



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PROC. Nº 89/26
FOLHA Nº 05

PROJETO DE LEI Nº 073/2026

**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 irregular, que estejam concluídas e que atendam aos demais requisitos ora estabelecidos, poderão ser regularizadas pelo Município.

Parágrafo único. As disposições desta Lei poderão ser aplicadas às obras que foram embargadas, naquilo que couber, sem prejuízo das disposições contidas nas demais legislações pertinentes.

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 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 - 01 (uma) via do projeto arquitetônico ou projeto simplificado;

IV - 01 (uma) via do laudo de vistoria assinada pelo proprietário e profissional técnico responsável habilitado;

V - cópia de documento pessoal com foto do proprietário;



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PROC. Nº 87/26
FOLHA Nº 06

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

VII - 01 (uma) via 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 Maps*, *Google Earth* ou *Google Street View* e similares;

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

VI - comprovantes de ocupação e de existência da edificação, tais como contas de água, energia elétrica ou carnê de IPTU;

VII - não ser localizado sobre área de preservação permanente, de acordo com a Lei Federal nº 12.651/2012 (ao todo ou em parte).

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;



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PROC. Nº 89/26

FOLHA Nº 07

IV - não estejam situadas em áreas de preservação ambiental, salvo anuência dos órgãos federal, estadual e municipal competente;

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

VI - não estejam em áreas de risco de deslizamentos 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, ou apresente solução alternativa de drenagem, como poço drenante, a ser analisada pelos órgãos competentes.

§ 1º O sistema de que trata esta Lei será composto de:

I - reservatório de acumulação com capacidade calculada com base na seguinte equação:

a) $V = 0,15 \times AI \times IP \times T$;

b) V = volume do reservatório em metros cúbicos;

c) AI = área impermeabilizada em metros quadrados;

d) IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/h;

e) T = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora;

II - condutores de toda a água captada por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos ao reservatório mencionado no inciso I;

III - condutores de liberação da água acumulada no reservatório para os usos mencionados no § 3º deste artigo.

§ 2º No caso de estacionamentos e similares, 30% (trinta por cento) da área total ocupada deve ser revestida com piso drenante ou reservado como área naturalmente permeável.

§ 3º A água contida no reservatório, de que trata o inciso I do § 1º, deverá:

I - infiltrar-se no solo, preferencialmente;



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PROC. Nº 89/26
FOLHA 08

II - ser despejada na rede pública de drenagem, após 1 (uma) hora de chuva;

III - ser utilizada em finalidades não potáveis, caso as edificações tenham reservatório específico para essa finalidade.

§ 4º Ficam dispensados do cumprimento da taxa de permeabilidade, os imóveis que comprovem que não possuíam área permeável até 22 de dezembro de 2003, data de promulgação da Lei nº 3.898/03.

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 à 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 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 o art. 6º;

VII - quantidade e dimensionamento de vagas de estacionamento;

VIII - altura do edifício nas divisas de lote.

Parágrafo único. Para as obras concluídas em prazo inferior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, será exigida a apresentação de Termo de Anuência dos confrontantes.

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.



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PROC. Nº 89/26
FOLHA Nº 09

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.

Parágrafo único. São isentos do pagamento da taxa de aprovação:

I - os proprietários possuidores de um único imóvel residencial unifamiliar, com área total construída de até 70 m² (setenta metros quadrados);

II - aqueles que se enquadrarem nas demais hipóteses de isenção previstas na legislação municipal.

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

Art. 12 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e vigorará pelo prazo de 18 (dezoito) meses, permanecendo submetidos às suas disposições os pedidos protocolados durante sua vigência.

Prefeitura de Mogi Mirim, 1º de julho de 2 026.

DR. PAULO DE OLIVEIRA E SILVA
Prefeito Municipal

Projeto de Lei nº **073 / 2026**
Autoria: Prefeito Municipal



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PROC. Nº 89/26

FOLHA Nº 10

ANEXO I DECLARAÇÃO DE INVASÃO DE RECUO

Eu, _____, portador do RG nº _____ e do CPF/MF nº _____, legítimo proprietário ou possuidor do imóvel localizado à _____, cadastro na Prefeitura de Mogi Mirim, sob o nº _____, matrícula junto ao CRI local sob nº _____, **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 Nº
(RECONHECER FIRMA DA ASSINATURA)**