

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM**

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL



GABINETE DO PREFEITO

**PROJETO DE LEI Nº 97 DE 2023****DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES CLANDESTINAS E IRREGULARES, NA FORMA QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A **Câmara Municipal de Mogi Mirim** aprovou e o Prefeito Municipal **DR. PAULO DE OLIVEIRA E SILVA** sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º As edificações implantadas de forma clandestina e/ou irregular, que estejam concluídas até 31/08/2023 e que atendam aos demais requisitos ora estabelecidos, poderão ser regularizadas pelo Município.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei 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.

Parágrafo único. Também poderão ser regularizadas as edificações que se encontram com processo em trâmite interno, e que o requerente ou o responsável técnico solicite a nova análise do processo mediante requerimento.

Art. 3º Os interessados na regularização de edificações nos termos desta Lei deverão requerê-la ao órgão competente do Município, apresentando os seguintes documentos:

I – requerimento em impresso próprio, devidamente preenchido e assinado;

II - comprovante de titularidade do imóvel por parte do requerente na forma de matrícula, contrato de compra e venda, escritura ou outra forma de comprovação idônea;

III - 5 (cinco) vias do projeto arquitetônico ou projeto simplificado;

IV – 5 (cinco) vias do laudo de vistoria assinadas pelo proprietário e profissional técnico responsável habilitado;

V - cópia de documento pessoal com foto do proprietário;

VI - cópia do cartão CNPJ da empresa, em caso de pessoa jurídica;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

VII - 02 (duas) vias de documento de comprovação de responsabilidade técnica (RRT, ART, CFT, etc);

VIII - parecer favorável da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB), quando aplicável;

IX - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), quando aplicável.

Art. 4º A regularização se dará mediante a comprovação de edificação passível de regularização:

I - consulta à base cartográfica municipal digital;

II - elementos constantes de protocolos administrativos;

III - informações encontradas em Boletim de Cadastro Imobiliário, junto à Prefeitura;

IV - fotos, fotos do Google Mapas, Google Earth ou Google Street View e similares;

V - outros documentos idôneos que comprovem as condições previstas no *caput* deste artigo;

VI - comprovantes de consumo ou existência como, contas de água e energia, ou carne de IPTU.

Art. 5º 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 constantes no Plano Diretor, Plano de Mobilidade e demais legislações existentes;

II - possuam 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 estejam situadas em áreas de preservação ambiental, salvo anuência dos órgãos federal, estadual e/ou municipal competente;

V - possuam condições mínimas de habitabilidade, higiene e segurança;



GABINETE DO PREFEITO

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;

IX - garantam a acessibilidade nos prédios comerciais, industriais, de prestação de serviço, institucionais e de uso coletivo.

Art. 6º As irregularidades referentes à permeabilidade serão aceitas desde que no local possua um mínimo de 5 % (cinco por cento) de área permeável do lote.

Art. 7º 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.

Art. 8º As construções clandestinas e/ou irregulares passíveis de regularização, nos termos desta Lei, desde que atendido o uso conforme zoneamento estabelecido pela Lei Complementar nº 363/2022 e que não se enquadrem nos índices urbanísticos e construtivos previstos nas leis municipais vigentes poderão ser beneficiadas nos termos desta Lei, em relação a:

I - afastamentos;

II - recuos;

III - coeficiente de aproveitamento;

IV - taxa de ocupação;

V - taxa de ocupação da edificação;

VI - taxa de permeabilidade, conforme artigo 6º;

VII - quantidade e dimensionamento de vagas de estacionamento.

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.

Art. 10. No ato do protocolo da solicitação de regularização de construção será cobrado o valor da taxa de aprovação de projeto vigente no Município.



GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. Ficam isentos da cobrança da taxa de aprovação os proprietários possuidores de um único imóvel residencial unifamiliar com área total construída de até 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) e demais casos de isenção de taxas de aprovação já previstos no município.

Art. 11. Não ficam dispensados da apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Trafego (RIT) para os casos previstos em legislação vigente.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e tem validade até 31/12/2024.

Prefeitura de Mogi Mirim, 24 de agosto de 2023.

  
**DR. PAULO DE OLIVEIRA E SILVA**  
Prefeito Municipal

**Projeto de Lei nº 97 de 2023**  
**Autoria: Prefeito Municipal**



GABINETE DO PREFEITO

PROC. N° 127142

FOLHA N° 08

# PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

## ANEXO I DECLARAÇÃO DE INVASÃO DE RECUO

Eu, \_\_\_\_\_, portador do RG n° \_\_\_\_\_ e do CPF/MF n° \_\_\_\_\_, legítimo proprietário ou possuidor do imóvel localizado à \_\_\_\_\_, cadastrado na Prefeitura de Mogi Mirim, sob n° \_\_\_\_\_, matriculado junto ao CRI local sob n° \_\_\_\_\_, **DECLARO**, por meio desta, que tenho ciência de que minha construção invade o recuo frontal e/ou lateral exigido na legislação municipal vigente e que, caso minha construção seja regularizada pelo Município, e seja necessária futura desapropriação para alargamento da via, não serei indenizado pela construção que ocupa a faixa invadida.

Sendo verdade e estando de acordo, assino.

Mogi Mirim, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Nome do Proprietário

CPF/MF N°

**(RECONHECER FIRMA DA ASSINATURA)**

**A Chefia de Gabinete****Processo Administrativo nº 12.286/2023****Assunto: análise jurídica sobre a minuta de projeto de lei**

A citada minuta dispõe sobre a regularização de construções irregulares.

Durante o período proposto na referida propositura, caberá aos munícipes interessados encaminhar para análise dos órgãos competentes municipais, a documentação constante na própria lei, somente de construções concluídas até a publicação da lei, a fim de que obtenha a aprovação de suas construções.

Tal regularização, além de garantir a averbação na Matrícula, garantindo o domínio e titularidade do imóvel com benfeitoria, possibilita aumento na arrecadação devido as taxas e tributos vinculados aos imóveis regulares.

Esse programa de regularização de construção, ocorreu em outras ocasiões, por força de lei municipal, baseado no interesse público, em especial a última sob número 6.331/2021..

Conforme se verifica nas legislações anteriores de mesma matéria, todas foram aprovadas e executadas através de lei ordinária, com caráter temporário, com característica de anistia.

Entende-se que pelo princípio da legalidade, competência exclusiva do Executivo no ordenamento urbanístico e sobretudo o princípio da supremacia do interesse público, não há óbice, do ponto de vista jurídico, de se submeter a Câmara Municipal, novo projeto de lei concedendo prazo para a anistia de regras urbanísticas para construções consideradas irregulares.

---

**MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM/SP**

Paço Municipal - Rua Dr. José Alves, 129 – Centro - CEP 13.800-050

CNPJ 45.332.095/0001-89



No entanto, recomendo a reanálise de duas premissas constantes na minuta:

Primeiro, quanto estabelecer o prazo de vigência da lei, sem possibilidade de prorrogação, pois da forma que esta redigido: “180 dias, podendo ser prorrogado por mais 180 dias”, da margem para interpretação ambígua, ou seja, essa prorrogação depende ou não de autorização legislativa. .

Da mesma forma quanto ao marco temporal das construções efetivadas para fins de se beneficiar da anistia urbanística.

Recomenda-se estipular uma data fixa, com possibilidade de apresentação de documentação comprobatória, existente na lei anterior e excluída da presente minuta. Da forma que esta fatalmente gerará dúvida no momento da análise dos projetos.

Por fim, esclarecemos que o presente parecer possui caráter estritamente técnico e opinativo e não constitui óbice a entendimentos contrários, nem, tampouco, vincula as decisões que venham a ser proferidas nesse feito.

Mogi Mirim, 07 de julho de 2023.

**GERSON LUIZ ROSSI JUNIOR**  
Assinado de forma digital por  
GERSON LUIZ ROSSI JUNIOR  
Dados: 2023.07.07 09:47:02  
-03'00'

**GERSON LUIZ ROSSI JUNIOR**  
**Procurador Jurídico**

Ao  
EXP  
24/08/2023

**MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM/SP**

Paço Municipal - Rua Dr. José Alves, 129 – Centro - CEP 13.800-050

CNPJ 45.332.095/0001-89



Secretaria de  
**Relações Institucionais**



**MOGI MIRIM**

**PROCESSO Nº 012285/2023**

De: Secretaria de Relações Institucionais

Para: Chefia de Gabinete - Expediente e Registro

Assunto: Minuta Lei de Regularização de construções existentes

Após análise da propositura, manifesto favoravelmente e, encaminhado para as demais providências.

Mogi Mirim, 22 de agosto de 2023

**MARIA HELENA SCUDELER DE BARROS**

Secretária de Relações Institucionais



**A Chefia de Gabinete**

**Processo Administrativo nº 12.286/2023**

**Assunto: análise jurídica sobre a minuta de projeto de lei**

A citada minuta dispõe sobre a regularização de construções irregulares, com parecer exarado anteriormente.

Foram atendidas as premissas apontadas, como marco temporal e vigência com prazo da lei.

Não há necessidade de revogar as legislações anteriores, pois elas deram base legal para os atos administrativos durante sua vigência.

É o parecer.

Mogi Mirim, 25 de agosto de 2023.

Assinado de forma  
digital por GERSON  
LUIZ ROSSI JUNIOR  
Dados: 2023.08.25  
11:21:30 -03'00'

**GERSON LUIZ ROSSI JUNIOR**  
Procurador Jurídico

**MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM/SP**

Paço Municipal - Rua Dr. José Alves, 129 - Centro - CEP 13.800-050

CNPJ 45.332.095/0001-89