



# PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

## GABINETE DO PREFEITO

### LEI COMPLEMENTAR Nº 1.442, 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 passíveis 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.

6



# PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

## GABINETE DO PREFEITO

**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.

### 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 Maps, 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;



# PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

## GABINETE DO PREFEITO

- 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 de novo 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.



**PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**  
**GABINETE DO PREFEITO**

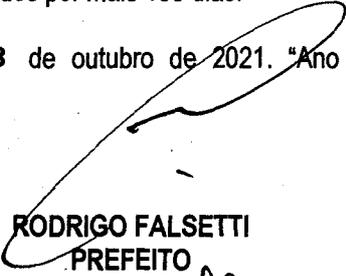
**Capítulo VI**

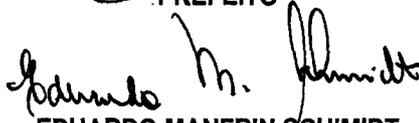
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**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.

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**



**PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**  
**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



**PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**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