LEI COMPLEMENTAR Nº 1442, DE 08 DE OUTUBRO DE 2021.

Dispõe sobre a regularização de construções clandestinas e irregulares na forma que especifica e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MOGI GUAÇU:

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte **LEI COMPLEMENTAR:**

Art. 1º. As edificações implantadas de forma clandestina e/ou irregular poderão ser regularizadas pelo Município, observados os critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

Capítulo I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º. Para os efeitos desta Lei Complementar serão adotadas as seguintes definições para construções:

I - Clandestina: construção executada sem a aprovação do órgão municipal competente;

II - Irregular: construção executada em desacordo com a legislação edilícia vigente.

§ 1º - São edificações passiveis de regularização: aquelas que estejam com cobertura e paredes executadas na data de publicação desta Lei Complementar e que atenda aos demais requisitos ora estabelecidos.

§ 2º - Também poderão ser regularizadas as edificações que se encontram em tramite interno, e que o requerente ou o responsável técnico solicite a nova análise do processo mediante requerimento.

Art. 3º. O Município, após a análise de seus órgãos competentes, poderá regularizar as construções clandestinas e irregulares desde que atendidos os seguintes requisitos:

I) Não estejam construídas sobre logradouros ou terrenos públicos e faixas destinadas a diretrizes viárias;

II) Possua tipologia de ocupação compatível com o zoneamento urbano ou com condição de ocupação e/ou uso tolerado nos termos da legislação vigente;

III) não estejam localizadas em áreas não edificáveis incidentes ao longo das faixas de drenagem de águas pluviais, galerias, canalizações, domínio das linhas de transmissão de alta-tensão, rodovias, ferrovias e dutovias;

IV) Não esteja situada em áreas de preservação ambiental, salvo anuência dos órgãos federal, estadual e/ou municipal competente;

V) Possua condições mínimas de habitabilidade, higiene e segurança;

VI) Não estejam em áreas de risco de deslizamentos e ou inundações;

VII) Não estejam situadas em loteamentos irregulares;

VIII) Não ofereçam riscos a seus proprietários e vizinhos;

Parágrafo Único - Não será passível de regularização nos termos desta Lei Complementar o uso desconforme com a legislação vigente e o uso não classificado como tolerado.

Art. 4º. Sempre que a regularização tratar de recuo para vias públicas deverá ser apresentado declaração dos proprietários, onde estes, seus herdeiros e ou sucessores tem ciência da inexistência de direito de indenização quanto a área construída sobre o recuo caso haja a necessidade de desapropriação, isentando o Município de qualquer responsabilidade futura conforme modelo de Anexo I que é integrante desta Lei Complementar.

Capítulo II

DAS OBRAS CLANDESTINAS E IRREGULARES

Art. 5º. As construções clandestinas e/ou irregulares passíveis de regularização, nos termos desta Lei Complementar, desde que atendido o uso conforme zoneamento estabelecido pela Lei Complementar nº 1.291 de 26 de outubro de 2015 e que não se enquadrem nos padrões urbanísticos e construtivos previstos nas leis municipais vigentes poderão ser beneficiadas nos termos desta Lei Complementar, em relação a:

I - Afastamentos;
II - Recuos;
III - Coeficiente de aproveitamento;
IV - Taxa de ocupação;
V – Quantidade e dimensionamento de vagas de estacionamento;
VI - Taxa de permeabilidade;
VII - Gabarito de altura;
VIII – Taxa de Ocupação da Edificação;
IX – Empena Cega.

Parágrafo único. Também poderão ser regularizados edificações, empreendimentos ou conjuntos habitacionais que estejam em

desacordo com o § 2º do art. 74 e o § 2º do art. 75 da Lei Complementar nº 1.291, de 26 de Outubro de 2015. ***(Acrescido pela Lei Complementar nº 1482/2022)***

Capítulo III

DOS REQUISITOS PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 6º. A regularização se dará mediante a comprovação de edificação passível de regularização e de estágio da obra:

I - Consulta à base cartográfica municipal digital;
II - Elementos constantes de protocolos administrativos;
III - Informações encontradas em Ficha de Informação de Cadastro, junto à Prefeitura;
IV– Fotos, fotos do Google Mapas, Google Earth ou Google Street View e similares;
VI - Outros documentos idôneos que comprovem as condições previstas no caput deste artigo;
VII – Comprovantes de consumo ou existência como contas de água e energia, ou carne de IPTU;
VIII – Em caso de a edificação ter excedido o limite de construção na empena cega, acima do segundo pavimento, será necessária uma declaração de anuência assinada pelo proprietário do lote vizinho ao qual a empena confronta nos termos do Anexo II, parte integrante desta Lei Complementar.

Capítulo IV

DOS ATOS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 7º. Os interessados na regularização de edificações nos termos desta Lei Complementar deverão requerê-la ao órgão competente do Município, apresentando os seguintes documentos:

I. Comprovação da existência da edificação nos termos do art. 6º desta Lei Complementar;
II. Declaração de anuência do proprietário ou possuidor quando não for ele o requerente;

III. Requerimento assinado pelos profissionais responsáveis pelo projeto, contendo dados do proprietário (nome, RG, CPF), dados dos profissionais (CREA, CAU, CFT endereço, CPF, RG, telefone para contato e endereço eletrônico) e dados e informações referentes ao imóvel objeto da análise;
IV. Comprovante de titularidade do imóvel por parte do requerente na forma de matrícula atualizada (últimos 30 dias da data de protocolo na Prefeitura), contrato de compra e venda, escritura ou outra forma de comprovação idônea, dispensado de novo protocolo;
V. 1 (uma) Cópia da Ficha de Informação Cadastral e seu respectivo espelho, fornecido pelo Departamento de Cadastro Imobiliário do Município, dispensado do serviço de protocolo;
VI. 4 (quatro) vias do projeto no mínimo, contendo as assinaturas do proprietário e dos profissionais responsáveis, assim como o devido preenchimento de todas as informações solicitadas;

VII. Cópia de documento pessoal com foto do proprietário;

VIII. Cópia do cartão CNPJ da empresa, em caso de pessoa jurídica;

IX. 02 (duas) vias de documento de comprovação de responsabilidade técnica (RRT, ART, CFT, etc), devidamente registrada junto ao conselho de classe adequado ao profissional, em versão definitiva, devidamente preenchida e recolhida, com especificação da atividade técnica conforme disposto em conselho profissional;

X. Parecer favorável do projeto junto a Vigilância Sanitária, quando aplicável;

XI. Parecer favorável da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB), quando aplicável;

XII. Parecer favorável do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), quando aplicável;

XIII. Em caso de projeto com alvará de construção ou habite-se anteriormente aprovado, deverá ser informado o número do protocolo da referida aprovação;

Art. 8º. Instruído na forma do art. 7º desta Lei Complementar, o protocolo será juntado ao processo de origem, quando for o caso, e posteriormente enviado ao setor competente da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, que:

I - Procederá à análise do projeto;

II - Após o deferimento do pedido de regularização, a Municipalidade expedirá o Alvará de Aprovação da Regularização e o disponibilizará ao interessado;

III - O interessado deverá requerer, o “Habite-se”, quando a edificação atender às condições de habitabilidade, apresentando os documentos obrigatórios.

Art. 9º. Será permitida a regularização de edificação em materiais diversos, mediante apresentação de laudo técnico e da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica/Registro de Responsabilidade Técnica - ART/RRT/CFT atestando o padrão de desempenho quanto ao isolamento térmico, ao condicionamento acústico, à estabilidade e à impermeabilidade, nos termos da legislação vigente, ou de legislação posterior.

Capítulo V

DO PROCESSO FISCALIZATÓRIO

Art. 10. O Município poderá vistoriar a edificação objeto de regularização para constatar a veracidade das informações constantes do requerimento de regularização, além do uso do imóvel e de outros elementos pertinentes.

Parágrafo Único - Constatada divergência entre os elementos apresentados no requerimento e a vistoria, o interessado será intimado para saná-la, sob pena de aplicação das sanções cabíveis previstas na legislação vigente.

Capítulo VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 11. A regularização nos termos desta Lei Complementar não implicará o reconhecimento do uso irregular da edificação, que deverá obedecer às normas vigentes exigidas para o seu devido licenciamento.

Art. 12. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação e tem validade por 180 dias, podendo ser prorrogados por mais 180 dias. ***(Prazo prorrogado pela Lei Complementar nº 1482/2022)***

Mogi Guaçu, 08 de outubro de 2021. *"Ano 144º da Fundação do Município, em 09 de Abril de 1877".*

RODRIGO FALSETTI
PREFEITO

EDUARDO MANFRIN SCHIMIDT
SEC. MUN. PLAN. DES. URBANO

Encaminhada à publicação na data supra.

RUBEN COIMBRA NOVAES
CHEFE DE GABINETE DO PREFEITO

ANEXO I A QUE SE REFERE O ART. 4º DA LEI COMPLEMENTAR Nº 1.442/2021

DECLARAÇÃO DE ANUÊNCIA

(CONSTRUÇÃO NO RECUO FRONTAL)

Eu,_____, portador do RG. Nº_____ e do CPF/MF Nº _____, proprietário do imóvel localizado a _____, sob inscrição cadastral nº _____, declaro por meio desta, estar ciente que em vista de haver em minha propriedade uma construção que avança o recuo frontal do

lote, determinado por legislação municipal, estou ciente que em caso de desapropriação ou solicitação justificada do município para a remoção da construção em desacordo e seus elementos não serei eu, meus herdeiros e/ ou futuros usufrutuários ou proprietários do imóvel ressarcidos em qualquer forma de direito, monetária ou outra.

Sendo verdade e estando de acordo, assino.

Mogi Guaçu, de de .

_____
Nome do Proprietário
CPF/MF Nº

ANEXO II A QUE SE REFERE O ART. 6º DA LEI COMPLEMENTAR Nº 1.442/2021

DECLARAÇÃO DE ANUÊNCIA

Eu,_____, portador do RG. Nº_____ e do CPF/MF Nº _____, proprietário do imóvel localizado a _____, sob inscrição cadastral nº _____, que confronta em sua lateral (direita / esquerda) de quem da rua olha para o lote com a edificação de propriedade de _____, portador do RG. Nº _____, e do CPF/MF Nº _____, inscrita na inscrição cadastral de nº _____, declaro por meio desta, estar ciente que a edificação vizinha supracitada excede o limite permitido de empena cega na divisa com meu lote, e por não ter nada a opor quanto ao fato, estou de acordo com a regularização do imóvel junto a municipalidade,

Sendo verdade e estando de acordo, assino.

Mogi Guaçu, de de .

_____
Nome do Proprietário
CPF/MF Nº