



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.330, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2017

Dispõe sobre a regularização de edificações localizadas no Município de Mogi das Cruzes, promove a atualização do Cadastro Técnico Imobiliário, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES,

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º A regularização das ampliações e edificações já construídas ou em fase de cobertura concluída, localizadas no Município de Mogi das Cruzes, em desacordo com os procedimentos legais, ficam sujeitas ao disposto nesta lei.

Parágrafo único – As edificações regularizadas serão contempladas com Certificado de Conclusão de Obras – CCO.

Art. 2º Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações já construídas ou em fase de cobertura, independentemente do ano que ocorreu a respectiva construção e de igual forma a edificação ou abrigo, em recuo frontal até o segundo pavimento e lotes de esquinas em recuos laterais, fundos e frontais, bem como em área de gola “raio de esquina”, mediante Alvará de Regularização, conforme estabelecido em seu regulamento e que tenha sido concluída anteriormente a data da publicação da presente lei, desde que, conforme o caso atenda os seguintes requisitos:

I - o proprietário ou possuidor do imóvel apresente requerimento, com os documentos necessários descritos nesta lei, no prazo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por mais 90 (noventa) dias, estabelecido em decreto;

II - a Secretaria de Planejamento e Urbanismo autoriza a proceder à regularização das construções das categorias de usos residencial, comercial, de serviços, misto, institucional e industrial do tipo ID, constantes na listagem da Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro de 1978, e suas alterações;

III - as edificações apresentem condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade;

IV - as edificações abriguem usos conformes, de acordo com a Lei nº 7.200, de 31 de agosto de 2016, que dispõe sobre o Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo no Município de Mogi das Cruzes.

V – regularizadas às edificações existentes em um mesmo lote, deverá ser expedido Alvará de numeração oficial.

Parágrafo único. O Município poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o respeito ao direito de vizinhança.

Art. 3º A regularização das edificações enquadradas nas situações a seguir descritas, dependerão de prévia anuência ou autorização do órgão competente, quando se tratar de:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.330 / 2017 FLS. 2

I - tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada e localizadas no raio envoltório do bem tombado;

II - situada em áreas de proteção, conservação e recuperação ambiental.

Parágrafo único – Para a finalidade do cumprimento dos incisos I e II deste artigo serão aceitos comprovantes de protocolo dos órgãos competentes proibindo-se qualquer limitação aos benefícios desta lei.

Art. 4º Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta lei, as edificações que:

I - abriguem usos não permitidos na zona de uso pela legislação do ordenamento do uso e ocupação do solo, excetuando as que comprovem que na época da instalação da atividade o uso era permitido, ficando a obrigação de verificação a cargo dos setores competentes da Municipalidade;

II - estejam localizados em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles;

III - estejam localizados em faixas não edificáveis, conforme legislação vigente;

IV - possuam vãos de iluminação e ventilação a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa de outra propriedade, salvo nos casos em que haja anuência expressa dos titulares dos imóveis vizinhos;

V - estejam construídas em lotes irregulares, conforme a legislação vigente;

VI - estejam *sub judice* em ações anteriores a presente lei, relacionadas à execução de obras irregulares.

VII – será admitida a regularização da construção de piscinas no recuo lateral e de fundos, desde que esteja concluída;

VIII – as edículas ou qualquer tipo de coberturas que se encontrem a menos de 02(dois) metros da edificação principal poderão ser regularizadas, nos termos desta lei;

IX – é permitida a regularização de edificações concluídas em um mesmo lote sem área mínima para desdobro, observados os termos desta lei.

Art. 5º Será admitida a desconformidade com relação aos índices urbanísticos, representados pela Taxa de Ocupação, Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Permeabilidade, Índice de Elevação e seus parâmetros de implantação, como recuos frontais laterais e fundos.

Parágrafo único. Serão toleradas insuficiências do número de vagas para estacionamento ou guarda de veículos, conforme estabelecido em seu regulamento.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.330 / 2017 FLS. 3

Art. 6º Os locais de reunião com capacidade de lotação superior a 100 (cem) pessoas, as indústrias e os comércios que depositam e manipulam produtos químicos, inflamáveis, ou ainda, explosivos que sejam armazenados em tanques fixos, com qualquer área construída, as edificações com área construída superior a 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e as edificações com altura superior a 9,00m (nove metros) deverão apresentar, por ocasião do pedido de regularização, o AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e Atestado Técnico, a ser emitido por profissional habilitado, sobre a perfeita instalação e funcionamento dos equipamentos previstos nas Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros e Normas Técnicas Brasileiras - NBR's.

Parágrafo único. Nos casos em que se aplicar o disposto no **caput** deste artigo, serão exigidas as devidas licenças emitidas pelos órgãos de controle ambiental.

Art. 7º A regularização das edificações de que trata esta lei dependerá da apresentação de requerimento tempestivo instruído com os seguintes documentos:

I - cópia do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU do exercício de 2017, relativo ao imóvel onde se localiza a edificação ou gleba na qual estiver incluído;

II - cópia da conta de água atual, quando for o caso;

III - cópia do documento que comprove a propriedade ou a posse do imóvel através de qualquer tipo de titularidade em nome do interessado, tais como escritura, compromisso ou contrato de compra e venda ou cessão devidamente registrado no Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes;

IV - cópia de documento que comprove a propriedade ou a posse do imóvel, por meio de qualquer tipo de titularidade em nome do interessado, tais como escritura, compromisso ou contrato de compra e venda, declaração de posse ou respectiva transmissão;

V - projeto arquitetônico cumprindo a Lei Complementar nº 62/09 – Lei do Contorno, apresentado em duas vias e acompanhado da respectiva ART ou RRT de profissional habilitado e registrado perante os órgão competentes.

§ 1º Não será aceito requerimento desacompanhado de todos os documentos exigidos neste artigo.

§ 2º Poderão ser admitidas correções para complementação de informações consideradas imprescindíveis à análise do pedido.

§ 3º O projeto arquitetônico deverá obedecer ao disposto na Lei Complementar nº 62/09 (Lei do Contorno) e Decreto nº 10.225/10, devendo na apresentação do projeto constar o responsável técnico, arquiteto ou engenheiro devidamente registrado junto ao órgão competente da Municipalidade, que deverá apresentar o Conselho Regional de Engenharia – CREA, ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, e ainda, com a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.330 / 2017 FLS. 4

Art. 8º O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, referente à construção civil, incidente sobre a mão de obra aplicada nas edificações de uso residencial unifamiliar de até 70,00m² (setenta metros quadrados) de área total, cuja regularização for aprovada no prazo e termos estabelecidos desta lei, fica remitido.

Parágrafo único. A remissão de que trata este artigo não implica na restituição de quaisquer valores que tenham sido pagos regularmente até a edição da presente lei.

Art. 9º O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, referente à construção civil, incidente sobre a mão de obra aplicada nas edificações de uso residencial unifamiliar que tenham área construída declarada de até 100,00m² (cem metros quadrados) e que tenham sido ampliadas em até 1/3 (um terço) desta área original fica remitido, desde que haja a regularização nos termos desta lei.

Parágrafo único. A remissão de que trata este artigo não implica na restituição de quaisquer valores que tenham sido pagos regularmente até a edição da presente lei.

Art. 10. Não será devido o ISS para os serviços de demolição necessários à adequação do imóvel visando à regularização de que trata esta lei.

Art. 11. As edificações cujos processos de regularização não forem deferidos nos termos desta lei, e aquelas cuja regularização venha a ser cancelada, terão o ISS lançado, sem direito aos benefícios desta lei.

Art. 12. A regularização da edificação não exime o proprietário do imóvel e o responsável do atendimento à legislação vigente, bem como às normas técnicas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 13. A regularização de que trata esta lei não implica no reconhecimento, pelo Município, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas ou dos respectivos responsáveis das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Art. 14. O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização, será de 10 (dez) dias úteis, a contar da notificação ao interessado por via postal com aviso de recebimento.

Art. 15. O Poder Executivo, caso necessário, definirá as normas especiais de ordenamento administrativo para os processos de que trata esta lei e as demais necessárias ao seu cumprimento.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.330 / 2017 FLS. 5

Art. 16. Ao sujeito passivo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU que promover a regularização e atualização dos dados cadastrais, que importem mudança de titularidade da obrigação tributária, como dados cadastrais do proprietário, compromissário ou possuidor e endereço de correspondência, bem como a modificação do valor do tributo, como alteração da área construída e padrão construtivo, junto ao Cadastro Imobiliário Fiscal da Secretaria de Finanças, desde que observados os prazos estabelecidos nesta lei, não será imposta a multa por deixar de informar ao Fisco tais alterações previstas no artigo 67, VIII, do Código Tributário Municipal.

Art. 17 Ficam remetidos os créditos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU decorrentes de lançamentos complementares ou retroativos, referentes aos exercícios anteriores a 2017 - incluso este último, realizados em virtude da apuração de ofício, realizada ao longo do ano de 2017, de divergências entre a área construída declarada e a efetivamente existente em imóveis localizados neste Município.

Parágrafo único. A remissão de que trata este artigo não implica na restituição de quaisquer valores que tenham sido pagos regularmente até a edição da presente lei.

Art. 18. Esta lei entrará em vigor após decorridos 20 (vinte) dias da data de sua publicação oficial, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, 27 de dezembro de 2017, 457º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

MARCUS MELO
Prefeito de Mogi das Cruzes

Dalciani Felizardo
Secretária de Assuntos Jurídicos

Marco Soares
Secretário de Governo

Claudio Marcelo de Faria Rodrigues
Secretário de Planejamento e Urbanismo

Registrada na Secretaria de Governo - Departamento de Administração e publicada no Quadro de Editais da Prefeitura Municipal em 27 de dezembro de 2017. Acesso público pelo site www.mogidascruzes.sp.gov.br