



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº **06 / 2024**

DISPÕE SOBRE ALTERAÇÃO DE DISPOSITIVOS DE LEIS COMPLEMENTARES E DE LEI ORDINÁRIA QUE ESPECIFICA.

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

Art. 1º Os incisos I, II, III, IV, V e VII do art. 11 da Lei Complementar Municipal nº 01, de 30 de agosto de 1990, passam a vigor com as seguintes redações:

Art. 11. [...]

I - lote mínimo residencial de 200 m² (duzentos metros quadrados) e de 1.000 m² (mil metros quadrados) para recreio e indústrias;

II - frente mínima de 8 (oito) metros para lotes residenciais e 18 (dezoito) metros para lotes recreio e industriais;

III - área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), tanto para uso residencial como comercial e serviços;

IV - o leito carroçável das ruas terá a largura mínima de 8 a 11 metros e as calçadas ou passeios a largura mínima de 2,5m (dois metros e meio) cada;

V - área verde ou de lazer, de no mínimo 20% (vinte por cento) da área total da gleba;

VII — largura máxima para as quadras de 100 (cem) metros e comprimento máximo de 300 (trezentos) metros, para loteamentos residenciais.

Art. 2º O *caput* do art. 14 e o § 1º do art. 20, Lei Complementar Municipal nº 01, de 30 de agosto de 1990, passam a vigor com as seguintes redações:

Art. 14. Aprovado o projeto, o proprietário assinará o termo de compromisso, no qual conste a obrigatoriedade de implantação, no prazo de 4 (quatro) anos, prorrogável por igual período, dos seguintes melhoramentos:



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PROC. Nº 77/24

FOLHA Nº 06

Art. 20. [...]

§ 1º Tal licença vigorará pelo período de 4 (quatro) anos, prorrogável por igual período, sendo que findo este prazo, a licença deverá ser renovada, mediante apresentação à Prefeitura, do projeto de loteamento.

Art. 3º O inciso II do art. 2º e art. 5º da Lei Complementar nº 217, de 20 de novembro de 2008, passam a vigor com as seguintes redações:

Art. 2º [...]

II - que as construções tenham sido concluídas até 31 de dezembro de 2020, o que se comprovará através de ligações independentes de água e/ou de energia, carnê de IPTU individualizados do exercício atual ou levantamento foto aéreo junto ao Cadastro Técnico Municipal; (Redação dada pela Lei Complementar nº 288, de 2014).

Art. 5º A presente Lei aplica-se aos loteamentos aprovados, implantados e com toda infraestrutura executada, bem como aos lotes isolados, não incorporados a loteamentos previamente aprovados, mas que possuam toda infraestrutura e que tenham suas construções concluídas até 31 de dezembro de 2020.

Art. 4º O I do art. 4º da Lei Municipal nº 6.503, de 31 de agosto de 2022, passa a vigor com a seguinte redação:

Art. 4º [...]

I - deve estar localizado em loteamento aprovado e registrado até 31 de dezembro de 2020;

Art. 5º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura de Mogi Mirim, 14 de junho de 2024.

DR. PAULO DE OLIVEIRA E SILVA
Prefeito Municipal

Projeto de Lei Complementar nº
Autoria: Prefeito Municipal

006/2024



Secretaria de
Planejamento Urbano

C. I. Administrativa nº 065/2024

Referente: Projeto de Lei Complementar

Da **Secretaria de Planejamento Urbano**
Para **Gabinete do Prefeito**

A Secretaria de Planejamento Urbano, após a publicação da Lei Complementar nº 363/2022 – Plano Diretor, elaborou um estudo junto as leis municipais em vigor, e encontrou artigos em conflito com a referida Lei, diante do exposto elaboramos este projeto de Lei Complementar, a fim de sanear os conflitos.

Sem mais para o momento, qualquer dúvida estou à disposição.

Mogi Mirim, 05 de maio de 2024.



Luis Henrique Bueno Cardoso
Secretaria de Planejamento Urbano



Mogi Mirim-SP

LEI COMPLEMENTAR Nº 1, DE 30 DE AGOSTO DE 1990

(Vide Lei complementar nº 22, de 1994)
(Vide Lei complementar nº 43, de 1995)
(Vide Lei complementar nº 133, de 2002)
(Vide Lei complementar nº 187, de 2005)
(Vide Lei complementar nº 187, de 2005)
(Vide Lei complementar nº 210, de 2007)
(Vide Lei complementar nº 210, de 2007)
(Vide Lei complementar nº 308, de 2015)
(Vide Lei complementar nº 322, de 2017)

Dispõe sobre a aprovação de loteamentos urbanos e dá outras providências.

Errata

Na Lei que dispõe sobre a aprovação de Loteamentos Urbanos e dá outras providências, onde se lê, Lei nº 2.071, leia - se "Lei Complementar nº 1/90".

Prefeitura Municipal de Mogi Mirim, aos 10 de setembro de 1990.

Romeu Antonio Bordignon
Prefeito Municipal

Romeu Antonio Bordignon, **Prefeito do Município de Mogi Mirim**, Estado de São Paulo, etc.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS

Art. 1º A presente Lei, com redação em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 6.766/79, no Plano Diretor Físico de Mogi Mirim (Lei Municipal 596/66) e na Lei Orgânica do Município de Mogi Mirim em vigor, institui normas para execução de parcelamentos do solo urbano, loteamento e desmembramento.

Art. 2º Os loteamentos poderão ter as seguintes finalidades:

- I - residenciais;
- II - industriais;
- III - recreação.

Parágrafo único. Poderá haver loteamento misto, satisfeitas as exigências da Lei.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES E DAS SIGLAS

Art. 3º São adotadas as seguintes definições, para efeito desta Lei:

I - loteamento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - desmembramento: é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

III - gleba: é a área de terra que não foi objeto de parcelamento e portanto, não urbanizada;

IV - lote: é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira a logradouro público, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

V - logradouro: denominação genérica de qualquer elemento de uma rede viária, praça ou jardim, sendo bens de uso comum ou especial do povo;

VI - espaço livre de uso público: área pública destinada à recreação ao ar livre;

VII - áreas institucionais: áreas públicas destinadas a equipamentos públicos que requerem edificações e acesso controlado.

VIII - áreas não edificáveis: áreas que não podem receber edificações, por questões de segurança ou para facilitar a operação de redes de equipamentos públicos ou ainda para preservar margens de rios, lagos ou quaisquer cursos d'água;

IX - DOV: Departamento de Obras e Viação;

X - SAAE: Serviço Autônomo de Água e Esgotos;

XI - Concessionária de energia elétrica local; (Redação dada pela Lei complementar nº 176, de 2004)

XII - ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

XIII - ART: Anotação de Responsabilidade Técnica;

XIV - CONDEMA: Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

XV - DPUMA - Departamento de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente. (Redação dada pela Lei complementar nº 176, de 2004)

TÍTULO II DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

CAPÍTULO I DA PERMISSÃO DE LOTEAR

Art. 4º Novos loteamentos serão admitidos somente quando a gleba a ser loteada inserir - se no atual perímetro urbano do Município ou zona de expansão urbana conforme definida em lei e constituírem unidades servidas pelo sistema viário do Município.

Art. 5º Ficam proibidas doações de áreas ou de faixas de terras destinadas a interligarem glebas com o sistema viário, cuja finalidade seja o loteamento de gleba descontínua ou desligada do referido sistema viário.

Art. 6º Não é permitido lotear ou abrir ruas em terrenos baixos e alagados, sujeitos a inundações, nem em áreas insalubres, em locais aterrados com materiais nocivos à saúde, em áreas de riscos geológicos, em locais em que o loteamento venha a prejudicar florestas, bosques ou a mata ciliar, bem como em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento).

CAPÍTULO II DOS PROJETOS

Seção I Critérios Técnicos e Processo de Aprovação

Art. 7º O proprietário da gleba a ser loteada deverá apresentar à Prefeitura, pedido preliminar de parcelamento do solo, contendo as seguintes informações:

I - localização da gleba, divisa da propriedade e confrontantes;

II - número de lotes previsto;

III - conexão com o sistema viário principal do Município;

IV - reservas florestais, bosques, áreas de mata ciliar, acidentes físicos, construções, obra de arte, monumentos, canalizações ou linhas de transmissão existentes, bem como os serviços públicos do local e adjacências;

V - planta (duas vias) com levantamento planimétrico e altimétrico da gleba, elaborado por profissional habilitado e ART recolhida;

VI - escritura definitiva de propriedade;

VII - certidões negativas de protestos e de ônus relativos a proprietário e demais interessados no empreendimento;

VIII - quitação com os impostos municipais;

IX - prova de não inadimplência em loteamento anterior.

Art. 8º O DOV procederá ao exame da documentação, vistoria no local e encaminhará ao SAAE, consulta sobre estudos de viabilidade.

Art. 9º O SAAE apresentará o parecer devidamente assinado pelo seu Departamento Técnico e pelo seu Presidente, no qual conste o estudo de viabilidade técnica e econômica dos sistemas de abastecimento de água e coleta e afastamento de esgotos sanitários. (Redação dada pela Lei complementar nº 176, de 2004)

§ 1º O loteamento só é considerado viável se as redes de água e de esgoto sanitário forem técnica e economicamente viáveis e se puderem interligar-se aos sistemas urbanos respectivos.

§ 2º Ficam impedidas as seguintes soluções: fossas sépticas, lançamento de dejetos "in natura" em cursos d'água e complementação ou conexão dos referidos sistemas aos da cidade a cargo da Prefeitura Municipal.

§ 3º Em seu parecer técnico, o SAAE poderá exigir a construção de reservatórios d' água elevados, para distribuição no loteamento, bera como a perfuração de poços artesianos e reserva de área que não excederá a 1.000 m² (mil metros quadrados), no ponto mais alto do loteamento para futuras necessidades da Autarquia.

Art. 10. Somente após a emissão do parecer favorável pelo SAAE é que o DOV localizará em planta, as áreas que interessam ao sistema viário principal do loteamento, as áreas de lazer ou verdes e as áreas institucionais.

Art. 11. De posse de tais informações, será elaborado por profissional habilitado, o projeto de loteamento, de acordo com as seguintes exigências e índices:

I - área mínima de 300 m² (trezentos metros quadrados) para lotes residenciais, de 1.000 m² (mil metros quadrados) para recreio e de 2.000 m² (dois mil metros quadrados) para indústrias;

II - frente mínima de 10m (dez metros), sendo que a frente mínima dos lotes de esquina deve ser de 12m (doze metros) (residencial); nos demais casos, a frente mínima é de 25m (vinte e cinco metros);

III - (Revogado pela Lei complementar nº 210, de 4 de abril de 2007)

IV - o leito carroçável das ruas terá a largura de 9 a 11 metros e as calçadas ou passeios, a largura de 2,0m (dois metros); cada uma;

V - área verde ou de lazer de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total, proibida a sua distribuição na frente dos lotes;

VI - área institucional de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total;

VII - largura máxima para as quadras de 100m (cem metros) e comprimento de 200m (duzentos metros) para loteamentos residenciais.

Art. 12. O projeto, de acordo com as prescrições desta Lei, deverá ser encaminhado pelo interessado, às autoridades sanitárias e similares, antes de dar entrada na Prefeitura, para aprovação.

Art. 13. O proprietário enviará então, à Prefeitura, para análise e aprovação do loteamento, o seguinte:

I - requerimento solicitando a aprovação do loteamento;

II - projeto arquitetônico, em cinco vias, na escala 1:1000, contendo a subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, as vias, as áreas verdes ou de lazer, as institucionais, os recuos exigidos devidamente cotados, as dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas, os perfis longitudinais e transversais de todas as vias e praças (escala horizontal - 1:1000 e vertical - 1:100, indicação de marcos de alinhamento e nivelamento e áreas não edificáveis;

III - projetos dos sistemas de abastecimento de água (indicando fonte abastecedora e volume) e de coleta e afastamento de esgotos sanitários (indicando local de lançamento dos resíduos); (Redação dada pela Lei complementar nº 176, de 2004)

IV - levantamento planialtimétrico (curvas de nível de metro em metro);

V - projeto de arborização;

VI - projeto de iluminação pública e domiciliar, segundo as normas da Concessionária de energia elétrica local; (Redação dada pela Lei complementar nº 176, de 2004)

VII - projeto de rede de escoamento de águas pluviais;

VIII - projeto de pavimentação das vias com blocos pré-moldados de concreto pelo sistema intertravado; (Redação dada pela Lei complementar nº 176, de 2004)

IX - planilhas de custos e cronograma físico - financeiro dos serviços necessários ao projeto e à implantação do empreendimento, para fundamentar os cálculos dos lotes tomados em garantia.

X - memorial justificativo.

§ 1º Os projetos em cinco vias serão elaborados e assinados por profissional habilitado, bem como, pelo proprietário, sendo acompanhados das ART's respectivas e de memoriais descritivos que, entre outros itens, estabeleçam que os materiais utilizados seguirão as normas da ABNT.

§ 2º O projeto de que trata o inciso VII deste artigo, deverá conter caixas coletoras com sistema de drenagem conforme especificações do DOV - Departamento de Obras e Viação. (Incluído pela Lei complementar nº 176, de 2004)

Art. 14. Aprovado o projeto, o proprietário assinará o termo de compromisso, no qual conste a obrigatoriedade de implantação, no prazo de dois anos, improrrogáveis, dos seguintes melhoramentos:

I - limpeza e terraplanagem;

II - demarcação de vias, quadras, lotes e praças;

III - colocação de guias e sarjetas em todas as vias e praças;

IV - execução das redes de água e de esgoto sanitário, de acordo com as exigências do SAAE;

V - DPUMA - Departamento de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente; (Redação dada pela Lei complementar nº 176, de 2004)

VI - rede de energia elétrica - domiciliar e pública, de acordo com as exigências da Concessionária de energia elétrica local; (Redação dada pela Lei complementar nº 176, de 2004)

VII - pavimentação das vias públicas com blocos pré-moldados de concreto pelo sistema intertravado; (Redação dada pela Lei complementar nº 176, de 2004)

VIII - rede coletora de águas pluviais;

IX - construção de pontes com passeios nas vias que, em consequência de seus traçados, assim o exijam;

X - sinalização de trânsito, incluída a demarcação de solo e afixação de placas conforme estabelecido pelo órgão competente do Município. (Incluído pela Lei complementar nº 119, de 2001)

XI - rebaixamento de guias e calçadas, nas esquinas das vias e praças, nos novos loteamentos e também nos loteamentos em andamento, para atender os portadores de deficiência física, conforme o Decreto Federal nº 5.296, de dezembro de 2004. (Incluído pela Lei complementar nº 199, de 2006)

§ 1º Fica vedado ao loteador, cobrar, sob qualquer forma (parcela complementar, adicional, etc) a execução das obras de infra-estrutura do loteamento, devendo o seu custo estar incluído no preço do lote efetivamente posto a venda, sendo que o não cumprimento do disposto neste artigo, sujeitará o loteador às sanções previstas na legislação penal e civil vigentes.

§ 2º Os materiais, as instalações e a manutenção do constante do inciso VII supra, deverão obedecer as normas editadas pelos órgãos normatizadores do assunto, em especial as NBR 9780 e NBR 9781 ou sucessoras da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. (Incluído pela Lei complementar nº 176, de 2004)

§ 3º A pavimentação das vias públicas necessariamente deverá permitir a permeabilidade e a variedade de cores e formas. (Incluído pela Lei complementar nº 176, de 2004)

Art. 15. Também constarão do termo de compromisso citado no artigo anterior, o seguinte:

I - transferir ao domínio público, sem qualquer ônus para o Município e mediante escritura pública, as vias públicas, os logradouros, as áreas verdes ou de lazer, as áreas de matas ciliares e as áreas destinadas a usos institucionais;

II - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, na execução das obras;

III - mencionar nas escrituras definitivas ou nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só poderão receber construções depois de fixados os marcos de alinhamento e nivelamento e de executados os serviços e obras discriminados nos incisos I, II, III e IV do artigo anterior; e após o loteamento ter sido aprovado e recebido pela Prefeitura.

Parágrafo único. Todos os serviços e obras especificadas no artigo anterior, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado, nas áreas doadas, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

Art. 16. Após aprovação do projeto pelo DOV, será expedido um decreto, pelo Prefeito, do qual deverá constar:

I - classificação do loteamento;

II - zoneamento do loteamento;

III - melhoramentos obrigatórios por esta Lei;

IV - áreas que passam a constituir bens do domínio público, sem ônus para o Município;

V - prazo para execução do loteamento, segundo esta Lei;

VI - todas as condições e especificações necessárias.

Art. 17. As vias, as áreas verdes ou de lazer e as institucionais só serão aceitas pela Prefeitura, mediante decreto do Prefeito, se concluídas e declaradas em conformidade com as especificações técnicas estabelecidas, após vistoria do DOV, passando o domínio público, através de inscrição do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. As áreas reservadas para lazer e as institucionais não poderão ter declividade superior a 5% (cinco por cento), devendo situar-se em local de livre acesso e que facilite os futuros frequentadores.

Art. 18. Sempre que a declividade das quadras exceder a 10% (dez por cento) no sentido da profundidade dos lotes, será obrigatório o traçado de vielas sanitárias, para a passagem das canalizações de esgoto e de águas pluviais.

Art. 19. Será obrigatória a abertura de rua marginal às estradas de ferro, às rodovias ou a qualquer outro obstáculos ao traçado de vias, de extensão superior a 450m (quatrocentos e cinquenta metros).

Art. 20. Após o pagamento, pelo interessado, da taxa de aprovação do loteamento e a assinatura do termo de compromisso, além do decreto do Prefeito, será expedida licença para execução do loteamento, pelo DOV.

§ 1º Tal licença vigorará pelo período de dois anos, sendo que findo este prazo, a licença deverá ser renovada, mediante apresentação à Prefeitura, do projeto de loteamento.

§ 2º A licença será revogada, por decreto do Prefeito, se não forem executados os serviços e obras estabelecidos nesta Lei, no prazo fixado.

Art. 21. O projeto de loteamento aprovado só poderá ser modificado, mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Art. 22. O loteamento aprovado não poderá ser remanejado para novo loteamento, com educação das áreas dos lotes, salvo para atender exigências dos poderes públicos.

Art. 23. Nos contratos de compra e venda de lotes, deverão figurar obrigatoriamente, as restrições a que os mesmos estejam sujeitos, pelos dispositivos de lei.

Seção II Loteamento Industrial

Art. 24. As glebas somente serão loteadas para fins industriais, quando compatíveis com o Plano Diretor e o zoneamento do Município.

Parágrafo único. A situação e as demais condições da gleba deverão garantir que:

- 1) as zonas residenciais existentes ou de planos aprovados não sejam molestadas;
- 2) haja facilidade para despejos de resíduos líquidos industriais, sem prejuízo para a coletividade;
- 3) haja reserva de área para destinação de resíduos sólidos.

Art. 25. O loteamento industrial deverá seguir as mesmas condições estabelecidas nesta Lei, além das estaduais e federais, com exceção no disposto no inciso VII, do art. 11, desta Lei.

Seção III Loteamentos de Recreação

Art. 26. (Revogado pela Lei complementar nº 210, de 4 de abril de 2007)

Art. 27. O lote, de área compatível com a finalidade prevista, não poderá ser subdividido, de forma a prejudicar o plano geral da região, previamente definido pela Prefeitura.

Parágrafo único. Qualquer lote somente será subdividido se atender às exigências desta Lei.

Seção IV Dos Condomínios

Art. 28. Os denominados condomínios compreendendo parcelamento de gleba e respectiva construção nos lotes conectada com o sistema viário principal do Município por acesso controlado, fechado por muro ou alambrado em suas divisas, serão admitidos desde que atendidas as

exigências desta Lei, das estaduais e federais previstas para loteamentos, em especial a Lei nº 4.591, de 1964. (Redação dada pela Lei complementar nº 176, de 2004)

Parágrafo único. A urbanização da área de lazer ou verde será de responsabilidade do condomínio

CAPÍTULO III DOS LOTES CAUCIONADOS

Art. 29. Como garantia do cumprimento da execução da infra-estrutura por parte do loteador, o Município caucionará no mínimo 40% (quarenta por cento) e no máximo 60% (sessenta por cento) dos lotes, que não poderão ser comercializados, sendo que os mesmos deverão ser caucionados em cartório, mediante escritura de hipoteca. (Vide Lei complementar nº 62)

§ 1º A relação e identificação dos lotes caucionados deverá constar do termo de compromisso, referido no art. 14, desta Lei.

§ 2º Os lotes deverão estar agrupados proporcionalmente, em todas as quadras, sendo que no cálculo de seu número, considerar-se-á o número inteiro imediatamente superior.

§ 3º Além da hipótese de caucionamento de lotes, a garantia para execução da infraestrutura também poderá ser feita mediante o oferecimento e comprovação, através do documento oficial competente, de crédito de precatório oriundo do próprio Município de Mogi Mirim. (Incluído pela Lei complementar nº 277, de 2013)

Art. 30. Os lotes caucionados serão liberados segundo os seguintes critérios:

I - conclusão de locação, abertura das vias e praças, terraplanagem, guias e sarjetas, marcação dos lotes e arborização: 15% (quinze por cento) do total dos lotes caucionados.

II - conclusão de redes de água pluviais: 10% (dez por cento) do total dos lotes caucionados.

III - conclusão de redes de água e esgoto (com vielas sanitárias, reservatório elevado e perfuração de poços artesianos, se exigidos): 25% (vinte e cinco por cento) do total dos lotes caucionados.

IV - conclusão de rede de energia elétrica e iluminação pública: 15% (quinze por cento) do total dos lotes caucionados.

V - conclusão de pavimentação (e de obras de arte, se exigidas): 35% (trinta e cinco por cento) do total dos lotes caucionados.

Parágrafo único. A liberação dos lotes caucionados far-se-á mediante decreto do Prefeito após a apresentação de Certidões emitidas pelo SAAE e pelo DOV, das quais constem a execução das obras, bem como, os lotes a serem liberados, obedecendo os mesmos critérios do §2º do art. 29., e também, pareceres emitidos pelo Departamento Jurídico e pelo Departamento de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente. (Redação dada pela Lei complementar nº 176, de 2004)

CAPÍTULO IV DOS DESMEMBRAMENTOS E REAGRUPAMENTOS DE TERRENOS

Art. 31. É obrigatória a aprovação de projeto relativo a desmembramento e o reagrupamento de terrenos; pelo DOV, após parecer favorável do SAAE.

§ 1º O projeto será elaborado por profissional habilitado, sendo assinado por este e pelo proprietário, bem como o memorial descritivo, sendo ainda uma via ART recolhida.

§ 2º A aprovação do desmembramento só será permitida quando a parte restante do terreno compreender uma porção que possa constituir lote independente.

§ 3º Só será possível desmembramento que resulte em lotes com testada voltada para as vias públicas existentes. (Redação dada pela Lei complementar nº 5, de 1992) (Vide Lei complementar nº 61)

Art. 32. A construção de mais de uma edificação num mesmo lote nos casos permitidos por lei, não constitui desmembramento.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 33. O prefeito responderá solidariamente ao loteador, por prejuízos causados ao Município ou à população, quando tiver liberado lotes caucionados ou tiver aceito obras, sem observar o disposto nesta Lei, independente de estar ou não no exercício do cargo.

Parágrafo único. O Diretor do DOV, o Presidente do SAAE, o Diretor do Departamento Jurídico e o Diretor do Departamento de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente, conforme o caso, também incorrerão em responsabilidade civil e infração administrativa, quando prestarem informações incorretas, com relação às vistorias e exames de documentação realizados ou aprovações em desacordo com esta Lei. (Redação dada pela Lei complementar nº 176, de 2004)

Art. 34. (Revogado pela Lei complementar nº 210, de 4 de abril de 2007)

Art. 35. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 36. Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Mogi Mirim, aos 30 de agosto de 1990.

Romeu Antonio Bordignon
Prefeito Municipal

* Este texto não substitui a publicação oficial.



Mogi Mirim-SP

LEI COMPLEMENTAR Nº 217, DE 20 DE NOVEMBRO DE 2008

(Vide Lei complementar nº 288, de 2014)

Dispõe sobre desdobros e fracionamentos de imóveis com edificação.

O **Presidente da Câmara Municipal de Mogi Mirim**, Estado de São Paulo etc., no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 33., inciso IV, da Lei Orgânica de Mogi Mirim (LOMM), combinado com o art. 23., inciso I, alínea "i" e inciso IV, alínea "g", da Resolução nº 216, de 14 de dezembro de 1998 (Regimento Interno vigente),

Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica permitido o desdobro ou fracionamento de Lote com edificações independentes, geminadas ou não, voltadas para a via pública, construídas em áreas urbanas desde que respeitadas às dimensões da qual dispõem a Lei Federal nº 6.766/1979 e alterações.

Parágrafo único. Para fins do que trata esta Lei, fica entendido que o desdobro ou fracionamento será a divisão da área do lote para a formação de novo lote ou novos lotes, com aproveitamento do sistema viário existente.

Art. 2º As exigências necessárias para a solicitação de desdobro ou fracionamento serão:

I - que os lotes resultantes do desdobro ou fracionamento tenham área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com testada mínima de 5,00 m (cinco metros) de largura para rua, conforme prevê a Lei Federal nº 6.766/1979;

II - que as construções tenham sido concluídas até 31/12/2013, o que se comprovará através de ligações independentes de água e/ou de energia, camê de IPTU individualizados do exercício atual ou levantamento foto-aéreo junto ao Cadastro Técnico Municipal; (Redação dada pela Lei complementar nº 288, de 2014)

III - que as edificações não tenham ultrapassado o limite de ocupação previsto na Lei Complementar Municipal nº 210/2007;

IV - que as edificações possuam condições mínimas de salubridade, de acordo com o Decreto Estadual nº 12.432/1978;

V - que as edificações estejam regularizadas junto a este Município.

Art. 3º O requerimento do desdobro ou fracionamento deverá ser analisado pelo Serviço Autônomo de Água e Esgotos de Mogi Mirim (SAAE) e pela Prefeitura Municipal, contendo os seguintes documentos:

I - requerimento solicitando o desdobro ou fracionário;

II - cópia do título de propriedade em nome do requerente ou matrícula do imóvel atualizada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, bem como contrato particular de compra e venda, desde que tenha sido devidamente registrado pelo Cartório de Registro de Imóveis;

III - projeto do desdobro ou fracionamento em 5 (cinco) vias;

IV - memoriais descritivos da situação atual do desdobro ou fracionamento em 5 (cinco) vias, bem como a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Art. 4º Após a aprovação do projeto de desdobramento pelo SAAE e Prefeitura, os proprietários desses imóveis devem requerer e instalar via órgãos competentes e atendendo-lhes às exigências, as ligações de água/esgoto e energia elétrica individualizada para os respectivos imóveis, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Art. 5º A presente Lei aplica-se aos loteamentos aprovados, implantados e com toda a infra-estrutura executada, bem como aos lotes isolados, não incorporados a loteamento previamente aprovados, mas que também possuam toda infra-estrutura e que tenham suas construções concluídas até dezembro de 2007.

Art. 6º As disposições desta Lei não beneficiarão ao interessado inadimplente com os cofres públicos municipais, nem serão aplicadas em relação ao imóvel sobre o qual consta a incidência de débito tributário.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Vereador José do Santos Moreno

Presidente da Câmara

Registrada na Secretaria e afixada, em igual data, no quadro de avisos da portaria da Câmara.

Bel. Valter José Polettini
Diretor-Geral

Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 02/2008.
Autoria do Vereador Renato Laudelino Venâncio

* Este texto não substitui a publicação oficial.



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

LEI Nº 6.503

INSTITUI, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM, O PROGRAMA MUNICIPAL DE INCENTIVO À CONSTRUÇÃO CIVIL PARA FINS HABITACIONAIS (PMICCH), 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 Fica instituído, no âmbito do Município de Mogi Mirim, o **PROGRAMA MUNICIPAL DE INCENTIVO À CONSTRUÇÃO CIVIL PARA FINS HABITACIONAIS (PMICCH)**, que se rege pela presente Lei, pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) meses, a contar de sua publicação.

Parágrafo único. O PMICCH tem por objetivo incentivar a iniciativa privada a construir moradias unifamiliares nos lotes regulares vazios, cuja localização se limita na área urbana consolidada, de forma a estimular a ocupação de vazios já atendidos por infraestrutura urbana, e a desenvolver o mercado de construção civil local e a geração de empregos.

Art. 2º Fica autorizada a construção de edificações habitacionais sobre lotes urbanos com área original entre 300m² e 2.000m², com previsão de desdobros ou desmembramentos de terrenos, desde que o pedido de aprovação do projeto e do desdobro ou desmembramento seja protocolado até 31 de dezembro de 2023.

§ 1º O pedido de aprovação de que trata o *caput* deve conter todos os elementos técnicos que descrevam a subdivisão do lote, o projeto das edificações habitacionais, o termo de compromisso assinado pelo interessado e o cronograma de execução das obras, cujo prazo total deve ser de até 24 (vinte e quatro) meses da emissão do alvará de obra.

§ 2º Poderão ser enquadrados na presente Lei os projetos de condomínios habitacionais horizontais, cuja fração ideal seja, no mínimo, 100 m², desde que respeitada a área máxima de 2.000m² do lote original.

Art. 3º O PMICCH terá abrangência urbana, de acordo com o perímetro urbano oficial definido pela Lei Complementar Municipal nº 363/2022 (Plano Diretor de Mogi Mirim), exceto:

- I. as chácaras de recreio;
- II. as áreas que são objetos de processos de regularização fundiária urbanos não concluídos.

Art. 4º São requisitos gerais para enquadramento do lote no PMICCH:



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

- I. deve estar localizado em loteamento aprovado e registrado até 31 de dezembro de 2011;
- II. ter área entre 300m² e 2.000m² antes do desdobro ou desmembramento;
- III. ter frente para uma via pública oficial de largura mínima do leito carroçável de 6 (seis) metros e declividade longitudinal máxima de 10%, com sistema de condução de águas pluviais e pavimentação;
- IV. deve ser atendido por abastecimento de água e coleta e tratamento de esgotos oferecidos pelo Serviço Autônomo de Água e Esgotos de Mogi Mirim (SAAE);
- V. deve ser servido por serviço de energia elétrica e iluminação pública;
- VI. deve receber serviço de coleta regular de lixo;
- VII. não pode estar localizado sobre área de preservação permanente, de acordo com a Lei Federal nº 12.651/2012 (ao todo ou em parte);
- VIII. não pode ser limitrofe a parques ou outras áreas de interesse ambiental, de acordo com a Lei Complementar Municipal nº 363/2022 (Plano Diretor de Mogi Mirim).

Art. 5º O projeto da edificação e do desdobro ou desmembramento deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. após o desdobro ou desmembramento, o lote resultante deve ter área mínima de 150 m² e testada mínima de 5 metros;
- II. o projeto de edificação deverá seguir os critérios construtivos definidos pelo Código Sanitário;
- III. a edificação deve ter finalidade habitacional e poderá ter, no máximo, 2 (dois) pavimentos (térreo e pavimento superior);
- IV. a taxa de ocupação máxima do lote resultante deverá ser de 60% (sessenta por cento);
- V. o recuo frontal deverá seguir as exigências do zoneamento da área em que está localizado, segundo a Lei Complementar Municipal nº 363/2022 (Plano Diretor de Mogi Mirim);
- VI. o cronograma de execução das obras da edificação deverá ser de até 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado a critério único e exclusivo da Prefeitura de Mogi Mirim;



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

VII, no caso de condomínios horizontais, a fração ideal deverá ser de, no mínimo, 100m².

Art. 6º Para inscrição no PMICCH o interessado deverá manifestar interesse por meio de requerimento formal à Prefeitura de Mogi Mirim, apresentando, para tanto, os seguintes documentos:

- I. CPF e RG, no caso de pessoa física, ou Cartão de CNPJ, no caso de pessoa jurídica;
- II. Termo de Compromisso conforme Anexo desta Lei, devidamente assinado pelo interessado;
- III. matrícula atualizada do lote, demonstrando que está individualizado e devidamente registrado, em nome do interessado, no Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Mirim;
- IV. Certidão Negativa de Débitos com o Município de Mogi Mirim;
- V. cópia do Contrato Social, no caso de pessoa jurídica;
- VI. projeto de desdobro ou desmembramento;
- VII. projeto da edificação a ser construída;
- VIII. projeto de condomínio, se for o caso;
- IX. cronograma de implantação das obras;
- X. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável técnico pelo projeto, pelo cronograma de execução e pelo desdobro ou desmembramento.

§ 1º O interessado deverá estar quite com suas responsabilidades fiscais perante o Município de Mogi Mirim.

§ 2º No prazo de 15 (quinze) dias, a partir do pedido do interessado, a Prefeitura de Mogi Mirim emitirá comunicado sobre a sua habilitação ao PMICCH e, caso seja necessária a complementação de informações, o interessado terá o prazo de 15 (quinze) dias para atender ao comunicado, sob pena de indeferimento e arquivamento do pedido.

Art. 7º Para a celebração do Termo de Compromisso e adesão ao PMICCH, o interessado deverá cumprir as seguintes exigências:

- I. o compromissário é o proprietário do lote a ser desdobrado/desmembrado/construído;



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

II. o compromissário não pode vender ou transferir a posse ou a propriedade do imóvel durante a vigência do termo de compromisso, a não ser no caso de financiamento bancário destinado à construção da edificação objeto do projeto aprovado no âmbito do PMICCH;

III. o processo de desdobro ou desmembramento e o processo de aprovação da edificação deverão ocorrer num único processo administrativo;

IV. o termo de compromisso só estará concluído após a emissão do "Habite-se" das edificações construídas, o que deverá ocorrer no prazo previsto no cronograma.

Parágrafo único. O descumprimento do inciso II deste artigo configura descumprimento das regras gerais do PMICCH, e o compromissário estará sujeito às penalidades previstas nesta Lei.

Art. 8º Em caso de haver registro do desdobro do lote no CRI e não haver o cumprimento de todas as cláusulas do Termo de Compromisso, o compromissário estará sujeito à cobrança de outorga onerosa sobre a área desdobrada do lote original, cujo valor é estabelecido pela Lei Complementar Municipal nº 289/2014 e Lei Complementar Municipal nº 319/2016, que alteram a Lei Complementar Municipal nº 233/2009, que trata da outorga onerosa de potencial construtivo adicional (solo criado).

Art. 9º Em caso de atraso no cumprimento do cronograma pactuado, sem justificativa formal do compromissário, que resulte na prorrogação do mesmo, o compromissário será multado no valor de 2% (dois por cento) do valor da outorga onerosa sobre a área desdobrada do lote original, cujo valor é estabelecido pela Lei Complementar Municipal nº 289/2014 e Lei Complementar Municipal 319/2016, que alteram a Lei Complementar Municipal nº 233/2009, que trata da outorga onerosa de potencial construtivo adicional (solo criado).

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 11. Revoga-se a Lei Municipal nº 6.380/2021.

Prefeitura de Mogi Mirim, 31 de agosto de 2022.

DR. PAULO DE OLIVEIRA E SILVA

Prefeito Municipal

REGINA CÉLIA S. BIGHETTI
Coordenadora de Secretaria

Projeto de Lei nº 110/2022
Autoria: Prefeito Municipal

Gabinete do Prefeito
A(O) Lei 6503
FOI PUBLICADA(O) em 03/09/20
NO ÓRGÃO OFICIAL DO MUNICÍPIO
(JORNAL Oficial)



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

ANEXO - TERMO DE COMPROMISSO	
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM	
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO	
TERMO DE COMPROMISSO	
Eu, _____, portador do CPF nº _____, e/ou (Representante Legal), portador do CPF nº _____, responsável pelo imóvel localizado no endereço _____, no bairro _____, nesta cidade.	
Declaro ter conhecimento da Lei Municipal nº _____ e comprometo-me perante a Prefeitura Municipal de Mogi Mirim, sob as penalidades da Lei, que as informações prestadas neste documento são a expressão da verdade e, responsabilizo-me a:	
Proceder, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a partir da data de expedição do Alvará de Construção:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Promover o atendimento às Normas de Acessibilidade Universal; 2. Promover o atendimento às Normas de Projeto para calçada acessível; 3. Responsabilizo-me por quaisquer omissões e fatos controversos que venham a ser posteriormente apurados. 	
Por fim, declaro, que estou ciente que:	
<ol style="list-style-type: none"> a. A apuração de qualquer irregularidade implicará na suspensão de Alvará de Construção; b. Após a emissão do alvará solicitado, a municipalidade poderá proceder vistoria ao local a fim de certificar a veracidade das informações prestadas e, em caso de constatação de divergência do projeto de edificação aprovado, o imóvel terá seu Alvará de Construção suspenso. 	
Ciente de que o não cumprimento do presente, acarretará no indeferimento do pleito, conforme os termos da Lei em vigor. E, por estar (em) de acordo, assina o presente termo.	
Mogi Mirim-SP, ____/____/____.	
Assinatura do responsável legal	



Processo 11.091/2024

Requerente: Secretaria de Planejamento

Assunto: análise jurídica sobre a minuta de projeto de lei que dispõe sobre os dispositivos de leis que precisam ser alterados em decorrência do atual Plano Diretor.

À Secretaria de Planejamento,

Pela Secretaria de Planejamento, foi-nos solicitado análise jurídica, acerca da minuta apresentada, que dispõe sobre as alterações nas Leis complementares 01/1990; Lei complementar 217/2008 e Lei Municipal Ordinária 6.503/2022, em decorrência das novas normativas do Plano Diretor, instituídas pela Lei complementar 363/2022..

Primeiramente, vale ressaltar, que a minuta deve passar pelo crivo da análise técnica legislativa, sendo que, dentro das hierarquias das leis, uma lei complementar além de ser aquela que pode modificar outra lei complementar, pode modificar também uma lei ordinária.

Cabe ao Município, segundo a lei orgânica municipal, por meio de sua competência privativa, legislar sobre o assunto, em conformidade com o art. 12 e 49 assim descritos:

Art. 12. Ao Município compete prover tudo quanto diga respeito ao seu peculiar interesse e ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, dentre outras, as seguintes atribuições:

I - legislar sobre assuntos de interesse local, na área urbana e rural;



Art. 49. O Prefeito ou qualquer Vereador poderá apresentar projeto de lei complementar a esta Lei Orgânica, os quais, para sua aprovação, deverão obter, no mínimo, o voto da maioria absoluta dos membros da Câmara.

Parágrafo único. Serão leis complementares, dentre outras previstas nesta Lei Orgânica:

V - lei de zoneamento e uso do solo;

VI - lei de loteamento e parcelamento;

No mais, quanto ao mérito, trata-se de uma adequação legislativa, frente as atuais normativas do Plano Diretor, sendo que não vislumbro óbice quanto aos ajustes, do ponto de vista jurídico, no que se refere a minuta apresentada, haja vista que o objetivo da presente é exterminar conflitos gerados no ordenamento legal municipal, podendo assim, ser encaminhado a Câmara Municipal para a devida deliberação.

Porem, apresento apenas um apontamento, que precisam de uma análise mais criteriosa:

1) O art. 3.º da minuta, altera o caput do artigo 2, que trata do **prazo de protocolo**, e altera também o inciso I do artigo 4.º da lei 6.503/2022, nesse caso se tratando do prazo que o loteamento esteja aprovado e registrado para fazer uso do programa oferecido.

Da forma que está a minuta, os prazos referidos acima, serão consolidados como sendo ate 31 de dezembro de 2020. Procede esse entendimento, se o prazo de protocolo era ate 31 de dezembro de 2023? Vai retroagir 3 anos?

Por oportuno, 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, 10 de junho de 2024.

GERSON LUIZ ROSSI JUNIOR
Assinado de forma digital por
GERSON LUIZ ROSSI JUNIOR
Dados: 2024.06.10 16:24:06 -03'00'

Gerson Luiz Rossi Junior
Procurador Jurídico



Secretaria de
Planejamento Urbano

Mogi Mirim, 13 de junho de 2024

Referente - Processo Administrativo: **11.091/2024**

Assunto: Minuta de projeto de Lei que dispõe sobre os dispositivos de leis que precisam ser alterados em decorrência do atual Plano Diretor.

Ao Gabinete do Prefeito,

Encaminho os autos para sua análise e posterior encaminhamento ao Legislativo, para análise do projeto de lei.

Esclarecemos que, quanto ao apontamento do procurador jurídico, temos a esclarecer que, quanto ao prazo de protocolo o mesmo não será alterado, no entanto uma condição para o enquadramento junto a legislação em questão, é de estar o imóvel situado em um empreendimento registrado em Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim, anterior à 31 de dezembro de 2011 e passará a anterior a 31 de dezembro de 2020, devido haver imóveis com as dimensões mínimas registrados até a data citada. Na verdade, não está sendo retroagida a data, mas sim o objetivo de ampliar o número de imóveis a serem enquadrados na referida Lei, com a prerrogativa de desenvolvimento da construção civil e ocupação de espaços vazios em área com todas as infraestruturas implantadas.

Sem mais para o momento, fico a disposição para esclarecer a qualquer dúvida.


Luis Henrique Bueno Cardoso
Secretaria de Planejamento Urbano

LIDO EM SESSAO DE HOJE.
SALA DAS SESSÕES, EM

17-06-2024

PRESIDENTE

ENCAMINHAR ÀS COMISSÕES:

Justiça e Redação
Saúde, Educação,
Plan. Serv. Públicos
Finanças e Orçamento

Diretor - Geral

VISTA

Aos 17 de junho de 2024 faço
estes autos com vista à Comissão de

Justiça e Redação

Eu 1º Secretário subscrevi.....