



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 750,00m<sup>2</sup> (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 70,00m<sup>2</sup> (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 100,00m<sup>2</sup> (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](http://www.mogidascruzes.sp.gov.br)