



Dispõe sobre a regularização de construções ou usos não licenciados ou construídos em desacordo com as normas vigentes no Município de Mauá e dá outras providências.

ATILA JACOMUSSI, Prefeito do Município de Mauá, Estado de São Paulo, no uso das atribuições conferidas pelo art. 60, III, da Lei Orgânica do Município, e tendo em vista o que consta do Processo Administrativo nº 865/2011, faço saber que a Câmara Municipal de Mauá aprovou e eu sanciono e promulgo a presente **LEI**:

CAPÍTULO I **DA REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES OU USOS NÃO LICENCIADOS OU** **CONSTRUÍDOS EM DESACORDO COM O PROJETO APROVADO**

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a regularização das construções edificadas ou usos 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 se enquadrarem nas seguintes condições:

- I - não possuírem projeto aprovado;
- II - em que a obra tenha sido executada em desacordo com a planta aprovada pelo Poder Executivo;
- III - tenham sido realizadas ampliações não licenciadas;
- IV - possuam aberturas destinadas a ventilação, orientadas e situadas nas divisas com outros imóveis, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos, conforme estabelecido na Lei Federal nº 10.406, de 10/01/2002, que institui o Código Civil;
- V - em que a partir do primeiro pavimento, acima do térreo, avancem até 50% do passeio público, até o limite de 1,00m (um metro), desde que não influencie nas instalações públicas;
- VI - em que o pavimento térreo não ultrapasse as dimensões do lote e por consequência não avance sobre o passeio público;
- VII - mudanças de usos não licenciados, onde será emitida Certidão de Mudança de Uso.

Parágrafo único. 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 de Uso e Ocupação do Solo.



CAPÍTULO II DOS CASOS NÃO PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO

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

- I - avancarem os imóveis lindeiros;
- II - avancarem 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 rádio base, 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 - caso possuam saliências executadas como elemento arquitetônico proeminente, engastado ou apostado na edificação ou muro, as mesmas deverão atender à dimensão máxima contida no art. 2º, inciso V, desta Lei, e compreende as seguintes:
 - a) beiral de cobertura;
 - b) marquise.

§ 1º Os avanços relacionados no inciso V do art. 2º desta Lei poderão ser fixos e se estender em 100% (cem por cento) da testada do lote, e deverão obedecer as seguintes condições:

- I - não interferir nas instalações públicas;
- II - estar no mínimo a 2,70m (dois metros e setenta centímetros) do nível do passeio público.

§ 2º As saliências citadas no inciso V do art. 2º desta Lei, desde que respeitados 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 e acessibilidade;
- IV - apresentar condições mínimas de habitabilidade e conformidade com o uso;
- V - possuir no mínimo:
 - a) para residência: cozinha, dormitório e no mínimo um sanitário;
 - b) para outros usos: ter no mínimo um sanitário, além da área de trabalho ou uso, sendo que 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, admitida vaga interna à edificação.

§ 1º Ficam isentas da obrigatoriedade das vagas de estacionamento as residências unifamiliares e demais construções cujo somatório de área total construída remonte 200m² (duzentos metros quadrados), salvo quando situadas em vias arteriais ou coletoras.

§ 2º Todas as edificações situadas em vias arteriais ou coletoras 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, com validade de 02 (dois) anos, para a continuidade da obra.

§ 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, sob pena de, constatadas as irregularidades, sujeitar o interessado as penalidades previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º O Alvará de Regularização poderá ser renovado uma vez por igual período.

§ 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.

§ 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 atualizada ou a escritura ou o contrato de compra e venda do último proprietário, contendo firmas reconhecidas das assinaturas e a sucessão de posse a partir da matrícula; ou comprovação de posse mansa e pacífica pelo período mínimo de 5 anos, de acordo com o art. 183 da Constituição Federal (comprovado através de conta de energia elétrica, conta de água, recolhimento de tributos ou outros);
- III - cópia do último carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;
- IV - 03 (três) vias de projeto da edificação;
- V - Cartão de Registro Profissional – CRP atualizado;
- VI - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART/Registro de Responsabilidade Técnica – RRT ou de outros documentos que venham a ser exigidos pelos respectivos conselhos, devidamente preenchidos e com a respectiva taxa paga;
- VII - 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;
- VIII - comprovante de pagamento de taxas dispostas no art. 1º, parágrafo único, desta Lei;
- IX - 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 do 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 na NBR 6492/1994;
- IV - todas as medidas do terreno;
- V - rótulo conforme modelo constante do Anexo I desta Lei e dimensões em conformidade com a NBR 6492/1994;
- VI - altura livre das paredes, pé-direito;
- VII - número do processo que aprovou parte da construção, caso tenha *habite-se*;
- 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, com a demarcação da área da garagem, 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. Serão permitidas alterações nas unidades individualizadas em condomínios já formalizados, mediante aprovação em ata de reunião devidamente registrada em cartório.

§ 1º Deverá ser apresentado laudo técnico do responsável quanto à viabilidade estrutural das modificações pretendidas, juntamente com ART/RRT, bem como apresentação de aprovação em ata de assembleia de condomínio devidamente registrada em cartório.

§ 2º Em caso do laudo técnico descrito no § 1º deste artigo inviabilizar as alterações solicitadas, e na hipótese de já terem sido executadas, as mesmas deverão ser desfeitas, sob pena de multa e demais sanções previstas em lei.

§ 3º Será necessário a apresentação do projeto de implantação do condomínio, localização da unidade habitacional dentro do condomínio e a planta com as alterações solicitadas.

Art. 11. 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. 12. Será feita vistoria pelo agente de fiscalização municipal 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 Oficial do Município.

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



Art. 13. 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. 14. 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. 15. As edificações cujo terreno tenha área impermeabilizada igual ou superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados) serão objeto de regularização, desde que atendam a um dos seguintes dispositivos:

- I - reserva de no mínimo 15% (quinze por cento) da área do terreno permeável;
- II - construção de reservatório, de acordo com o dimensionamento previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

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 Excetuam-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 de Uso e Ocupação do Solo.

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. 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. As edificações que possuem Alvará de Regularização para o término da obra ou adequações deverão manter no local placa de identificação do técnico, bem como toda a documentação referente à mesma (alvará, projeto e ART/RRT ou de outros documentos que venham a ser exigidos pelos respectivos conselhos, devidamente preenchidos); caso contrário, o proprietário e/ou profissional serão autuados conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo.



CAPÍTULO IV DO COEFICIENTE E DAS FÓRMULAS

Art. 20. Para efeito da regularização de que trata esta Lei, fica definida a multa pecuniária que será calculada por m² (metro quadrado) de área a regularizar, na seguinte conformidade:

- I - quando para uso residencial: multa de 1,0 FMP/m²;
- II - quando para uso comercial (com até 100m²): multa de 1,0 FMP/m²;
- III - quando para uso comercial (com mais de 100m²): multa de 1,5 FMP/m²;
- IV - quando para uso industrial (com até 100m²): multa de 2,0 FMP/m²;
- V - quando para uso industrial (com mais de 100m²): multa de 2,5 FMP/m²;
- VI - para usos mistos: serão cobradas multas proporcionais às áreas construídas de cada uso.

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

Art. 21. O Alvará de Regularização, emitido nos termos desta Lei, terá validade de 2 (dois) anos, com direito a uma renovação.

Parágrafo único. Em casos de solicitação do alvará de regularização e alvará de construção (ampliação), no mesmo processo, o alvará de construção (ampliação) poderá ser renovado uma vez por igual período.

Art. 22. A multa pecuniária poderá ser liquidada em até 24 (vinte e quatro) prestações, desde que o valor mínimo não seja inferior a 50 FMP.

§ 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 Fundo Específico da Secretaria de Planejamento.

Art. 23. O *habite-se* será emitido desde que a obra esteja concluída conforme o projeto apresentado.

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

§ 2º O limite máximo excedente do Coeficiente de Aproveitamento definido nesta Lei será 4 (quatro) incluindo o índice mínimo 1 (um).

Art. 24. Na Área de Proteção aos Mananciais e na Zona de Desenvolvimento Econômico 3 – ZDE3, será necessária a apresentação de licenciamento municipal, estadual e federal no que couber.

Handwritten signature

Handwritten signature



CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 25. Os casos omissos serão decididos pelo órgão responsável pela aprovação dos projetos e, em grau de recursos, pela Comissão Especial de Análise – CEA.

Art. 26. 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. 27. A presente Lei aplicar-se-á para as construções erigidas até a sua promulgação, comprovadas através de imagem de satélite, notas fiscais e serviços.

Art. 28. As despesas decorrentes da execução da presente Lei onerarão as verbas próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 29. Os processos de regularização em trâmite, analisados ou pendentes de análise, junto à Prefeitura Municipal, poderão através de requerimento formalizado pelo proprietário, serem reavaliados de acordo com os parâmetros estabelecidos por esta Lei.

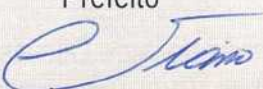
Art. 30. Os benefícios da presente Lei poderão ser solicitados dentro do período de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de sua publicação, podendo, a critério do Poder Executivo, ser prorrogado por um único e igual período.

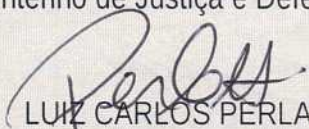
Art. 31. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 32. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 4.661, de 29 de abril de 2011.

Município de Mauá, em 17 de julho de 2020.

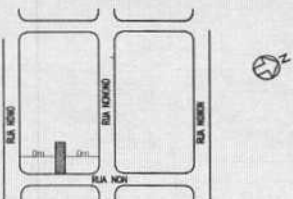

ATILA JACOMUSSI
Prefeito


JOSE VIANA LEITE
Secretário interino de Justiça e Defesa da Cidadania


LUIZ CARLOS PERLATTI
Secretário de Planejamento Urbano



ANEXO DA LEI Nº 5.606, DE 17 DE JULHO DE 2020

PROJETO COMPLETO REGULARIZAÇÃO PELA LEI MUNICIPAL Nº 4661 de 29 de Abril de 2011		PROC.: FLB.: 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 distancias)	DECLARO QUE: A APROVAÇÃO DO PROJETO PELA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.	
	PROPRIETÁRIO (Nome do Proprietário) _____	
QUADRO DE AREAS TERRENO 0 m2 ÁREA(S) EXISTENTE(S) COM HABITE-SE 0 m2 (Informar o nº do Processo do Habite-se) Térreo Pavimento 1 (Caso Exista) Pavimento 2 (Caso Exista) Garagem TOTAL À REGULARIZAR 0 m2	AUTOR DO PROJETO (Nome do Autor do Projeto) CREA: CRP: ART:	
	Térreo Pavimento 1 (Caso Exista) Pavimento 2 (Caso Exista) Garagem TOTAL À REGULARIZAR 0 m2	
	RESPONSÁVEL TÉCNICO (Nome do Responsável Técnico) CREA: CRP: ART:	
	ALVARÁ Nº EXPEDIDO EM:	
	_____ ASSINATURA E CARIMBO DO FUNCIONÁRIO	

(Medidas em mm)