obra ou adequações deverão manter no local da mesma, placa de identificação do técnico, bem como toda a documentação referente à mesma (alvará, projeto e ART ou de outros documentos que venham a ser exigidos pelos respectivos conselhos, devidamente preenchidos e com a respectiva taxa paga), caso contrário o proprietário e/ou profissional serão autuados conforme Lei Municipal nº 3.202/1999.



LEI Nº 4.661, DE 29 DE ABRIL DE 2011

7/9

**CAPÍTULO IV
Do Coeficiente e das Fórmulas**

Art. 19. Para efeito da regularização de que trata esta lei, fica definido para todo o território do município o Coeficiente de Aproveitamento 1 (um).

Art. 20. Para efeito da regularização de que trata esta lei fica definida a multa pecuniária conforme a fórmula seguinte:

Valor da Multa = $\{(A+B) \times VV \times 3\%\} \times P$, onde:

A = Área ocupada pela edificação nos recuos obrigatórios conforme a Lei nº 3.272/2000 e suas alterações posteriores;

B = Área edificada superior ao Coeficiente de Aproveitamento conforme definido na presente lei;

VV = Valor Venal Total do Imóvel por metro quadrado;

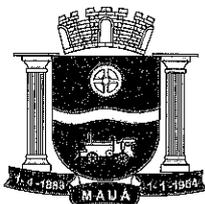
P = Peso atribuído conforme disposto no art. 22.

Parágrafo único. O valor da multa pecuniária será indexado pela FMP e expresso em moeda corrente.

Art. 21. Serão atribuídos pesos diferentes no valor da multa pecuniária, na aplicação da fórmula, quando a construção descrita no artigo anterior:

- I. conste do levantamento aerofotogramétrico do Município realizado em junho de 2000: P=1;
- II. conste do levantamento aerofotogramétrico do Município realizado em junho de 2007: P=1,25;
- III. conste do levantamento aerofotogramétrico do Município realizado em fevereiro de 2010: P=1,5;
- IV. caso não conste em nenhum dos levantamentos aerofotogramétricos será aceito como prova da existência da edificação:
 - a) 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;
 - b) imagem de satélite;
 - c) o período de comprovação para aceitação das mesmas será entre o dia 1º de fevereiro de 2010 e a data de promulgação desta lei.
- V. para os casos que se enquadrem no inciso IV será utilizado o peso 1,75 na fórmula do art. 20.

Parágrafo único. No caso da existência de vários lotes com frente para faces distintas de uma mesma quadra, será utilizado o maior valor do metro quadrado de terreno fixado na planta genérica de valores para o cálculo do benefício econômico agregado ao imóvel.



LEI Nº 4.661, DE 29 DE ABRIL DE 2011

Art. 22. O limite máximo excedente do Coeficiente de Aproveitamento definido nesta lei será 4 (quatro) incluindo o índice mínimo 1 (um).

Art. 23. O Alvará de Regularização, emitido nos termos desta lei, terá validade de 2 (dois) anos, sem direito a prorrogação de prazo.

Art. 24. A multa pecuniária poderá ser liquidada em até 24 (vinte e quatro) prestações, desde que o valor mínimo não seja inferior a 50 FMPs.

§ 1º Na hipótese de atraso ou inadimplência, o interessado sujeitar-se-á ao pagamento do valor total da parcela acrescida de multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, contados a partir do vencimento de cada parcela, com inscrição em dívida ativa para cobrança judicial.

§ 2º O valor da multa pecuniária será depositado na conta corrente do FMDUH - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Art. 25. O *habite-se* será emitido desde que a obra esteja concluída conforme o projeto apresentado.

Art. 26. O Coeficiente de Aproveitamento 1 (um) estabelecido nesta lei não se aplica à Área de Proteção aos Mananciais, à Zona de Ocupação Controlada e aos loteamentos irregulares.

Parágrafo único. Na Área de Proteção aos Mananciais e na Zona de Ocupação Controlada será necessária a apresentação de licenciamento estadual e federal no que couber.

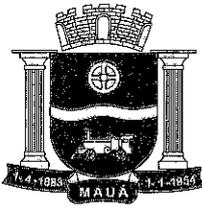
CAPÍTULO V

Disposições Finais e Transitórias

Art. 27. Os casos omissos serão decididos pelo órgão responsável pela aprovação dos projetos e, em grau de recursos, pelo Grupo Especial de Análise - GEA.

Art. 28. 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. 29. A presente Lei aplicar-se-á para as construções erigidas até a data da promulgação da presente Lei.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ

LEI Nº 4.661, DE 29 DE ABRIL DE 2011

9/9

Art. 30. As despesas decorrentes da execução da presente Lei onerarão as verbas próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 31. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Município de Mauá, em 29 de abril de 2011.


OSWALDO DIAS
Prefeito


ANA PAULA RIBEIRO BARBOSA
Secretária de Assuntos Jurídicos

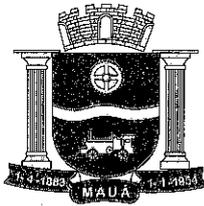

JOSIENE FRANCISCO DA SILVA
Secretária de Planejamento Urbano


SÉRGIO AFFONSO DOS SANTOS
Secretário de Habitação

Registrada no Departamento de Atos Oficiais
e afixada no quadro de editais. Publique-se
na imprensa oficial, nos termos da Lei
Orgânica do Município.....


JOSÉ LUIZ CASSIMIRO
Secretário de Governo

ccc//



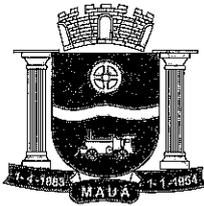
ANEXO À LEI Nº 4.661, DE 29 DE ABRIL DE 2011

ANEXO I

185

PROJETO COMPLETO REGULARIZAÇÃO PELA LEI MUNICIPAL Nº 4661 de 29 de Abril de 2011		PROJ.: FLS.: RÚBRICA:	
INSCRIÇÃO FISCAL : _____			
OBRA: (Tipo de Obra)			
PROPRIETÁRIO: Nome(s) do(s) Proprietário(s)			
LOCAL: (Endereço da Obra, Lote, Quadra, Bairro, Cidade e Estado)			
ESCALA (Escala 1:100 ou indicada no Projeto)			
SITUAÇÃO S/ ESCALA (Modelo) (Quadra com todas as ruas e distâncias)	DECLARO QUE: A APROVAÇÃO DO PROJETO PELA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.	20 65 110 52 30 10	
	PROPRIETÁRIO (Nome do Proprietário)		
QUADRO DE ÁREAS TERRENO 0 m2 ÁREA(S) EXISTENTE(S) COM HABITE-SE 0 m2 (Informar o nº do Processo de Habite-se) Térreo Pavimento 1 (Caso Edista) Pavimento 2 (Caso Edista) Garagem TOTAL À REGULARIZAR 0 m2	AUTOR DO PROJETO (Nome do Autor do Projeto) CREA: CRP: ART: Térreo Pavimento 1 (Caso Edista) Pavimento 2 (Caso Edista) Garagem TOTAL À REGULARIZAR 0 m2	297	
	RESPONSÁVEL TÉCNICO (Nome do Responsável Técnico) CREA: CRP: ART:		
	ALVARÁ Nº EXPEDIDO EM: ASSINATURA E CARIMBO DO FUNCIONÁRIO		
10	82,5	82,5	10

Handwritten signature and initials (Medidas em mm)



ANEXO II

TERMO DE ANUÊNCIA DE ABERTURAS PARA ILUMINAÇÃO EM DIVISAS DE LOTE¹

Eu, _____, RG _____,
CPF _____, residente à Rua/Avenida _____
_____, nº _____ Complemento _____
Cidade _____, Estado _____

Autorizo o proprietário do lote (nome do proprietário, RG, CPF, endereço do lote em questão e inscrição fiscal) a manter as aberturas apenas para iluminação na divisa dos lotes, não podendo o mesmo fazer novas aberturas após a assinatura deste termo e a regularização do projeto junto à Prefeitura do Município de Mauá, que representa fielmente as aberturas já existentes até a presente data.

O descumprimento deste termo, pelo Senhor (nome do proprietário que pleiteia a regularização) implicará em sua responsabilização conforme o disposto no Código Civil.

Mauá, de de

(nome e assinatura do proprietário que está autorizando)
(reconhecer firma)

(nome e assinatura do proprietário que está solicitando a regularização)
(reconhecer firma)

¹ Este termo de autorização só terá validade com o reconhecimento das firmas dos signatários.