



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

*Lei de Parcelamento do Solo Urbano no  
Município de Mogi das Cruzes*

\* Lei nº 7.201, de 31 de agosto de 2016

**SUMÁRIO**

<b>TÍTULO I - DO PARCELAMENTO DO SOLO</b> .....	<b>Arts. 1º a 35</b>
CAPÍTULO I - Das Disposições Gerais .....	<b>Art. 1º</b>
CAPÍTULO II - Dos Requisitos Urbanísticos e Ambientais .....	<b>Arts. 2º a 35</b>
Seção I - Das Disposições Gerais .....	<b>Arts. 2º a 12</b>
Seção II - Das Restrições ao Parcelamento do Solo para Fins Urbanos.....	<b>Arts. 13 a 15</b>
Seção III - Da Terraplenagem e da Drenagem.....	<b>Arts. 16 a 21</b>
Seção IV - Das Áreas Destinadas ao Uso Público.....	<b>Arts. 22 a 34</b>
Seção V - Das Quadras e dos Lotes .....	<b>Art. 35</b>
<b>TÍTULO II - DAS FORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO</b> .....	<b>Arts. 36 a 96</b>
CAPÍTULO I - Do Loteamento .....	<b>Arts. 36 a 79</b>
Seção I - Dos Loteamentos Residenciais de Interesse Social .....	<b>Arts. 39 a 42</b>
Seção II - Dos Loteamentos Industriais.....	<b>Arts. 43 a 48</b>
Seção III - Do Loteamento Fechado .....	<b>Arts. 49 a 79</b>
Subseção I - Das Disposições Gerais .....	<b>Arts. 49 a 66</b>
Subseção II - Dos Requisitos Urbanísticos .....	<b>Arts. 67 a 74</b>
Subseção III - Do Fechamento dos Loteamentos Existentes.....	<b>Arts. 75 a 79</b>
CAPÍTULO II - Do Desmembramento.....	<b>Arts. 80 a 88</b>
CAPÍTULO III - Do Desdobro.....	<b>Arts. 89 a 92</b>
CAPÍTULO IV - Do Remembramento .....	<b>Arts. 93 a 96</b>



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**TÍTULO III - DO SISTEMA VIÁRIO** ..... Arts. 97 a 129

CAPÍTULO I - Da Classificação Viária ..... Arts. 97 a 100

CAPÍTULO II - Do Sistema Viário nos Projetos de Loteamento ..... Arts. 101 a 112

CAPÍTULO III - Das Calçadas ..... Arts. 113 a 120

Seção I - Das Guias e Sarjetas ..... Art. 116

Seção II - Da Faixa de Serviço ..... Art. 117

Seção III - Da Faixa Livre ..... Art. 118

Seção IV - Da Faixa de Acesso/Área Permeável ..... Art. 119

Seção V - Das Esquinas ..... Art. 120

CAPÍTULO IV - Do Acesso de Veículos ..... Arts. 121 a 122

CAPÍTULO V - Dos Dispositivos Específicos de Acessibilidade ..... Arts. 123 a 129

Seção I - Do Rebaixamento das Calçadas e Guias ..... Art. 124

Seção II - Da Sinalização Tátil de Alerta e Direcional e Guias de

Balizamentos ..... Arts. 125 a 126

Seção III - Das Situações Atípicas ..... Arts. 127 a 129

**TÍTULO IV - DO CONDOMÍNIO** ..... Arts. 130 a 157

CAPÍTULO I - Das Disposições Gerais ..... Arts. 130 a 139

CAPÍTULO II - Das Formas de Condomínio ..... Arts. 140 a 157

Seção I - Da Classificação dos Condomínios ..... Art. 140

Subseção I - Do Condomínio Residencial ..... Arts. 141 a 143

Subseção II - Do Condomínio Misto ..... Arts. 144 a 145

Subseção III - Do Condomínio Residencial de Interesse Social ..... Arts. 146 a 150

Subseção IV - Do Condomínio de Atividades Econômicas

(Comercial e Serviços) ..... Arts. 151 a 152

Subseção V - Do Condomínio Industrial ..... Arts. 153 a 154

Seção II - Das Edificações em Condomínio ..... Arts. 155 a 157

**TÍTULO V - DAS SITUAÇÕES NÃO CONFORMES - URBANIZAÇÕES**

**IRREGULARES** ..... Arts. 158 a 160

CAPÍTULO I - Do Parcelamento não Conforme ..... Arts. 158 a 160



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

<b>TÍTULO VI - DOS DOCUMENTOS PARA O LICENCIAMENTO</b> .....	<b>Arts. 161 a 178</b>
<b>CAPÍTULO I - Do Licenciamento do Loteamento e do Desmembramento</b> .....	<b>Arts. 161 a 175</b>
Seção I - Das Diretrizes.....	<b>Arts. 161 a 163</b>
Seção II - Da Aprovação do Anteprojeto de Parcelamento do Solo para Anuência Prévia .....	<b>Arts. 164 a 169</b>
Seção III - Da Aprovação Final do Projeto de Parcelamento do Solo .....	<b>Arts. 170 a 175</b>
<b>CAPÍTULO II - Dos Prazos</b> .....	<b>Arts. 176 a 178</b>
Seção I - Da Aprovação do Anteprojeto de Parcelamento do Solo para Anuência Prévia.....	<b>Arts. 176 a 177</b>
Seção II - Da Aprovação Final do Projeto de Parcelamento do Solo.....	<b>Art. 178</b>
<b>TÍTULO VII - DO SISTEMA DE GARANTIA</b> .....	<b>Arts. 179 a 201</b>
<b>CAPÍTULO I - Da Caução em Dinheiro</b> .....	<b>Art. 180</b>
<b>CAPÍTULO II - Da Fiança Bancária</b> .....	<b>Art. 181</b>
<b>CAPÍTULO III - Do Seguro Garantia</b> .....	<b>Art. 182</b>
<b>CAPÍTULO IV - Da Garantia Hipotecária</b> .....	<b>Art. 183</b>
<b>CAPÍTULO V - Da Alienação Fiduciária</b> .....	<b>Arts. 184 a 191</b>
<b>CAPÍTULO VI - Das Disposições Gerais</b> .....	<b>Arts. 192 a 201</b>
<b>TÍTULO VIII - DA EXECUÇÃO DAS OBRAS</b> .....	<b>Arts. 202 a 207</b>
<b>CAPÍTULO I - Do Recebimento</b> .....	<b>Arts. 204 a 207</b>
<b>TÍTULO IX - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS E FISCAIS</b> .....	<b>Arts. 208 a 235</b>
<b>CAPÍTULO I - Da Fiscalização e Penalidades</b> .....	<b>Arts. 215 a 230</b>
<b>CAPÍTULO II - Dos Direitos e Responsabilidades</b> .....	<b>Arts. 231 a 235</b>
<b>TÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS</b> .....	<b>Arts. 236 a 243</b>



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI Nº 7.201, DE 31 DE AGOSTO DE 2016**

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Mogi das Cruzes, 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:

**TÍTULO I**  
**DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** O parcelamento do solo urbano caracteriza-se por loteamento, desmembramento, desdobro e remembramento de lotes, sujeitos à aprovação por parte da Prefeitura Municipal, devendo atender aos seguintes princípios:

- I** - a função socioambiental da propriedade e da cidade;
- II** - a função social da propriedade urbana;
- III** - o respeito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e à ordem urbanística;
- IV** - a urbanização compulsória;
- V** - a ocupação prioritária e o adensamento dos vazios urbanos;
- VI** - a capacidade de suporte da infraestrutura já existente.

**Parágrafo único.** Esta lei trata também da implantação dos condomínios em suas diversas modalidades, observadas as legislações em vigor.

**CAPÍTULO II**  
**DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS**

**Seção I**  
**Das Disposições Gerais**

**Art. 2º** O parcelamento do solo para fins urbanos, por meio de loteamento, desmembramento, desdobro e remembramento, bem como a implantação de condomínios, será permitido nas áreas situadas dentro do perímetro urbano do Município, estabelecido pela legislação municipal.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 2

**Art. 3º** O parcelamento do solo e a implantação dos condomínios obedecerão ao disposto na legislação federal específica, em especial na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, na Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, e suas alterações, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e suas alterações, e na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e suas alterações, entre outras.

**Art. 4º** O parcelamento do solo e a implantação dos condomínios só serão permitidos em glebas localizadas dentro do perímetro urbano definidas pelo Plano Diretor do Município e que tenham acesso a, pelo menos, uma das divisas com frente para uma via de circulação oficial.

**Art. 5º** Em caso de loteamentos, é de obrigação exclusiva do empreendedor a implantação das seguintes infraestruturas:

- I - abertura das vias de circulação;
- II - demarcação de quadras e lotes;
- III - rede pública de abastecimento de água;
- IV - rede pública de coleta de esgoto sanitário;
- V - rede pública de tratamento de esgoto, quando necessário;
- VI - rede pública de distribuição de energia elétrica;
- VII - iluminação pública;
- VIII - implantação de guias e sarjetas;
- IX - rede pública de coleta de águas pluviais;
- X - pavimentação do leito carroçável nas vias de circulação;
- XI - arborização urbana e paisagística nos passeios e nas áreas públicas;
- XII - pavimentação dos passeios públicos no entorno das áreas públicas;
- XIII - sinalização viária horizontal e vertical, e de placas para denominação das vias de circulação pública, praças e logradouros públicos.

**Art. 6º** O empreendedor deverá executar as obras e serviços de infraestrutura urbana na área objeto do parcelamento, sem prejuízo da execução das demais obras de infraestrutura, estabelecidas nesta lei, para empreendimentos do gênero.

**Art. 7º** Para a aprovação das modalidades de parcelamento a que se refere esta lei, deverão ser atendidos os critérios gerais e específicos de cada modalidade contidos nesta lei.

**Art. 8º** Sem prejuízo do disposto na legislação federal, estadual e municipal pertinente e das exigências constantes da respectiva licença de implantação, o parcelamento do solo urbano deverá atender os seguintes requisitos:



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 3

**I** - observância das normas da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo que estabelecerão, para cada zona e área específica, os usos e parâmetros urbanísticos de ocupação permitidos, incluindo as áreas mínimas dos lotes, as testadas e larguras mínimas dos lotes, os coeficientes básico e máximo de aproveitamento, além dos parâmetros urbanísticos específicos;

**II** - as áreas destinadas aos sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como aos espaços livres de uso público, serão definidas de acordo com o tipo de parcelamento a ser implantado;

**III** - ao longo das margens das águas, correntes e dormentes, será obrigatória a observância das faixas mínimas de proteção estabelecidas pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, bem como o atendimento à legislação específica vigente;

**IV** - os lotes não poderão ser confrontantes com as Áreas de Proteção Ambiental e com as Áreas de Preservação Permanente - APP, com Zona ou Faixa Não Edificante de qualquer espécie e com Sistemas de Áreas Verdes e Áreas de Lazer, devendo ser separados dos mesmos pelo sistema viário a ser implantado;

**V** - em se tratando de loteamento, o sistema viário projetado deverá articular-se com as vias oficiais adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, dando continuidade à malha viária;

**VI** - em se tratando de loteamento, haverá destinação de parte da área total da gleba para doação ao Município, visando à implantação nestes locais de equipamentos urbanos, equipamentos comunitários, sistema viário, sistemas de lazer e áreas verdes.

**Art. 9º** A partir das faixas de domínio público das rodovias, estradas, ferrovias, dutos, faixas de alta tensão ou qualquer outra infraestrutura semelhante, será obrigatória a reserva de faixa “non aedificandi” de acordo com o estabelecido por legislação vigente, sendo que, no caso de não existência de legislação específica sobre o tema, deverá ser reservada uma faixa de, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de cada lado.

§ 1º As faixas “non aedificandi” de que trata o **caput** deste artigo poderão ser destinadas à implantação de sistema viário.

§ 2º Desde que tecnicamente justificado pelo órgão competente do Poder Executivo, a largura da faixa “non aedificandi” poderá ser alterada para maior ao longo das faixas de domínio público das estradas municipais, de emissários e coletores de esgotos, bem como ao longo de galerias de águas pluviais.

§ 3º Observada a reserva mínima de faixa “non aedificandi”, prevista neste artigo, os dutos que transportam material inflamável devem ainda atender às disposições da legislação federal e estadual pertinente e às recomendações constantes no respectivo licenciamento ambiental.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI Nº 7.201/16 - FLS. 4**

**Art. 10.** Excepcionalmente será admitido parcelamento na zona rural, desde que não resultem módulos (unidade de terreno), com dimensão inferior ao do módulo rural de 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), conforme estabelecido nos termos da legislação aplicável, ou encravados (que não façam frente para via oficial).

**Art. 11.** O parcelamento rural obedecerá à legislação federal, cabendo ao proprietário solicitar aos órgãos oficiais da União a manifestação e anuência sobre a possibilidade de parcelamento da área.

**Art. 12.** Não será permitido o parcelamento para fins urbanos na zona rural, sendo os mesmos destinados às atividades de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativista.

**Seção II**

**Das Restrições ao Parcelamento do Solo para Fins Urbanos**

**Art. 13.** Não poderão ser parcelados para fins urbanos:

**I** - terrenos alagadiços ou sujeitos à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

**II** - terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública ou situados em locais onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados, sendo obrigatória a apresentação de laudo técnico que ateste este saneamento, bem como a respectiva autorização e/ou licença ambiental;

**III** - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) considerada a sua cota natural, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes do Poder Executivo, desde que devidamente comprovada a sua viabilidade técnica;

**IV** - terrenos nos quais as condições geológicas não aconselham a edificação, incluídos os locais sujeitos a deslizamentos de terra, erosão e instabilidade geotécnica;

**V** - áreas onde a poluição, em níveis nocivos aos meios físico, biológico e antrópico, impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

**VI** - onde houver proibição para o tipo de empreendimento pretendido, em virtude de leis de proteção ao meio ambiente, sítios arqueológicos e significativos, patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artísticos, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico e espeleológico;

**VII** - Áreas de Preservação Permanente, nos termos e limites estabelecidos na Lei Federal nº 12.561, de 25 de maio de 2012, com suas alterações;

**VIII** - ZEIAS - Zonas Especiais de Interesse Ambiental, definidas no Plano Diretor do Município.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 5

**Art. 14.** O órgão competente do Poder Executivo, responsável pelo licenciamento urbanístico, para fins de aprovação de projeto de parcelamento de solo, poderá exigir do empreendedor a execução de obras e serviços de infraestrutura não incidentes à urbanização da gleba objeto do parcelamento.

**Parágrafo único.** Quando necessário, o órgão competente do Poder Executivo, com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor, previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

**Art. 15.** O órgão competente do Poder Executivo, responsável pelo licenciamento urbanístico, poderá negar o pedido de parcelamento do solo, mesmo em imóvel que esteja localizado na área rural, quando for técnica ou economicamente inviável a implantação da infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários.

**Seção III**  
**Da Terraplenagem e da Drenagem**

**Art. 16.** Nos projetos de parcelamento do solo, o impacto nas condições de vazão de escoamento pluvial e de sua infiltração no solo, ao longo do tempo, em decorrência da futura urbanização, deverá ser compensado, pelo empreendedor, com a implantação de obras de drenagem e de microdrenagem necessárias.

§ 1º As obras de que trata o **caput** deste artigo poderão ser constituídas por redes de águas pluviais, implantação de pavimentos permeáveis, poços de infiltração, bacias de retenção e dispositivos de dissipação de energia.

§ 2º As diretrizes de drenagem e microdrenagem deverão ser expedidas pelos respectivos órgãos competentes do Poder Executivo e deverão ser parte integrante das diretrizes para o projeto de parcelamento do solo.

**Art. 17.** Quando o projeto de parcelamento do solo exigir obra de terraplenagem, em que a cota natural do terreno seja alterada, deverão ser demonstradas e asseguradas:

I - a inexistência de prejuízo ao meio físico e paisagístico da área externa à gleba, em especial o referente à erosão do solo e assoreamento dos corpos d'água, quer durante a execução das obras relativas ao parcelamento do solo, quer após sua conclusão;

II - a proteção contra erosão dos terrenos submetidos às obras de terraplenagem;

III - as condições de segurança para implantação de edificações nas áreas terraplenadas;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI Nº 7.201/16 - FLS. 6**

**IV** - a implantação de sistema de drenagem necessário para prevenir a erosão, o assoreamento e o aumento do deflúvio.

**Parágrafo único.** A demonstração solicitada no **caput** deste artigo deverá ser feita por meio de projeto de engenharia elaborado com base nas normas e especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

**Art. 18.** As obras de terraplenagem que resultarem em taludes de corte ou aterro deverão atender as seguintes especificações:

**I** - lotes projetados de forma a garantir sua edificabilidade;

**II** - quando não for possível vencer os desníveis do terreno com taludes, poderão ser projetadas estruturas de contenção, que serão dimensionadas em projetos específicos, em função do levantamento planialtimétrico e das sondagens locais;

**III** - não serão admitidas saias de taludes e soleiras sobre Áreas de Preservação Permanente, definidas pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, com suas alterações.

**Art. 19.** Qualquer obra de adequação, alargamento, integração e/ou concordância do projeto do loteamento, bem como eventuais obras de terraplenagem à malha viária existente, serão de responsabilidade do empreendedor, devendo ser incluídas no cronograma físico-financeiro.

**Art. 20.** O projeto de terraplenagem deverá contemplar as calçadas, de forma a garantir o acesso ao interior dos lotes sem originar desnível entre uma testada e outra, mantendo-as num só plano em toda a quadra, atendendo às disposições desta lei.

**Art. 21.** Nas margens dos cursos d'água deverá ser executada, pelo empreendedor, a recomposição das matas ciliares, para evitar o assoreamento, conforme estabelecido pela legislação federal e estadual pertinente e pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, com suas alterações.

**Seção IV**  
**Das Áreas Destinadas ao Uso Público**

**Art. 22.** As áreas destinadas ao uso público são compostas pelas áreas institucionais, verdes e de lazer.

**Art. 23.** As áreas destinadas ao uso público, resultantes do projeto de loteamento, deverão atender os seguintes percentuais para os usos específicos de:

**I** - 5% (cinco por cento) de área da gleba como área institucional, sendo que a área destinada não poderá apresentar declividade superior a 20% (vinte por cento);



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 7

**II** - 5% (cinco por cento) de área da gleba como área de lazer, sendo que a área destinada não poderá apresentar declividade superior a 20% (vinte por cento);.

**III** - observância à legislação ambiental em vigor quanto à destinação de áreas verdes.

**Parágrafo único.** Quando a área correspondente à percentagem definida para uso institucional ou de lazer for inferior ao lote padrão definido pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, deverá ser destinado um lote padrão da respectiva modalidade de loteamento para esta finalidade.

**Art. 24.** As áreas institucionais e de lazer deverão estar situadas em locais cujas características técnicas permitam a sua plena utilização.

**Art. 25.** As áreas institucionais e de lazer deverão situar-se em parcelas de terrenos de configuração topográfica natural, com declividade de até 20% (vinte por cento), possibilitada a sua adequação através de obra de terraplenagem a ser executada pelo empreendedor.

**Art. 26.** A área de lazer deverá se localizar, preferencialmente, no centro do loteamento e circundada por via pública.

**Art. 27.** As áreas verdes poderão compor parques lineares.

**Art. 28.** Em se tratando de desmembramentos, só poderão ser computadas no cálculo das áreas institucionais e de lazer as áreas dos terrenos com frente mínima de 10 (dez) metros.

**Parágrafo único.** As rotatórias e canteiros centrais e laterais do sistema viário não poderão ser computados como parte da área institucional e da área de lazer.

**Art. 29.** A localização das áreas institucionais e de lazer será determinada pelo órgão competente do Poder Executivo, devendo estar situada em local entre os de menor declividade da gleba, plenamente edificáveis e devem se localizar integralmente fora das Áreas de Preservação Permanente - APP e das Áreas Verdes.

§ 1º As áreas institucionais para a implantação de equipamentos públicos comunitários e as áreas de lazer deverão ter declividade máxima de 20% (vinte por cento), plenamente edificável, podendo ser subdividas em até 2 (duas) partes.

§ 2º A área institucional poderá estar situada fora da gleba objeto do loteamento, sendo, contudo, exigida em dobro de suas dimensões originais ou de seu valor venal, condicionada a análise e aceite do órgão competente do Poder Executivo e observadas as condições estabelecidas nesta lei.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 8

**Art. 30.** As áreas “non aedificandi” não poderão integrar as áreas institucionais e as áreas de lazer.

**Art. 31.** Em se tratando de loteamentos, as áreas institucionais e as áreas de lazer a serem transferidas para a Municipalidade, não poderão ter testada inferior a 40 (quarenta) metros, com frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário existente ou a ser proposto pelo empreendimento, salvo outros critérios a serem estabelecidos durante a aprovação pela Municipalidade.

**Art. 32.** Não serão permitidas áreas institucionais, áreas verdes e áreas de lazer cuja localização configure situação de confinamento.

**Art. 33.** As calçadas, ao longo das áreas verdes, de lazer e institucionais deverão ser executadas pelo empreendedor, sendo computadas como parte do sistema viário.

**Art. 34.** O percentual para as vias públicas de circulação será definido pelo projeto urbanístico, sendo que deverão ser observadas as dimensões especificadas nesta lei, bem como as diretrizes estabelecidas pelos órgãos competentes do Poder Executivo.

**Seção V**  
**Das Quadras e dos Lotes**

**Art. 35.** As áreas destinadas às quadras e aos lotes, resultantes do projeto de loteamento, deverão atender as dimensões estabelecidas nesta lei para cada modalidade de parcelamento, observados os seguintes parâmetros mínimos:

**I** - a declividade máxima ou final do lote será definida pelo quociente da diferença da altura de seu ponto de cota altimétrica mais alta com relação ao ponto de cota altimétrica mais baixa, e a menor distância horizontal entre estes;

**II** - a área e a largura mínima dos lotes deverão atender as dimensões estabelecidas na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo em cada zona de uso;

**III** - não serão admitidos lotes com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), considerada a sua cota natural, salvo se atendidas exigências específicas do órgão competente do Poder Executivo, desde que devidamente comprovada a viabilidade técnica;

**IV** - o comprimento máximo das quadras deverá ser de 300 (trezentos) metros;

**V** - a distância máxima de qualquer lote em relação a uma via coletora deverá ser de 500 (quinhentos) metros;

**VI** - em se tratando de loteamentos, deverá ser prevista, no mínimo, a implantação de uma via coletora.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 9

**TÍTULO II**  
**DAS FORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO**

**CAPÍTULO I**  
**DO LOTEAMENTO**

**Art. 36.** Considera-se loteamento, para os efeitos desta lei, a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**Parágrafo único.** Os loteamentos, atendidas as demais disposições desta lei, poderão ser implantados segundo as seguintes tipologias:

- I** - loteamento residencial;
- II** - loteamento misto (comercial, de serviços, residencial, institucional e/ou industrial);
- III** - loteamento residencial de interesse social;
- IV** - loteamento industrial;
- V** - loteamento fechado.

**Art. 37.** Entende-se por loteamentos mistos aqueles que absorvem lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e/ou industriais.

**Art. 38.** Em se tratando de loteamentos, a dimensão dos lotes, os parâmetros técnicos e a respectiva taxa de permeabilidade, deverão atender as disposições da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e demais legislações em vigor.

**Seção I**  
**Dos Loteamentos Residenciais de Interesse Social**

**Art. 39.** Os loteamentos de interesse social poderão ser integrados ou não à edificação.

§ 1º Os loteamentos residenciais de interesse social, integrados ou não à edificação, só poderão estar localizados no perímetro interno das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS-2, previstos no Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes.

§ 2º Os lotes resultantes dos loteamentos residenciais de interesse social deverão ser destinados à população com renda familiar não superior a 3 (três) salários mínimos, observadas as disposições contidas no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 10

§ 3º A dimensão mínima dos lotes nos loteamentos residenciais de interesse social deverá ser de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente de 5m (cinco metros), além de observar as disposições contidas na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 40.** Considera-se loteamento residencial de interesse social, integrado à edificação, aquele onde pelo menos 70% (setenta por cento) dos imóveis sejam destinados a atender à população com renda familiar não superior a 3 (três) salários mínimos, e desde de que o empreendimento esteja vinculado a programas de habitação de interesse social promovidos por órgãos do governo federal, estadual e ou municipal.

**Art. 41.** No pedido de Certidão de Diretrizes Urbanísticas do loteamento residencial de interesse social, o empreendedor deverá informar, por escrito, o percentual de lotes que pretende destinar para a faixa de renda de até 3 (três) salários mínimos, bem como o número total de lotes.

**Art. 42.** O projeto do loteamento residencial de interesse social integrado à edificação deverá, ainda, observar os seguintes requisitos:

**I** - o empreendedor deverá solicitar certidão de anuência prévia no órgão competente do Município para posterior aprovação pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo - GRAPROHAB;

**II** - após a aprovação do loteamento residencial de interesse social pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo - GRAPROHAB, o empreendedor deverá solicitar ao órgão competente do Poder Executivo a respectiva certidão de aprovação preliminar do empreendimento;

**III** - o empreendedor deverá encaminhar à instituição governamental responsável pela implantação do programa habitacional de interesse social a respectiva certidão de aprovação preliminar;

**IV** - havendo anuência expressa da instituição governamental responsável pela implantação do programa habitacional de interesse social, o projeto do loteamento de interesse social vinculado à edificação poderá ser encaminhado para aprovação final ao órgão competente do Município, devendo ser instruído com os documentos estabelecidos em regulamento próprio;

**V** - deverá ser apresentado projeto de engenharia que contemple o “Plano de Ocupação de Quadra e Lote”, considerando o relevo final do terreno, as construções, a sua acessibilidade, as divisas, a estabilidade geotécnica do solo, a drenagem superficial e o esgotamento sanitário;

**VI** - a edificação das unidades residenciais poderá ser efetuada concomitantemente às obras de infraestrutura do loteamento;

**VII** - a liberação da Certidão de Conclusão de Obra - CCO, referente às obras de edificação das unidades residenciais, ficará vinculada ao recebimento definitivo das obras de infraestrutura do loteamento.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 11

**Seção II**  
**Dos Loteamentos Industriais**

**Art. 43.** Os loteamentos destinados ao uso industrial deverão estar localizados em zonas reservadas à instalação de indústrias localizadas em Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE-4, em áreas para indução à ocupação de áreas industriais, conforme estabelece o Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes e na Zona de Uso Predominantemente Industrial 2 - ZUPI-2, Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 - ZUPI-1 ou na Zona de Dinamização Urbana 3 - ZDU-3, previstas na Lei do Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, compatibilizando as atividades industriais com o entorno e a proteção ambiental.

**Art. 44.** Para a implantação de loteamentos industriais deverão ser observados os parâmetros técnicos, a taxa de permeabilidade e a dimensão dos lotes previstos na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 45.** Fica proibida a implantação de vias locais para loteamentos industriais.

**Art. 46.** A critério da Municipalidade, o empreendedor poderá ficar dispensado de ofertar as áreas institucionais e de lazer nos percentuais exigidos por esta lei, vinculados à apresentação de estudos e relatórios técnicos ao qual justifiquem a adoção desta medida.

**Art. 47.** Para a implantação de novos loteamentos industriais, deverá ser observada integralmente a legislação ambiental em vigor, em especial a apresentação do Relatório Ambiental Preliminar - RAP e ou Estudo de Impacto Ambiental - EIA e o Relatório de Impacto Meio Ambiente - RIMA, quando necessário, bem como as demais exigências previstas na legislação em vigor.

**Art. 48.** Para a implantação de loteamentos industriais deverão ser observadas todas as disposições contidas nesta lei, no que couber, conforme entendimento desta Municipalidade.

**Seção III**  
**Do Loteamento Fechado**

**Subseção I**  
**Das Disposições Gerais**

**Art. 49.** Loteamento fechado é a subdivisão de uma gleba em lotes destinados a edificação, com a abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento das vias existentes, devendo ser esta gleba murada em todo o seu perímetro, de modo a manter o controle de tráfego de veículos estranhos aos moradores, tendo no máximo duas vias públicas de acesso ao loteamento.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 12

**Art. 50.** Fica instituída no Município de Mogi das Cruzes a forma do loteamento fechado para fins estritamente residenciais, realizado pela iniciativa privada e caracterizado pela separação da área utilizada, da malha viária urbana pública existente.

**Art. 51.** No pedido de aprovação de loteamento fechado, o interessado deverá apresentar ao órgão competente do Poder Executivo, além dos documentos pertinentes à aprovação de loteamento, a solicitação de Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos das vias de circulação internas e para as áreas públicas previstas no projeto do loteamento, conforme disposto nesta lei, acompanhado pelos seguintes documentos:

**I** - minuta do estatuto da futura associação de proprietários que deverá ser constituída pelos adquirentes/proprietários dos lotes;

**II** - identificação dos bens públicos (vias e áreas públicas) a que se solicita a Concessão de Direito Real de Uso (denominação, área, características específicas, memoriais, etc.).

**Art. 52.** Fica o Poder Executivo autorizado a conceder, por decreto, ao final das obras de construção da portaria e da execução dos muros de fechamento, a lavratura de escritura para o uso das vias de circulação internas e para as áreas públicas previstas no projeto do loteamento, ao empreendedor e/ou sucessor, mediante pagamento de contrapartida onerosa.

§ 1º O empreendedor e/ou sucessor deverá instituir pessoa jurídica para gerenciar o funcionamento da Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos a que alude este artigo, cabendo-lhe a administração do loteamento até que a futura associação de proprietários possa assumir a administração do loteamento fechado, devendo:

**I** - cumprir as obrigações constantes desta lei;

**II** - manter a portaria nos acessos principais;

**III** - desempenhar os serviços de: conservação e manutenção das vias públicas internas, conservação e manutenção das áreas públicas, conservação e manutenção dos sistemas de drenagem de águas pluviais e outros que lhes sejam delegados pela Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes, pelo Serviço Municipal de Águas e Esgotos - SEMAE ou por outra concessionária de serviços públicos;

**IV** - permitir a fiscalização, pelos agentes públicos, das condições das vias de circulação interna e das áreas públicas e do desempenho dos serviços constantes nesta lei.

§ 2º O valor da contrapartida onerosa para a Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos corresponderá a 2% (dois por cento) do valor da soma da área total dos lotes que compõem o respectivo loteamento fechado, tendo como base de cálculo, a mesma avaliação elaborada para a caução de garantia da execução das obras de infraestrutura.

§ 3º A renovação da Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos será também onerosa, mediante o pagamento do valor equivalente a uma anuidade do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU de cada um dos imóveis que compõem o loteamento fechado, vigente à época.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI Nº 7.201/16 - FLS. 13**

§ 4º O valor recebido pela concessão será destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e/ou ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, a critério do Poder Executivo.

§ 5º O prazo máximo da permissão será de 20 (vinte) anos, contados da data de emissão da Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos, podendo ser renovado, sempre em prazos máximos de 20 (vinte) anos, de comum acordo entre o Poder Executivo e a associação de proprietários.

§ 6º A Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos mencionada nesta lei será formalizada através de atos administrativos próprios, após a inscrição do loteamento no Oficial de Registro de Imóveis.

§ 7º A outorga da Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos deverá constar do registro do loteamento no Oficial de Registro de Imóveis, bem como nos compromissos de compra e venda e nas escrituras definitivas dos lotes.

§ 8º O valor da renovação da Outorga Onerosa da Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos poderá ser dividida em parcelas anuais pelo prazo máximo equivalente à duração da concessão.

**Art. 53.** Será de inteira responsabilidade do empreendedor e/ou da associação dos proprietários a obrigação de desempenhar:

I - os serviços de conservação e manutenção das áreas de lazer, áreas verdes e das árvores e sua respectiva poda, quando necessário, sendo que qualquer supressão de vegetação deverá ter anuência prévia do órgão competente do Poder Executivo;

II - a manutenção e conservação das vias de circulação interna, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III - os serviços de manutenção e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais;

IV - a limpeza das vias e passeios públicos;

V - a prevenção de sinistros;

VI - a execução, manutenção e conservação de outros serviços que lhes sejam delegados pela Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes, pelo Serviço Municipal de Águas e Esgotos - SEMAE ou outra concessionária de serviços públicos;

VII - a garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

**Parágrafo único.** A associação de proprietários poderá, a fim de dar cumprimento às disposições de lei e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI Nº 7.201/16 - FLS. 14**

**Art. 54.** Caberá ao órgão competente do Poder Executivo a responsabilidade pela aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

**Art. 55.** Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar a Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos, nos seguintes termos:

**I** - a Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos e a aprovação do loteamento serão formalizados por ato específico do Poder Executivo;

**II** - no ato de Outorga da Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;

**III** - igualmente, deverá constar do mesmo ato, que qualquer outra utilização das áreas públicas não será permitida.

**Art. 56.** Além dos atos administrativos mencionados, deverá ser lavrada escritura pública, a expensas do empreendedor, devendo constar da mesma:

**I** - as obrigações constantes previstas no artigo 53 desta lei;

**II** - cláusula de rescisão da Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos, automática, na hipótese de necessidade devidamente comprovada, e sem implicar em ressarcimento pelo Poder Executivo.

**Art. 57.** Será permitido ao empreendedor e/ou à associação dos proprietários controlar o acesso à área fechada do loteamento.

**Art. 58.** As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade do empreendedor e/ou da associação dos proprietários.

**Art. 59.** Após a publicação do decreto de Outorga da Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderá ser objeto de regulamentação própria pela associação dos proprietários, enquanto perdurar a citada concessão.

**Art. 60.** A associação dos proprietários, nos termos desta lei, afixará em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento fechado placa(s) com os seguintes dizeres: - DENOMINAÇÃO DO LOTEAMENTO - CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO MUNICIPAL (nº e data) NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano) OUTORGADA À (razão social da associação de proprietários, nº do CNPJ e/ou Inscrição Municipal).

**Art. 61.** Em caso de indeferimento do pedido, o órgão competente do Poder Executivo responsável pelo licenciamento urbanístico deverá apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas para tal.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 15

**Art. 62.** Quando da descaracterização de loteamento fechado com a abertura ao uso público das áreas objeto da Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário, áreas de lazer e de áreas verdes do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento, integração do loteamento às áreas externas ao loteamento fechado e pelos encargos decorrentes será da associação dos proprietários.

**Parágrafo único.** Se por razões técnicas e/ou urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos, segundo esta proposta, não caberá à associação dos proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

**Art. 63.** Nos locais onde for realizado o controle de tráfego de veículos, se construídos pórticos ou similares, esses deverão ser implantados de maneira a permitir o acesso de caminhões, devendo existir livre trânsito, sem qualquer obstáculo, no espaço destinado às calçadas, permitindo livre acesso de pedestres.

**Art. 64.** O controle de tráfego de que trata o artigo anterior, após a obrigatória autorização da Municipalidade, será implantado pelo empreendedor e/ou associação dos proprietários, que arcarão com as despesas e custos.

**Art. 65.** Para a implantação de novos loteamentos, a partir da vigência desta lei, as áreas institucionais para a implantação de equipamentos públicos comunitários, deverão estar localizadas com frente para as vias públicas já existentes, fora do perímetro de fechamento dos muros da gleba a ser loteada.

**Parágrafo único.** As áreas institucionais para a implantação de equipamentos públicos urbanos poderão estar localizadas no perímetro interno do loteamento fechado.

**Art. 66.** Os loteamentos existentes no Município poderão requerer sua adequação para loteamento fechado, observados os requisitos contidos nesta lei.

**Subseção II**  
**Dos Requisitos Urbanísticos**

**Art. 67.** No ato da solicitação do pedido de certidão de diretrizes urbanísticas deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de loteamento fechado.

**Art. 68.** Quando as diretrizes viárias, definidas pelo órgão competente do Poder Executivo, seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, essas vias deverão estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas, caracterizando dois ou mais loteamentos fechados.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI Nº 7.201/16 - FLS. 16**

**Art. 69.** As vias internas de loteamento fechado deverão ser implantadas de forma que permitam sua integração ao sistema de vias públicas da cidade, já existente ou projetado, em caso de futura mudança da condição de loteamento fechado, utilizando-se das mesmas condicionantes dos loteamentos abertos no que diz respeito ao dimensionamento de vias e quadras.

**Art. 70.** As ruas internas deverão chegar até o limite do fechamento, sendo garantida, no seu exterior, a viabilidade de abertura de via, possibilitando a futura integração do loteamento à malha viária externa ao fechamento.

**Art. 71.** É vedada a anexação de um lote externo com um lote interno ao perímetro de fechamento do loteamento.

**Art. 72.** A portaria terá um tamanho máximo de 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) de edificação, descontadas as áreas cobertas adjacentes a mesma e deverá estar localizada com frente para uma via pública oficial.

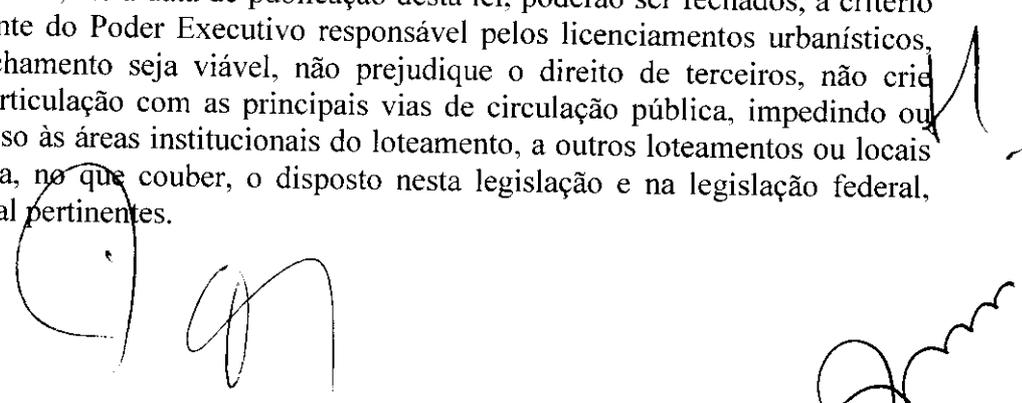
**Parágrafo único.** É vedada a construção de portaria nas áreas públicas objeto da concessão, com exceção das coberturas que poderão ser implantadas sobre as vias de circulação de acesso ao loteamento fechado.

**Art. 73.** A área institucional para a implantação de equipamentos públicos comunitários, sobre a qual não incidirá Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos, deverá estar situada integralmente externa ao loteamento e ser mantida sob a responsabilidade da associação dos proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Poder Executivo exerça plenamente esta função.

**Art. 74.** Os requisitos urbanísticos relativos à edificação nos lotes, em loteamento fechado, deverão obedecer às disposições da legislação em vigor, sem prejuízo das disposições constantes nesta lei, inclusive as edificações de uso comum da associação dos moradores.

**Subseção III**  
**Do Fechamento dos Loteamentos Existentes**

**Art. 75.** Os loteamentos já existentes aprovados e registrados junto ao Oficial de Registro de Imóveis, até a data de publicação desta lei, poderão ser fechados, a critério do órgão competente do Poder Executivo responsável pelos licenciamentos urbanísticos, desde que seu fechamento seja viável, não prejudique o direito de terceiros, não crie desarmonia e desarticulação com as principais vias de circulação pública, impedindo ou dificultando o acesso às áreas institucionais do loteamento, a outros loteamentos ou locais adjacentes e atenda, no que couber, o disposto nesta legislação e na legislação federal, estadual e municipal pertinentes.





PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 17

**Parágrafo único.** Os loteamentos aprovados após a data de publicação desta lei que não forem aprovados como loteamentos fechados terão que obedecer às disposições para os novos loteamentos fechados constantes desta lei.

**Art. 76.** Em loteamentos já existentes, a Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos poderá ser solicitada desde que:

I - haja a anuência da totalidade dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento;

II - o fechamento não venha a interromper o sistema viário da região;

III - as áreas institucionais para a implantação de equipamentos públicos comunitários não sejam objeto do fechamento do loteamento;

IV - sejam obedecidas, no que couber, as exigências constantes da legislação federal, estadual e municipal.

**Art. 77.** Nos loteamentos existentes, as áreas públicas deverão obedecer às seguintes disposições:

I - a área institucional para a implantação de equipamentos públicos comunitários, sobre a qual não incidirá Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos, deverá estar situada integralmente externa ao loteamento e ser mantida sob a responsabilidade da associação dos proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente esta função;

II - as áreas de lazer, as áreas verdes e as áreas institucionais para a implantação de equipamentos públicos urbanos poderão ser internas ou externas ao fechamento do loteamento.

**Art. 78.** No caso de existência de áreas institucionais para a implantação de equipamentos públicos comunitários no perímetro interno de fechamento do loteamento, será facultada à associação de proprietários a permuta dessas áreas por outras equivalentes no entorno, de, no mínimo, mesma área e/ou equivalência de valor venal, o que for maior, e que esteja nas mesmas condições de infraestrutura, equipamentos e edificações.

**Parágrafo único.** Aos loteamentos fechados regulares fica facultada a adequação das áreas institucionais para a implantação de equipamentos públicos comunitários, nos termos do que dispõe a presente lei.

**Art. 79.** Os loteamentos que foram fechados sem a devida Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos para as áreas públicas, que se encontrem em situação irregular, deverão enquadrar-se nas exigências constantes da presente lei.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 18

**CAPÍTULO II  
DO DESMEMBRAMENTO**

**Art. 80.** Considera-se desmembramento, para os efeitos desta lei, a subdivisão de glebas em lotes, destinadas à 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 dos já existentes.

**Parágrafo único.** Para fins desta lei, entendem-se como desmembramento o parcelamento da área em até 10 (dez) lotes, sem a necessidade de oferecimento de áreas públicas, e o parcelamento acima de 10 (dez) lotes, com o oferecimento de áreas públicas, conforme disposto nesta lei.

**Art. 81.** Os desmembramentos em área rural que resultem em terrenos com área igual ou superior a 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) serão considerados divisão em glebas e terão que seguir o estabelecido pela legislação em vigor, sem necessidade de oferecimento de áreas públicas.

**Art. 82.** Os desmembramentos de glebas acima de 10 (dez) lotes deverão utilizar as disposições para os novos loteamentos definidos nesta lei, no que couber e, em especial, no que diz respeito às percentagens de oferecimento de áreas públicas.

**Art. 83.** Os lotes resultantes de desmembramento deverão ter frente para via de circulação oficial existente e observar as dimensões mínimas de lote previstas na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º A área objeto do desmembramento deverá ser servida de infraestrutura básica, comprovados por documento emitido por órgão público ou Concessionário de Serviços Públicos.

§ 2º Consideram-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, redes de abastecimento de água, redes de coleta de esgotos domiciliares ou equipamentos similares, vias de circulação pavimentadas, no mínimo, em cascalho e rede de energia elétrica pública e domiciliar.

§ 3º No caso da não existência da infraestrutura básica, no todo ou em parte, dos equipamentos urbanos, o proprietário será responsável por executá-las.

**Art. 84.** Sem prejuízo do disposto na legislação federal, estadual e municipal pertinentes, o desmembramento deverá atender aos seguintes requisitos:

I - para projetos de desmembramento, que resultem em menos de 6 (seis) lotes, o proprietário poderá solicitar a aprovação final de projeto no órgão competente do Poder Executivo;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI Nº 7.201/16 - FLS. 19**

**II** - para projetos de desmembramentos que resultem entre 6 (seis) e 10 (dez) lotes, após a emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas, o proprietário poderá solicitar a aprovação final de projeto no órgão competente do Poder Executivo;

**III** - para projetos de desmembramento, que resultem em mais de 10 (dez) lotes, após a emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas, o proprietário deverá solicitar a certidão de anuência prévia de projeto junto ao órgão competente do Poder Executivo e, em seguida, deverá solicitar a aprovação junto aos órgãos responsáveis pelo respectivo desmembramento junto ao Governo do Estado de São Paulo, antes do pedido de aprovação final pela Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes.

§ 1º Aprovado o projeto de desmembramento, o proprietário deverá submetê-lo ao registro no competente Oficial de Registro de Imóveis no prazo estipulado pela legislação vigente.

§ 2º Registrado o desmembramento, o proprietário deverá encaminhar cópia da certidão de registro à Secretaria de Finanças, para alteração de procedimento de alteração cadastral do imóvel e posterior lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.

§ 3º A concessão de alvará para construção e/ou regularização de imóvel objeto de desmembramento fica condicionada à apresentação do certificado de averbação no Oficial de Registro de Imóveis.

§ 4º Fica sob a responsabilidade do proprietário do lote resultante de desmembramento qualquer ônus relativo à relocação de equipamentos existentes na via pública, inclusive no passeio.

**Art. 85.** Qualquer parcelamento acima de dois lotes é considerado desmembramento.

**Art. 86.** Aos desmembramentos de glebas na zona urbana com área superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) aplicam-se as disposições urbanísticas exigidas para loteamentos, em especial a destinação de áreas institucionais e áreas de lazer, nos percentuais e características previstas nesta lei, salvo quando a gleba estiver localizada em Zona de Uso Predominantemente Industrial 2 - ZUPI-2, Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 - ZUPI-1 ou na Zona de Dinamização Urbana 3 - ZDU-3, previstas na Lei do Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 87.** Glebas e ou áreas localizadas em loteamentos implantados anteriormente à Lei Complementar nº 46, de 2006, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, e que não possuam todos os melhoramentos relativos à infraestrutura básica, que não eram exigidos à época, poderão ser desmembrados, desde que o proprietário responsabilize-se pela implantação da infraestrutura básica.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 20

**Art. 88.** As dimensões mínimas dos lotes, bem como suas respectivas testadas mínimas, resultantes de desmembramentos acima de 10 (dez) unidades imobiliárias deverão observar os parâmetros técnicos para novos loteamentos, bem como as disposições constantes da Lei do Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

**CAPÍTULO III  
DO DESDOBRO**

**Art. 89.** Considera-se desdobro, para o efeito desta lei, o parcelamento em 2 (dois) novos lotes a partir de um lote existente produto de loteamento ou desmembramento anteriormente aprovado.

**Art. 90.** Para os lotes resultantes de novos loteamentos, aprovados a partir desta lei, são vedados seu desdobro.

**Art. 91.** Os lotes resultantes do desdobro deverão observar as dimensões mínimas previstas na Lei do Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Os lotes com área de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada e largura mínimas de 10,00m (dez metros), decorrentes de parcelamentos aprovados anteriormente a esta lei, poderão ser desdobrados, desde que sejam observadas as dimensões mínimas previstas na Lei do Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º Para efeito de desdobro, quando existir edificação no lote, deverá ser comprovada, para cada lote resultante, a regularidade da construção e respeitados: o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação máxima, a taxa de permeabilidade e os recuos previstos na Lei do Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º Fica vedado o desdobro de lote que resulte em testada, largura e área inferiores aos padrões mínimos estabelecidos pela Lei do Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

§ 4º Fica sob a responsabilidade do proprietário do lote resultante de desdobro, qualquer ônus relativo à relocação de equipamentos existentes na via pública, inclusive no passeio.

**Art. 92.** Aprovado o projeto de desdobro, o proprietário deverá submetê-lo ao registro no competente Oficial de Registro de Imóveis no prazo estipulado pela legislação vigente.

§ 1º Registrado o desdobro, o proprietário deverá encaminhar cópia da certidão de registro à Secretaria de Finanças, para alteração de procedimento de alteração cadastral do imóvel e posterior lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 21

§ 2º A concessão de alvará para construção e/ou regularização de imóvel objeto de desdobro fica condicionada à apresentação do certificado de averbação no Oficial de Registro de Imóveis.

**CAPÍTULO IV  
DO REMEMBRAMENTO**

**Art. 93.** Considera-se remembramento de glebas ou lotes a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes.

§ 1º O remembramento somente será efetivado se os imóveis pertencerem ao mesmo proprietário.

§ 2º Para os lotes resultantes de novos loteamentos, aprovados a partir desta lei, são permitidos o remembramento.

**Art. 94.** Aprovado o projeto de remembramento, o proprietário deverá submetê-lo ao registro no competente Oficial de Registro de Imóveis no prazo estipulado pela legislação vigente.

**Parágrafo único.** Registrado o remembramento, o proprietário deverá encaminhar cópia da certidão de registro à Secretaria de Finanças, para alteração de procedimento de alteração cadastral do imóvel e posterior lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.

**Art. 95.** A concessão de alvará de construção e ou regularização de imóvel objeto de remembramento fica condicionada à apresentação da certidão de averbação do registro do remembramento perante o Oficial de Registro de Imóveis.

**Art. 96.** Efetivada a averbação do remembramento, o imóvel somente poderá ser novamente objeto de desdobro e ou desmembramento se as dimensões resultantes atenderem às disposições da Lei do Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

**TÍTULO III  
DO SISTEMA VIÁRIO**

**CAPÍTULO I  
DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA**

**Art. 97.** A rede viária municipal é composta por:

- I - rede viária urbana;
- II - rede viária rural.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 22

§ 1º A rede viária urbana é composta por vias enquadradas nas seguintes categorias:

**I - vias expressas (VE)** - aquelas caracterizadas por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível, cuja função básica é articular o sistema rodoviário interurbano com o rodoviário urbano e assegurar ligações expressas entre áreas distantes do Município;

**II - vias arteriais (VA)** - aquelas caracterizadas por interseções em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros, cuja função básica é articular-se às vias coletoras e locais de modo a atender e orientar o fluxo entre os bairros;

**III - vias coletoras (VC)** - aquelas destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias expressas e arteriais, com a função de coletar o tráfego interno aos núcleos residenciais, comerciais, de serviços, industriais e outros, transferindo-os para o sistema arterial;

**IV - vias locais (VL)** - aquelas caracterizadas por interseções em nível, não semaforizadas, com a função de atender aos fluxos internos dos bairros;

**V - ciclovias** - aquelas destinadas à circulação exclusiva de bicicletas;

**VI - vias de pedestres** - aquelas destinadas à circulação prioritária de pedestres.

§ 2º A rede viária rural é composta de vias enquadradas nas seguintes categorias:

**I - rodovias** - aquelas caracterizadas como vias pavimentadas e por não possuírem adensamentos ou nucleações de imóveis ao longo de sua extensão;

**II - estradas** - aquelas caracterizadas como vias não pavimentadas e por não possuírem adensamentos ou nucleações de imóveis ao longo de sua extensão.

**Art. 98.** O enquadramento das vias existentes em Mogi das Cruzes deverá considerar as características físicas, operacionais e funcionais atuais da malha viária existente e será feito pelo órgão competente do Poder Executivo.

**Art. 99.** Para efeito de regulamentação do parcelamento, do uso e da ocupação do solo, as vias existentes e/ou projetadas para o território do Município deverão obedecer às seguintes normas:

**I** - todas as vias existentes e/ou projetadas no território do Município serão classificadas em urbanas ou rurais e serão enquadradas segundo as categorias constantes nesta lei;

**II** - para efeito de enquadramento das vias existentes, no caso de vias que não apresentem as características estabelecidas nesta lei, o órgão competente do Poder Executivo levará em consideração as funções desempenhadas pelas mesmas;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 23

**III** - é obrigatória, na realização de projetos a serem submetidos à aprovação do órgão competente do Poder Executivo e que envolvam a modificação de via existente e/ou abertura de nova via, a observância das características definidas nesta lei;

**IV** - para as vias existentes que forem modificadas ou tiverem sua função alterada poderá ser feito o reenquadramento segundo as categorias constantes nesta lei.

**Art. 100.** As novas vias para fins de parcelamento do solo deverão seguir os seguintes gabaritos mínimos:

**I** - vias locais - largura mínima 11,00m (onze metros) - declividade máxima de 15% (quinze por cento):

**a)** 1 (uma) pista com 2 (duas) faixas de rolamento com 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura cada faixa;

**b)** 2 (duas) faixas de passeio com 2,00m (dois metros) de largura cada faixa.

**II** - vias coletoras - largura mínima 16,00m (dezesseis metros) - declividade máxima de 15% (quinze por cento):

**a)** 1 (uma) pista com 2 (duas) faixas de rolamento com 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura cada faixa;

**b)** 1 (uma) ciclovia com 3,00m (três metros) de largura;

**c)** 2 (duas) faixas de passeio com 3,00m (três metros) de largura cada faixa.

**III** - vias arteriais - largura mínima 24,00m (vinte e quatro metros) - declividade máxima de 15% (quinze por cento):

**a)** 2 (duas) pistas com 2 (duas) faixas de rolamento cada, com 7,00m (sete metros) de largura cada faixa;

**b)** 1 (um) canteiro central com 1,00m (um metro) de largura;

**c)** 1 (uma) ciclovia com 3,00m (três metros) de largura;

**d)** 2 (duas) faixas de passeio com 3,00m (três metros) de largura cada faixa.

**Parágrafo único.** O raio de curvatura entre duas vias deverá ser de 9,00m (nove metros).

**CAPÍTULO II**  
**DO SISTEMA VIÁRIO NOS PROJETOS DE LOTEAMENTO**

**Art. 101.** As vias de circulação do projeto de loteamento deverão, obrigatoriamente, articular-se com as vias públicas adjacentes existentes ou projetadas, devendo haver continuidade das vias, mantendo ou ampliando a hierarquia e a largura das vias e harmonizar-se com a topografia local, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo órgão competente do Poder Executivo.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 24

**Art. 102.** O órgão competente do Poder Executivo, responsável pelo licenciamento urbanístico, indicará, na fase de diretrizes, as vias projetadas que deverão ser incorporadas ao projeto do loteamento.

**Art. 103.** As vias locais com acesso único para entrada e saída deverão ter comprimento máximo de 150,00m (cento e cinquenta metros), medidos entre o eixo da via transversal e o seu final (incluindo o “cul de sac”).

§ 1º As vias locais com acesso único devem observar o raio mínimo de 11,00m (onze metros) de pista na extremidade em “cul de sac”.

§ 2º Nos cruzamentos irregulares poderá haver alteração da concordância a critério do órgão competente do Poder Executivo.

§ 3º Somente serão admitidas vias com acesso único e em “cul de sac”, quando não houver condições técnicas de continuidade viária, situação essa devidamente comprovada pelo técnico responsável pela autoria do projeto.

**Art. 104.** Não serão admitidas vielas de serviços ou vielas sanitárias nos projetos de parcelamento do solo.

§ 1º Nos projetos de parcelamento do solo poderão ser admitidas vielas de serviço e vielas sanitárias nos casos em que as condições topográficas e os projetos de engenharia assim recomendarem, condicionados à aprovação prévia do órgão competente do Poder Executivo.

§ 2º Nos projetos de parcelamento do solo que admitirem vielas de serviço e vielas sanitárias, estas deverão ser consideradas como sistema viário e enquadradas na categoria de via de pedestres.

**Art. 105.** Fica vedado o prolongamento de via existente ou projetada com largura inferior à mesma.

**Art. 106.** O Poder Executivo, por meio do órgão competente, estabelecerá nas diretrizes os requisitos técnicos específicos que deverão ser observados no traçado do sistema viário e na sua implantação.

**Art. 107.** Nos projetos de loteamento, independente do tamanho da área a ser parcelada, deverá ser prevista, no mínimo, uma via coletora, que deverá cruzar o loteamento, indo até o limite do mesmo, conectando as duas áreas externas opostas; caso não possua uma via externa em uma de suas extremidades, a via coletora deverá chegar até o limite do loteamento, sendo permitida a implantação de uma rotatória ou um “cul de sac”, possibilitando a ligação com futuras vias externas ao loteamento.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 25

**Art. 108.** As vias coletoras não poderão iniciar ou terminar em vias internas do loteamento com gabarito de vias locais, nem em praças e rotatórias internas que só possuam outras vias com gabarito de vias locais, exceto caso a via chegue até o limite do loteamento e seja possibilitada a ligação com futuras vias externas ao loteamento.

**Art. 109.** Nos projetos de loteamento, nenhum lote poderá situar-se a mais de 500m (quinhentos metros) de uma via coletora.

**Art. 110.** As ciclovias deverão ser incluídas no projeto de loteamento, de acordo com a sua tipologia, conforme demonstrado no **Quadro I** integrante da presente lei, sendo obrigatórias em vias coletoras e vias arteriais.

**Art. 111.** Todas as vias de circulação, inclusive as ciclovias e as eventuais vielas de serviço e vielas sanitárias, deverão possuir iluminação pública.

**Parágrafo único.** Poderá ser prevista e/ou solicitada iluminação complementar junto aos canteiros centrais e calçadas, desde que tecnicamente justificado.

**Art. 112.** Nos novos loteamentos confrontantes às faixas de domínio de rodovias, o empreendedor fica obrigado a implantar via marginal contígua à mesma, respeitada a faixa de domínio, de modo a promover a conciliação com a hierarquia viária e observando-se as diretrizes expedidas pelo órgão competentes do Poder Executivo.

**CAPÍTULO III  
DAS CALÇADAS**

**Art. 113.** Considera-se passeio público a parte da via pública, normalmente segregada e em nível diferente, destinada à circulação de qualquer pessoa, independente de idade, estatura, limitação de mobilidade ou percepção, com autonomia e segurança, bem como à implantação de mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura, vegetação, sinalização e outros fins previstos em leis específicas.

**Art. 114.** A execução, manutenção e conservação dos passeios, bem como a instalação de mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura, vegetação, sinalização, entre outros, permitidos por lei nos passeios deverão seguir os seguintes princípios:

**I - acessibilidade:** garantia de mobilidade e acessibilidade para todos os usuários, principalmente idosos, pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, possibilitando rotas acessíveis, concebidas de forma contínua e integrada por convenientes conexões entre destinos, incluindo as habitações, os equipamentos de serviços públicos, os espaços públicos, o comércio e o lazer, entre outros;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 26

**II - segurança:** os passeios, caminhos e travessias deverão ser projetados e implantados de forma a não causar riscos de acidentes, minimizando-se as interferências decorrentes da instalação do mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura, vegetação, sinalização, publicidade, tráfego de veículos e edificações;

**III - desenho adequado:** o espaço dos passeios deverá ser projetado para o aproveitamento máximo dos benefícios, redução dos custos de implantação e manutenção, respeitando as especificações das normas técnicas pertinentes e do Código de Trânsito Brasileiro - CTB, garantindo um desenho adequado da via, privilegiando o trânsito de pedestres e observando os aspectos estéticos e harmônicos do seu entorno, além da fachada das edificações lindeiras; deverá, também, caracterizar o entorno e o conjunto de vias com identidade e qualidade no espaço, contribuindo na qualificação do ambiente urbano e na adequada geometria do sistema viário;

**IV - continuidade e utilidade:** o passeio deverá servir como rota acessível ao usuário, contínua e facilmente perceptível, objetivando a segurança e qualidade estética, garantindo que a via e o espaço público sejam projetados de forma a estimular sua utilização, bem como facilitar os destinos;

**V - nível de serviço e conforto:** define a qualidade no caminhar que o espaço oferece, mediante a escolha da velocidade de deslocamento dos pedestres e a generosidade das dimensões projetadas.

**Art. 115.** O passeio deverá ser organizado em 3 (três) faixas, conforme **Quadro II** integrante da presente lei e será composto pelos seguintes elementos:

- I - guias e sarjetas;
- II - faixa de serviço;
- III - faixa livre;
- IV - faixa de acesso/área permeável;
- V - esquina.

**Seção I**  
**Das Guias e Sarjetas**

**Art. 116.** As guias e sarjetas deverão ser executadas observando as normas técnicas em vigor, bem como as especificações de serviço de órgãos governamentais, podendo ainda ser executadas em concreto armado pré-moldado ou pelo processo de extrusão.

**Parágrafo único.** Os rebaixamentos de guia para veículos e pedestres deverão seguir os requisitos definidos na NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT ou norma técnica oficial superveniente que a substitua.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 27

**Seção II**  
**Da Faixa de Serviço**

**Art. 117.** A faixa de serviço deverá ter no mínimo 1/5 (um quinto) da largura da calçada e será destinada à instalação de equipamentos e mobiliário urbano, vegetação e a outras interferências existentes, tais como lixeiras, postes de sinalização, iluminação pública e eletricidade, tampas de inspeção, grelhas de exaustão, redes de drenagem de águas pluviais, além das redes das concessionárias de infraestrutura.

**Parágrafo único.** O rebaixamento de guia para fins de acesso de veículos em edificações, postos de combustíveis e similares deve estar localizado na faixa de serviço e deverá seguir os requisitos definidos na NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT ou norma técnica oficial superveniente que a substitua.

**Seção III**  
**Da Faixa Livre**

**Art. 118.** A faixa livre é a área destinada exclusivamente à livre circulação de pedestres, desprovida de obstáculos, equipamentos urbanos ou de infraestrutura, mobiliário, vegetação, floreiras, rebaixamento de guias para acesso de veículos ou qualquer outro tipo de interferência permanente ou temporária, devendo atender às seguintes características:

**I** - possuir superfície regular, firme, contínua e antiderrapante sob qualquer condição;

**II** - ter inclinação longitudinal acompanhando o "greide" da via;

**III** - ter inclinação transversal constante, não superior a 2% (dois por cento);

**IV** - possuir largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

**V** - ser livre de qualquer interferência ou barreira arquitetônica;

**VI** - destacar-se visualmente, em relação às outras faixas da calçada, por meio de cores, texturas, juntas de dilatação ou materiais;

**VII** - ser livre de emendas ou reparos no pavimento, devendo ser recomposta em toda sua largura, dentro da modulação original, em caso de interferências;

**VIII** - em alargamentos de calçadas e nas esquinas, a rota acessível, proposta pela faixa livre deverá ser preservada por meio de uma área de acomodação, que garanta a continuidade do fluxo da faixa livre.

**Seção IV**  
**Da Faixa de Acesso / Área Permeável**

**Art. 119.** A faixa de acesso / área permeável deverá ter no mínimo 1/5 (um quinto) da largura da calçada e será destinada ao acesso ao lote resultante da implantação do loteamento e tem como finalidade principal a criação de uma área de permeabilidade.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI Nº 7.201/16 - FLS. 28**

**Parágrafo único.** A faixa de acesso / área permeável poderá ser interrompida, visando ao acesso de veículos ao lote, observados os requisitos definidos na NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT ou norma técnica oficial superveniente que a substitua.

**Seção V  
Das Esquinas**

**Art. 120.** A esquina constitui o trecho da calçada formada pela área de confluência de 2 (duas) vias.

§ 1º As esquinas deverão ser constituídas de modo a:

- I - facilitar a passagem de pessoas com mobilidade reduzida;
- II - permitir a melhor acomodação de pedestres;
- III - permitir boa visibilidade e livre passagem nas faixas de travessia de pedestres nos cruzamentos.

§ 2º Para garantir a segurança do pedestre nas travessias e do condutor do automóvel nas conversões, as esquinas deverão estar livres de interferências visuais ou físicas até a distância de 5,00m (cinco metros) a partir da borda do alinhamento da via transversal.

§ 3º Todos os equipamentos ou mobiliários colocados na proximidade de esquinas deverão seguir critérios de localização de acordo com o tamanho e a influência na obstrução da visibilidade, conforme os critérios estabelecidos no Código de Trânsito Brasileiro - CTB e na NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT ou norma técnica oficial superveniente que a substitua.

**CAPÍTULO IV  
DO ACESSO DE VEÍCULOS**

**Art. 121.** O rebaixamento de guia para acesso dos veículos deverá:

- I - localizar-se dentro da faixa de serviço junto à guia ou dentro da faixa de acesso / área permeável junto ao lote, não obstruindo a faixa livre;
- II - possuir 1 (um) degrau separador entre o nível da sarjeta e a concordância com o rebaixamento, com altura média de 2,00cm (dois centímetros);
- III - conter abas de acomodação lateral para rebaixamentos de guia e implantação de rampas destinadas ao acesso de veículos quando eles intervierem, no sentido longitudinal, em áreas de circulação ou travessia de pedestres;
- IV - não interferir na inclinação transversal da faixa de livre circulação de pedestres;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 29

V - nas áreas de acesso aos veículos, a concordância entre o nível da calçada e o nível do leito carroçável da rua, decorrente do rebaixamento das guias, deverá ocorrer na faixa de serviço, podendo ocupar também a faixa de acesso / área permeável, não devendo interferir na faixa de livre circulação, bem como na inclinação transversal.

**Art. 122.** Os locais destinados a postos de gasolina, oficinas, estacionamentos ou garagens de uso coletivo deverão ter suas entradas e saídas devidamente identificadas e sinalizadas.

**Parágrafo único.** Os rebaixamentos de guia para acesso de veículos aos postos de gasolina e similares não poderão ultrapassar 50% (cinquenta por cento) do total da testada do lote, não podendo ultrapassar também 7,00m (sete metros) contínuos, ficando vedado o rebaixamento integral das esquinas.

**CAPÍTULO V**  
**DOS DISPOSITIVOS ESPECÍFICOS DE ACESSIBILIDADE**

**Art. 123.** Os passeios devem incorporar dispositivos de acessibilidade nas condições especificadas na NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT ou norma técnica oficial superveniente que a substitua.

**Seção I**  
**Do Rebaixamento das Calçadas e Guias**

**Art. 124.** O rebaixamento de calçadas e guias junto à faixa de travessia de pedestres e junto à marca de canalização de vagas destinadas ao estacionamento de veículos que transportam pessoas com deficiência nas vias e logradouros públicos do Município, deverá atender aos critérios da NBR 9050 da ABNT ou de norma técnica oficial superveniente que a substitua.

**Parágrafo único.** O Município poderá se utilizar de rebaixamento de calçada e guia junto à faixa de travessia de pedestres e junto à demarcação das vagas destinadas ao estacionamento de veículos que transportam pessoas com deficiência nas vias e logradouros públicos.

**Seção II**  
**Da Sinalização Tátil de Alerta e Direcional e Guias de Balizamentos**

**Art. 125.** A utilização de sinalização tátil de piso e para rebaixamentos de calçadas e guias junto à faixa de travessia de pedestres e junto à demarcação das vagas destinadas ao estacionamento de veículos que transportam pessoas com deficiência nas vias e logradouros públicos do Município, nas plataformas de embarque e na aplicação de mobiliário urbano, deverá atender aos critérios de projeto e instalação estabelecidos na NBR 9050 da ABNT ou de norma técnica oficial superveniente que a substitua.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 30

**Art. 126.** O órgão competente do Poder Executivo poderá determinar a implantação de guias de balizamento nas calçadas, sendo necessária a apresentação da devida justificativa.

**Seção III**  
**Das Situações Atípicas**

**Art. 127.** As áreas remanescentes (residuais da implantação de soluções viárias e/ou urbanísticas) deverão ser pavimentadas sempre que oferecerem condições de integrarem uma rota acessível (largura mínima, inclinação aceitável); caso contrário, deverão configurar-se apenas como áreas arborizadas ou deverão ser pavimentadas com piso irregular que iniba a circulação de pedestres.

**Art. 128.** As áreas de canteiro divisor de pista e ilhas de canalização, especificamente em vias arteriais e coletoras, deverão configurar-se como áreas arborizadas, podendo ser pavimentadas somente as áreas destinadas à travessia e circulação de pedestres, quando permitido pelo Código de Trânsito Brasileiro - CTB.

**Art. 129.** Nas vias públicas existentes, situada em topografias com declive acentuado ou em áreas de acidentes naturais, o proprietário do imóvel lindeiro à via deverá consultar o órgão competente do Poder Executivo, para que, mediante estudo do caso particular e desde que tecnicamente justificado, forneça critérios específicos para a implantação da calçada e dos acessos necessários, atendendo aos critérios da NBR 9050 da ABNT ou de norma técnica oficial superveniente que a substitua e as disposições contidas nesta lei.

**TÍTULO IV**  
**DO CONDOMÍNIO**

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 130.** Considera-se condomínio edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos (horizontal ou vertical), construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, e constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e suas alterações.

**Art. 131.** A fração ou parte ideal do condomínio constitui-se na soma de uma fração privativa mais uma fração de área comum correspondentes à percentagem que cada condômino proprietário do imóvel possui em conjunto com outrem.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 31

**Parágrafo único.** O condomínio é responsável pela manutenção das áreas comuns e da infraestrutura interna ao mesmo.

**Art. 132.** Os empreendimentos habitacionais, comerciais, de prestação de serviços e industriais organizados sob o regime jurídico previsto na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e suas alterações, definidos nesta lei como condomínios vinculados à edificação, só poderão ser implantados nas zonas urbanas.

**Art. 133.** A implantação de condomínio fica condicionada à observância dos seguintes requisitos:

**I** - a natureza do condomínio deverá observar a Lei do Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo do local de sua implantação;

**II** - os acessos ao condomínio deverão ser junto à via pública de circulação e deverão ser controlados;

**III** - os custos, a execução e a manutenção das obras de infraestrutura, dos equipamentos, bem como das edificações serão de exclusiva responsabilidade do condomínio, sendo vedada a participação do Poder Público na sua execução, instalação, manutenção e custeio;

**IV** - as obras de infraestrutura, necessárias à implantação do condomínio, serão de responsabilidade do empreendedor;

**V** - a implantação do condomínio não poderá abrigar vias do sistema viário do Município, quer estejam implantadas ou definidas em diretrizes;

**VI** - os recuos para as vias de circulação lindeiras à área do empreendimento deverão ser respeitados;

**VII** - o imóvel, objeto de implantação do condomínio, deverá ter, no mínimo, uma face fazendo limite com uma via pública de circulação;

**VIII** - à exceção de medidores de consumo, não se admitirá a implantação, execução e manutenção de serviços públicos na área interna ao condomínio;

**IX** - na implantação de condomínio no Município, deverão ser obedecidas, além das normas previstas nesta lei, as disposições constantes na legislação federal e estadual pertinentes;

**X** - para aprovação e viabilização do empreendimento poderá o órgão competente do Poder Executivo exigir medidas mitigatórias de modo a impedir ou diminuir o impacto de qualquer natureza com a implantação do mesmo;

**XI** - os requisitos urbanísticos relativos à edificação do condomínio deverão obedecer às disposições da legislação vigente e da Lei do Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, sem prejuízo das disposições constantes desta lei.

**Art. 134.** Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI Nº 7.201/16 - FLS. 32**

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como: apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se à propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

**Art. 135.** As diretrizes para a implantação do condomínio, tanto vertical quanto horizontal, deverão ser requeridas junto ao órgão competente do Poder Público.

**Art. 136.** Aprovado o condomínio, o empreendedor deverá promover a sua incorporação por meio da inscrição no Oficial de Registro de Imóveis.

**Art. 137.** Nenhuma unidade imobiliária do condomínio deverá obrigatoriamente ter acesso ao logradouro público.

**Art. 138.** O Alvará de Licença para Construção, Reforma, Demolição e Conservação, para alteração do condomínio, inclusive áreas comuns e fachadas, será expedido desde que haja anuência dos condôminos.

**Parágrafo único.** O Alvará de Licença para Construção, Reforma, Demolição e Conservação, para alteração de unidades privativas, poderá ser expedido sem que haja anuência dos condôminos, condicionada a observância das disposições contidas no registro de incorporação, bem como ao atendimento à legislação em vigor.

**Art. 139.** Os requisitos para aprovação de condomínio devem seguir o disposto na legislação vigente e na Lei do Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

**CAPÍTULO II**  
**DAS FORMAS DE CONDOMÍNIO**

**Seção I**  
**Da Classificação dos Condomínios**

**Art. 140.** Os Condomínios para fins desta lei são classificados quanto a sua edificação e quanto a sua natureza:



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI Nº 7.201/16 - FLS. 33**

I - quanto à edificação eles poderão ser horizontais e verticais;  
II - quanto à sua natureza poderão ser:

- a) residencial;
- b) misto (residencial e de atividades econômicas);
- c) residencial de interesse social;
- d) de atividades econômicas (comercial e serviços);
- e) industrial.

**Subseção I**  
**Do Condomínio Residencial**

**Art. 141.** Condomínios residenciais são empreendimentos projetados, desenvolvidos e executados pela iniciativa privada, que tem como finalidade: proporcionar a função social da propriedade urbana, a ocupação prioritária de imóveis vagos ou ociosos, o adensamento dos vazios urbanos e a produção de moradias no Município visando minimizar o déficit habitacional.

**Art. 142.** Nos condomínios residenciais deverão ser observados os seguintes requisitos:

- I - sistema de abastecimento de água;
- II - sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos domiciliares;
- III - sistema de escoamento de águas pluviais;
- IV - sistema de energia elétrica;
- V - sistema de segurança da edificação e de sinistros contra incêndios;
- VI - pavimentação adequada das vias internas e assentamento de meios-fios, quando couber no projeto do condomínio.

**Art. 143.** Para a implantação de condomínios residenciais no Município deverão ser observados os seguintes parâmetros:

I - na Zona de Ocupação Preferencial 3 - ZOP-3, definida pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, cada unidade residencial deverá observar, no mínimo, uma área de 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de terreno como área privativa;

II - na Zona de Uso Controlado - ZUC, definida pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, cada unidade residencial deverá observar, no mínimo, uma área de 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de terreno como área privativa;

III - na Zona de Transição Urbano-Rural - ZTUR, definida pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, cada unidade residencial deverá observar, no mínimo, uma área de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de terreno como área privativa.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 34

**Subseção II**  
**Do Condomínio Misto**

**Art. 144.** Condomínios mistos são empreendimentos projetados, desenvolvidos e executados pela iniciativa privada, que tem como finalidade: a produção de moradias visando minimizar o déficit habitacional e a expansão das atividades econômicas no Município.

**Art. 145.** Nos condomínios mistos deverão ser observados os seguintes requisitos:

- I** - sistema de abastecimento de água;
- II** - sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos domiciliares;
- III** - sistema de escoamento de águas pluviais;
- IV** - sistema de energia elétrica;
- V** - sistema de segurança da edificação e de sinistros contra incêndios;
- VI** - pavimentação adequada das vias internas e assentamento de meios-fios, quando couber no projeto do condomínio.

**Subseção III**  
**Do Condomínio Residencial de Interesse Social**

**Art. 146.** Condomínios residenciais de interesse social são empreendimentos projetados, desenvolvidos e executados vinculados a programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura de Mogi das Cruzes, ou órgãos e instituições de âmbito estadual ou federal, sendo destinados a atender a população com renda familiar entre 3 (três) e 10 (dez) salários mínimos, conforme estabelece o Plano Diretor do Município e o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

**Parágrafo único.** Também poderão ser implantados condomínios residenciais de interesse social, de iniciativa de entidades sem fins lucrativos, que atuem nesta área de habitação popular.

**Art. 147.** No pedido de Certidão de Diretrizes Urbanísticas do condomínio residencial de interesse social, o empreendedor deverá informar o percentual de unidades habitacionais que pretende implantar, bem como a qual programa habitacional, quer seja de instituições de âmbito municipal, estadual ou federal, o empreendimento deverá estar vinculado.

**Art. 148.** Para a implantação de condomínios residenciais de interesse social no Município, cada unidade habitacional deverá ser equivalente a 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de terreno, no mínimo, com relação à área total do imóvel objeto da implantação do empreendimento.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI Nº 7.201/16 - FLS. 35**

**Art. 149.** O projeto do condomínio residencial de interesse social deverá, ainda, observar os seguintes requisitos:

**I** - solicitar certidão de anuência prévia ao órgão competente do Poder Executivo para posterior aprovação, ou dispensa de análise, pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo - GRAPROHAB;

**II** - após a aprovação ou dispensa de análise do condomínio pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo - GRAPROHAB, o empreendedor deverá solicitar ao órgão competente do Poder Executivo certidão de aprovação preliminar do condomínio, para encaminhamento à instituição governamental promotora do programa habitacional ou equivalente, para que a mesma analise e formalize a aprovação e a respectiva autorização de contratação;

**III** - havendo anuência expressa da instituição governamental promotora do programa habitacional ou equivalente, o projeto poderá ser encaminhado para aprovação final ao órgão competente do Poder Executivo.

**Art. 150.** Nos condomínios residenciais de interesse social deverão ser observados os seguintes requisitos:

**I** - sistema de abastecimento de água;

**II** - sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos domiciliares;

**III** - sistema de escoamento de águas pluviais;

**IV** - sistema de energia elétrica;

**V** - sistema de segurança da edificação e de sinistros contra incêndios;

**VI** - pavimentação adequada das vias internas e assentamento de meios-fios, quando couber no projeto do condomínio.

**Subseção IV**  
**Do Condomínio de Atividades Econômicas**  
**(Comercial e Serviços)**

**Art. 151.** Condomínio para atividades econômicas são empreendimentos projetados, desenvolvidos e executados pela iniciativa privada que tem por finalidade específica proporcionar a expansão das atividades econômicas no Município.

**Art. 152.** Nos condomínios destinados para atividades econômicas deverão ser observados os seguintes requisitos:

**I** - sistema de abastecimento de água;

**II** - sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos domiciliares;

**III** - sistema de escoamento de águas pluviais;

**IV** - sistema de energia elétrica;

**V** - sistema de segurança da edificação e de sinistros contra incêndios;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 36

**VI** - pavimentação adequada das vias internas e assentamento de meios-fios, quando couber no projeto do condomínio.

**Subseção V**  
**Do Condomínio Industrial**

**Art. 153.** Os condomínios destinados ao uso industrial deverão preferencialmente estar localizados em Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico 4 - ZEDE-4, áreas para indução à ocupação de áreas industriais, conforme estabelece o Plano Diretor do Município na Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 - ZUPI-1, na Zona de Uso Predominantemente Industrial 2 - ZUPI-2 e na Zona de Dinamização Urbana 3 - ZDU-3, como disciplinado pela Lei do Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e que compatibilize as atividades industriais com a proteção ambiental.

**Parágrafo único.** As zonas a que se refere este artigo deverão:

- I** - situar-se em áreas que apresentem capacidade de assimilação de efluentes e proteção ambiental, respeitadas quaisquer restrições legais ao uso do solo;
- II** - prever locais adequados para o tratamento dos resíduos líquidos provenientes da atividade industrial;
- III** - localizar-se em áreas onde os ventos dominantes não levem resíduos gasosos, emanações ou radiações para as áreas residenciais ou comerciais existentes ou previstas.

**Art. 154.** Nos condomínios destinados ao uso industrial deverão ser observados os seguintes requisitos:

- I** - sistema de abastecimento de água;
- II** - sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos domiciliares;
- III** - sistema de escoamento de águas pluviais;
- IV** - sistema de energia elétrica;
- V** - sistema de segurança da edificação e de sinistros contra incêndios;
- VI** - pavimentação adequada das vias internas e assentamento de meios-fios, quando couber no projeto do condomínio.

**Seção II**  
**Das Edificações em Condomínio**

**Art. 155.** As edificações, tanto as de uso comum quanto as de uso restrito e/ou privativo, levadas a efeito sobre a área objeto do condomínio, deverão obedecer às disposições contidas nesta lei e na legislação em vigor, o que for mais restritivo.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 37

**Art. 156.** Para a implantação de condomínios residenciais deverão ser previstas:

- I - até 20 (vinte) unidades residenciais: área de recreação;
- II - acima de 20 (vinte) até 50 (cinquenta) unidades residenciais: área de recreação e salão de reuniões;
- III - acima de 50 (cinquenta) até 100 (cem) unidades residenciais: área de recreação, salão de reuniões e sala para administração;
- IV - acima de 100 (cem) até 400 (quatrocentas) unidades residenciais: área de recreação, salão de reuniões, sala para administração e salão de jogos ou quadra de esportes;
- V - acima de 400 (quatrocentas) unidades residenciais: área de recreação, salão de reuniões, sala para administração, salão de jogos, duas quadras de esportes e destinação de área institucional ao Município com no mínimo 2.400 m<sup>2</sup> (dois mil e quatrocentos metros quadrados) e frente mínima de 40 (quarenta) metros para uma via oficial.

§ 1º A área de recreação equivalerá, no mínimo, a 10% (dez por cento) da área do terreno ou 10,00 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) por unidade residencial, prevalecendo aquele que atingir maior dimensão.

§ 2º Obrigatoriamente, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da área de recreação deverão ser descoberta e gramada, cujo terreno não poderá ter declividade superior a 20% (vinte por cento) e que se destinará exclusivamente à recreação infantil e deverá ser dotada de mobiliário adequado (brinquedos, bancos e congêneres).

§ 3º As denominadas faixas “non aedificandi”, das áreas de preservação permanente ao longo de águas correntes ou dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos ou outras infraestruturas, ficarão excluídos para fins de cálculo da área externa de recreação.

§ 4º Para as edificações mistas (residencial e para atividades econômicas), a área de recreação deverá ser calculada com base na parte residencial do empreendimento, tendo seu acesso vedado à parte não residencial do mesmo.

§ 5º A área do salão de reuniões e do salão de jogos equivalerá, no mínimo, a 1,00 m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por unidade residencial.

**Art. 157.** Para a implantação de condomínios residenciais de interesse social deverão ser previstas:

- I - até 20 (vinte) unidades residenciais: área de recreação;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 38

II - acima de 20 (vinte) até 50 (cinquenta) unidades residenciais: área de recreação e salão de reuniões;

III - acima de 50 (cinquenta) até 100 (cem) unidades residenciais: área de recreação, salão de reuniões e sala para administração;

IV - acima de 100 (cem) até 400 (quatrocentas) unidades residenciais: área de recreação, salão de reuniões, sala para administração e salão de jogos ou quadra de esportes;

V - acima de 400 (quatrocentas) unidades residenciais: área de recreação, salão de reuniões, sala para administração, salão de jogos, duas quadras de esportes e destinação de área institucional ao Município com no mínimo 2.400 m<sup>2</sup> (dois mil e quatrocentos metros quadrados) e frente mínima de 40 (quarenta) metros para uma via oficial.

§ 1º Para condomínios residenciais de interesse social que atendam a população com faixa de renda até 3 (três) salários mínimos, a área de recreação equivalerá, no mínimo, a 5,00 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) por unidade residencial.

§ 2º Para condomínios residenciais de interesse social que atendam a população com faixa de renda acima de 3 (três) salários mínimos, a área de recreação equivalerá, no mínimo, a 10,00 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) por unidade residencial.

§ 3º Obrigatoriamente, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da área de recreação deverão ser descoberta e gramada, cujo terreno não poderá ter declividade superior a 20% (vinte por cento) e que se destinará exclusivamente à recreação infantil e deverá ser dotada de mobiliário adequado (brinquedos, bancos e congêneres).

§ 4º As denominadas faixas “non aedificandi”, das áreas de preservação permanente ao longo de águas correntes ou dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos ou outras infraestruturas, ficarão excluídos para fins de cálculo da área externa de recreação.

§ 5º Para condomínios residenciais de interesse social que atendam a população com faixa de renda até 3 (três) salários mínimos, a área do salão de reuniões e do salão de jogos equivalerá, no mínimo, a 0,50 m<sup>2</sup> (meio metro quadrado) por unidade residencial.

§ 6º Para condomínios residenciais de interesse social que atendam a população com faixa de renda acima de 3 (três) salários mínimos, a área do salão de reuniões e do salão de jogos equivalerá, no mínimo, a 1,00 m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por unidade residencial.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 39

**TÍTULO V**  
**DAS SITUAÇÕES NÃO CONFORMES - URBANIZAÇÕES IRREGULARES**

**CAPÍTULO I**  
**DO PARCELAMENTO NÃO CONFORME**

**Art. 158.** As situações de não conformidade com a presente lei poderão ser regularizadas, em áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais, conforme previsão legal na Lei Federal nº 10.257, de 2001, que dispõe sobre o Estatuto da Cidade.

**Art. 159.** Identificada a irregularidade do loteamento, fica o Poder Executivo autorizado a estabelecer medidas compensatórias para o ressarcimento da não observância da destinação de áreas públicas e execução de obras de infraestrutura podendo as mesmas serem estabelecidas da seguinte forma:

**I** - mediante compensação da destinação do dobro de áreas públicas em outros locais a critério do Conselho Municipal da Cidade - CONCIDADE, em função da carência e necessidade de espaços públicos no Município;

**II** - mediante construção de equipamentos comunitários em locais a serem definidos pelo Conselho Municipal da Cidade - CONCIDADE.

**Art. 160.** Será admitido o uso e a ocupação dos lotes com dimensões inferiores às exigidas por esta lei, numa das seguintes situações:

**I** - quando em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento que o resultou, o lote possa ser considerado regular;

**II** - o lote seja remanescente de área maior, atingido por desapropriação ou melhoramento público.

**TÍTULO VI**  
**DOS DOCUMENTOS PARA O LICENCIAMENTO**

**CAPÍTULO I**  
**DO LICENCIAMENTO DO LOTEAMENTO E DO DESMEMBRAMENTO**

**Seção I**  
**Das Diretrizes**

**Art. 161.** Anteriormente à elaboração dos projetos de parcelamento do solo, o proprietário ou seu representante legal deverá requerer, através de processo administrativo específico, Certidão de Diretrizes Urbanísticas, ao órgão competente do Poder Executivo que conterà, além das informações de uso e ocupação do solo, os seguintes requisitos:



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI Nº 7.201/16 - FLS. 40**

**I** - nas diretrizes viárias, emitidas pelo órgão competente do Poder Executivo, estarão indicados o traçado básico das vias de circulação de interesse do Município, bem como o sistema viário principal, a indicação das prevalências viárias e sua interligação com o sistema viário oficial;

**II** - nas diretrizes ambientais, emitidas pelo órgão competente do Poder Executivo, estarão indicadas as faixas não edificáveis e/ou retificação de córregos, as espécies arbóreas e/ou áreas verdes que não poderão ser suprimidas na elaboração do projeto de parcelamento do solo;

**III** - nas diretrizes de infraestrutura urbana, emitidas pelo órgão competente do Poder Executivo, estarão indicadas as infraestruturas existentes no entorno da área a parcelar, com especial atenção ao sistema de drenagem de águas pluviais, coleta de lixo domiciliar, entre outros serviços prestados pela Municipalidade;

**IV** - nas diretrizes de saneamento básico emitidas pelo Serviço Municipal de Águas e Esgotos - SEMAE estarão indicadas as obras necessárias referentes ao abastecimento de água e coleta, afastamento e tratamento de esgoto a ser implantadas na área a parcelar;

**V** - as diretrizes do ponto de vista de interesse social serão emitidas pela Coordenadoria de Habitação ou órgão competente do Poder Executivo;

**VI** - eventuais medidas especiais, se necessárias, a serem tomadas quando o parcelamento intervier em planos e obras do Município, programadas para a área a parcelar ou no seu entorno pelo órgão competente do Poder Executivo.

**Art. 162.** O processo de Certidão de Diretrizes Urbanísticas conterà também parecer técnico para a implantação do parcelamento expedido pelo órgão competente do Poder Executivo.

**Art. 163.** O proprietário ou seu representante legal deverá elaborar o projeto de parcelamento do solo, bem como os projetos específicos de infraestrutura, em conformidade com as diretrizes fornecidas pelos órgãos competentes do Poder Executivo.

**Seção II**

**Da Aprovação do Anteprojeto de Parcelamento do Solo para Anuência Prévia**

**Art. 164.** Após a emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas, ingressará o proprietário ou seu representante legal com o pedido de aprovação do anteprojeto de parcelamento do solo para anuência prévia.

**Art. 165.** O proprietário ou seu representante legal, além dos levantamentos topográficos e cadastrais e dos produtos técnicos de urbanismo e engenharia, deverá apresentar:

**I** - sondagem e ensaios de geológicos e geotécnicos indicando que o imóvel objeto do projeto de parcelamento do solo não tenha sido aterrado com materiais nocivos à saúde pública e que não apresente condições geológicas inadequadas à edificação;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 41

II - laudo ambiental preliminar, indicando as áreas de preservação permanente, os maciços vegetais a serem preservados, as áreas de vegetação a serem suprimidas, as áreas de vegetação a serem compensadas, bem como demais informações ambientais importantes para a análise conclusiva do projeto de parcelamento do solo.

**Art. 166.** É de responsabilidade do órgão competente do Poder Executivo a indicação e/ou aceite das áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos públicos comunitários e às áreas de lazer.

**Art. 167.** A expedição da certidão de anuência prévia será efetuada mediante pagamento de preço público, definido em ato do Poder Executivo.

**Art. 168.** A certidão de anuência prévia vigorará pelo prazo de 1 (um) ano, podendo ser revalidada, a critério do órgão competente do Poder Executivo, mediante pedido feito com 30 (trinta) dias de antecedência mínima do vencimento da mesma.

**Art. 169.** Os levantamentos topográficos e cadastrais e os produtos técnicos de urbanismo e engenharia apresentados para análise deverão ser assinados pelo proprietário do imóvel ou pelo seu representante legal, juntamente com o responsável técnico pela autoria do projeto, legalmente habilitado pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil) e inscrito na Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes.

**Seção III**

**Da Aprovação Final do Projeto de Parcelamento do Solo**

**Art. 170.** O proprietário ou seu representante legal deverá ingressar com o pedido de aprovação final do projeto de parcelamento do solo em processo administrativo próprio.

§ 1º Os levantamentos topográficos e cadastrais e os produtos técnicos de urbanismo e engenharia apresentados para análise deverão ser assinados pelo proprietário do imóvel ou pelo seu representante legal, juntamente com o responsável técnico pela autoria do projeto, legalmente habilitado pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil) e inscrito na Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes.

§ 2º Concluída a análise dos produtos técnicos, o órgão competente do Poder Executivo deverá aprovar o orçamento de implantação das obras de infraestrutura e o cronograma físico e financeiro de execução de obras.

§ 3º O órgão competente do Poder Executivo expedirá o respectivo laudo de avaliação das obras de infraestrutura, bem como o respectivo valor a ser ofertado em garantia da execução das obras.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 42

**Art. 171.** Deverá ainda o proprietário ou seu representante legal apresentar Termo de Compromisso, constando obrigatoriamente:

- I - abertura das vias de circulação;
- II - demarcação de quadras e lotes;
- III - rede pública de abastecimento de água;
- IV - rede pública de coleta de esgoto sanitário;
- V - rede pública de tratamento de esgoto, quando necessário;
- VI - rede pública de distribuição de energia elétrica;
- VII - iluminação pública;
- VIII - implantação de guias e sarjetas;
- IX - rede pública de coleta de águas pluviais;
- X - pavimentação do leito carroçável nas vias de circulação;
- XI - arborização urbana e paisagística nos passeios e nas áreas públicas;
- XII - pavimentação dos passeios públicos no entorno das áreas públicas;
- XIII - sinalização viária horizontal e vertical, e de placas para denominação das vias de circulação pública, praças e logradouros públicos;
- XIV - oferecimento da garantia de execução das obras de infraestrutura;
- XV - oferecimento das áreas públicas conforme projeto apresentado;
- XVI - atendimento integral à legislação federal, estadual e municipal.

**Art. 172.** É pressuposto para a aprovação final do projeto de parcelamento do solo a emissão de pareceres conclusivos dos órgãos competentes do Poder Executivo, com especial atenção aos órgãos que tratam das questões de planejamento e urbanismo, mobilidade urbana e transportes, meio ambiente, obras e serviços urbanos, saneamento básico, aspectos jurídicos e habitação, quando se tratar de projeto de interesse social.

**Art. 173.** Aprovado o projeto de parcelamento do solo, o proprietário ou seu representante legal deverá retirar a documentação necessária para registro, inclusive a certidão do ato de aprovação.

§ 1º O proprietário ou seu representante legal deverá submeter o projeto de parcelamento do solo ao registro no competente Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, no prazo da legislação específica, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 2º Registrado o projeto de parcelamento do solo, o proprietário ou seu representante legal deverá encaminhar cópia da certidão de registro aos órgãos competentes do Poder Executivo, em especial aos que tratam das questões de cadastramento de imóveis, visando à respectiva alteração cadastral e o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.

**Art. 174.** Qualquer modificação no projeto de parcelamento do solo aprovado implicará em nova aprovação nos órgãos competentes do Poder Executivo, bem como nas demais esferas de licenciamento, quer seja estadual ou federal.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 43

**Art. 175.** Somente após o registro do parcelamento do solo aprovado no Oficial de Registro de Imóveis competente poderão ser iniciadas as vendas dos lotes.

**CAPÍTULO II  
DOS PRAZOS**

**Seção I**

**Da Aprovação do Anteprojeto de Parcelamento  
do Solo para Anuência Prévia**

**Art. 176.** A certidão de aprovação do anteprojeto de parcelamento do solo para anuência prévia será expedida pelo órgão competente do Poder Executivo no prazo de 90 (noventa) dias.

§ 1º Caso seja necessária qualquer diligência justificada, será notificado o proprietário ou seu representante legal, para que apresente a documentação complementar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 2º Na hipótese prevista no § 1º deste artigo, a contagem do prazo de 90 (noventa) dias será interrompida, para que seja iniciado novo prazo de 90 (noventa) dias na data do cumprimento da exigência.

§ 3º Caso o proprietário ou seu representante legal venha a alterar o anteprojeto já analisado, deverá protocolizar ofício contendo a justificativa das alterações pretendidas, para que o mesmo seja novamente analisado.

§ 4º Na hipótese prevista no § 3º deste artigo, a contagem do prazo de 90 (noventa) dias será interrompida, para que seja iniciado novo prazo de 90 (noventa) dias na data do cumprimento da exigência.

**Art. 177.** Após a análise final do anteprojeto, será expedida a certidão de aprovação e anuência prévia, juntamente com os produtos técnicos, conferidos e carimbados, a qual terá validade de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, para a aprovação final do projeto de parcelamento do solo.

**Parágrafo único.** Expirado o prazo de validade da certidão de aprovação e anuência prévia, sem que seja expedida a respectiva revalidação, o proprietário ou seu representante legal deverá requerer novo pedido de aprovação de anteprojeto de parcelamento do solo para anuência prévia, iniciando novo processo administrativo.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI Nº 7.201/16 - FLS. 44**

**Seção II**

**Da Aprovação Final do Projeto de Parcelamento do Solo**

**Art. 178.** O alvará de licença para loteamento, desmembramento, remembramento e desdobro visando à aprovação final do projeto de parcelamento do solo será expedido pelo órgão competente do Poder Executivo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 1º Caso seja necessária qualquer diligência justificada, será notificado o interessado, para que apresente a documentação complementar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 2º Na hipótese prevista no § 1º deste artigo, o prazo anterior de 180 (cento e oitenta) dias será interrompido, voltando a ser contado a partir da data do cumprimento da exigência.

**TÍTULO VII  
DO SISTEMA DE GARANTIA**

**Art. 179.** A execução das obras de infraestrutura e urbanização decorrentes da implantação de projetos de parcelamento de solo será objeto de garantia, por parte do proprietário ou seu representante legal, dentre uma das seguintes modalidades:

- I - caução em dinheiro;
- II - fiança bancária;
- III - seguro garantia;
- IV - garantia hipotecária;
- V - alienação fiduciária em garantia.

§ 1º O valor da garantia nunca poderá ser inferior ao valor das obras de infraestrutura do projeto de parcelamento de solo, apresentadas no orçamento e cronograma físico-financeiro aprovados.

§ 2º A Prefeitura deverá efetivar a aprovação do projeto de parcelamento do solo, mediante a comprovação da efetivação da garantia especificada.

**CAPÍTULO I  
DA CAUÇÃO EM DINHEIRO**

**Art. 180.** Quando a garantia se fizer pela caução em dinheiro deverão ser cumpridos os seguintes procedimentos:



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI Nº 7.201/16 - FLS. 45**

**I** - o proprietário ou seu representante legal deverá efetuar depósito consignado a favor da Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes, em conta específica, a ser indicada pelo órgão competente do Poder Executivo, com acréscimo de 30% (trinta por cento) sobre o valor total da execução das obras de infraestrutura, conforme orçamento e cronograma físico-financeiro aprovados.

**II** - poderão ser feitas tantas cauções, quanto o número de etapas do cronograma físico-financeiro citado, de forma que, estando a etapa executada por inteiro, o proprietário ou seu representante legal poderá solicitar a liberação daquela parcela da caução e, subsequentemente, da mesma forma para todas as etapas, até o cumprimento total das obrigações; quando todo o processo de conclusão, vistoria, apresentação de “as built”, recebimento e aceite das obras constantes do cronograma físico-financeiro for concluído, junto com a liberação da última parcela, serão liberados os 30% (trinta por cento) de acréscimo.

**CAPÍTULO II  
DA FIANÇA BANCÁRIA**

**Art. 181.** Quando a garantia se fizer por meio de fiança bancária, esta deverá ter prazo de duração duas vezes maior que o prazo para execução das obras, de forma que todo o processo de aviso de conclusão, vistoria, apresentação de “as built”, recebimento e aceite das obras constantes do cronograma físico-financeiro, permaneça coberto pela respectiva carta de fiança bancária.

**Parágrafo único.** Para essa modalidade não serão admitidas liberações parciais da garantia apresentada.

**CAPÍTULO III  
DO SEGURO GARANTIA**

**Art. 182.** Quando a garantia ocorrer pelo seguro garantia, a apólice deverá ter prazo de vigência duas vezes maior que o prazo estabelecido para execução das obras, ou cláusula de revalidação automática, objetivando sempre que o Poder Público Municipal fique garantido durante todo o processo de recebimento e aceite das obras de infraestrutura apresentadas no cronograma físico-financeiro aprovado.

§ 1º Eventual prorrogação de prazo por motivos pertinentes e justificados, previstos nesta lei, só será autorizada mediante a renovação da apólice citada.

§ 2º O valor da apólice deverá ser, no mínimo, 30% (trinta por cento) maior que o valor total das obras constantes do orçamento e do cronograma físico-financeiro aprovados.

§ 3º Para essa modalidade não serão admitidas liberações parciais da garantia apresentada.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 46

**CAPÍTULO IV  
DA GARANTIA HIPOTECÁRIA**

**Art. 183.** Quando a garantia se fizer pela modalidade de garantia hipotecária, esta deverá recair, obrigatoriamente, sobre imóvel titulado em nome do proprietário do imóvel, podendo, no caso de pessoa jurídica, comprovadamente em nome de seus sócios, não sendo permitido, em nenhuma hipótese, recair sobre lotes, glebas ou áreas destinadas ao uso público que façam parte da matrícula do imóvel a ser parcelado.

§ 1º Para o aceite desta modalidade, o imóvel dado em garantia deverá estar devidamente avaliado pelo órgão competente do Poder Executivo, que elaborará laudo de avaliação comprobatório de que a garantia está sendo oferecida por valor igual ou superior ao valor total das obras de infraestrutura apresentadas no orçamento e no cronograma físico-financeiro aprovados.

§ 2º Só serão admitidos, para o fim previsto neste artigo, imóveis situados no Município de Mogi das Cruzes, livres de quaisquer ônus e que não estejam inseridos em Área de Proteção Ambiental - APA, Área de Preservação Permanente - APP, em área de Proteção aos Mananciais e ainda que não possuam características que, comprovadamente, dificultem a sua comercialização.

§ 3º Para essa modalidade não serão admitidas liberações parciais da garantia apresentada.

**CAPÍTULO V  
DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**Art. 184.** Caso a garantia se realize por meio de alienação fiduciária, esta somente poderá recair sobre os lotes do próprio parcelamento de solo que se esteja aprovando, tudo na forma e de acordo com a legislação em vigor.

**Art. 185.** A alienação fiduciária deverá ser feita mediante a assinatura de contrato particular e específico para esse fim, a ser firmado entre a Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes e o proprietário do imóvel objeto do projeto de parcelamento do solo, devendo ser levado ao registro no Oficial de Registro de Imóveis competente.

**Art. 186.** O contrato a que se refere o artigo 185 desta lei deverá conter cláusulas que expressem, fielmente, todo o conteúdo do cronograma físico-financeiro aprovado, além das que se seguem:

- I - a descrição das obras a serem realizadas pelo proprietário ou seu representante legal;
- II - a especificação das etapas de execução;
- III - os prazos de cada uma das etapas;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 47

- IV - a data de início e término das obras;
- V - os valores de cada etapa;
- VI - o valor total das obras;
- VII - a descrição dos lotes que serão alienados;
- VIII - a indicação do título de propriedade;
- IX - as penalidades e carências, no caso de inadimplência do proprietário.

**Art. 187.** É condição primordial para o aceite de alienação fiduciária a apresentação, pelo proprietário, de todos os documentos comprobatórios da inexistência de ônus que afetem os referidos imóveis, a saber:

- I - certidão negativa de tributos relativos ao imóvel;
- II - certidão de registro imobiliário, atualizada;
- III - certidão dos distribuidores cíveis, estadual e federal do proprietário;
- IV - certidão de protestos do proprietário;
- V - certidão conjunta de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União, do proprietário.

**Art. 188.** Constatada a inadimplência do proprietário ou seu representante legal, quanto ao cumprimento dos prazos estabelecidos pelo cronograma físico-financeiro aprovado, a Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes deve notificá-lo a sanar a irregularidade no prazo de 90 (noventa) dias, comunicando ao Oficial de Registro de Imóveis sobre a notificação.

**Art. 189.** Transcorrido o prazo da notificação sem que o proprietário ou seu representante legal tenha cumprido a obrigação, cabe à Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes comunicar a situação de irregularidade do parcelamento do solo ao Oficial de Registro de Imóveis competente, que tomará as providências cabíveis e previstas na legislação em vigor.

**Art. 190.** Cabe à Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes utilizar os valores oriundos das garantias fiduciárias, sempre e exclusivamente em prol do parcelamento do solo, executando as obras de infraestrutura faltantes até a sua conclusão.

**Art. 191.** Para a modalidade de que trata este Capítulo V, não serão admitidas liberações parciais da garantia apresentada.

**CAPÍTULO VI  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 192.** Esta lei autoriza que os lotes incorporados ao patrimônio público municipal por força da execução das garantias nas modalidades previstas nesta lei possam ser alienados através de leilão após prévia avaliação pelo órgão municipal competente.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 48

**Parágrafo único.** Os valores arrecadados com a alienação dos lotes serão obrigatoriamente revertidos para a satisfação dos custos com as obras de infraestrutura e/ou urbanização não realizadas e/ou não concluídas pelo proprietário ou seu representante legal, do parcelamento do solo correspondente.

**Art. 193.** O valor da garantia prestada não poderá ser inferior ao valor apurado no orçamento e no cronograma físico-financeiro aprovados.

**Art. 194.** Dos instrumentos de constituição de garantia constará obrigatoriamente o número do processo administrativo de aprovação do projeto de parcelamento do solo.

**Art. 195.** Constituído e formalizado o instrumento de garantia e estando todos os produtos técnicos aptos à aprovação pelos órgãos competentes do Poder Executivo e aprovado pelos órgãos estaduais e federais competentes, o processo de parcelamento do solo será submetido à aprovação do Prefeito.

**Art. 196.** A pedido do proprietário ou seu representante legal, durante a execução das obras de infraestrutura, dentro do prazo determinado pelo cronograma físico-financeiro, o Poder Executivo poderá aceitar a substituição da garantia, condicionada à análise dos órgãos técnicos competentes da Municipalidade.

**Parágrafo único.** Para a substituição da garantia apresentada pelo proprietário, deverão ser respeitados os demais requisitos previstos nesta lei.

**Art. 197.** A liberação parcial da garantia na modalidade caução em dinheiro somente ocorrerá após a emissão da carta de aceite de cada etapa da obra, por parte do órgão competente do Poder Executivo.

**Art. 198.** As etapas correspondentes às obras de abastecimento de água e de coleta e tratamento de esgotos serão liberadas somente após o aceite das obras, por parte do Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - SEMAE e após a doação das redes de distribuição para o Poder Executivo, independente da modalidade de garantia.

**Art. 199.** As obras de rede de distribuição de energia elétrica domiciliar serão liberadas somente após o aceite das obras, por parte da concessionária do serviço, independente da modalidade de garantia.

**Art. 200.** A liberação parcial da garantia na modalidade caução em dinheiro não implica, em qualquer hipótese, a aceitação definitiva da obra pelo Poder Executivo, o que ocorrerá somente após a emissão do termo de recebimento definitivo das obras de infraestrutura do parcelamento do solo.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI Nº 7.201/16 - FLS. 49**

**Parágrafo único.** O proprietário ou seu representante legal é responsável pela manutenção dos serviços executados até a emissão do termo de recebimento definitivo das obras de infraestrutura, sem prejuízo da responsabilidade civil concernente.

**Art. 201.** O proprietário ou seu representante legal não poderá alienar, no todo ou em parte, os lotes ofertados em garantia, nem sobre eles edificar ou mesmo instituir qualquer tipo de ônus.

**TÍTULO VIII  
DA EXECUÇÃO DAS OBRAS**

**Art. 202.** É obrigação do proprietário ou seu representante legal a execução das obras de infraestrutura previstas nesta lei, sendo de sua responsabilidade direta e indireta os seus custos.

§ 1º O prazo máximo para o início das obras de infraestrutura é de 6 (seis) meses, após a emissão do alvará de licença para loteamento, desmembramento, remembramento e desdobro, caracterizando-se o seu início pela abertura e nivelamento das vias de circulação pública.

§ 2º O prazo máximo para a conclusão das obras previstas no alvará de licença para loteamento, desmembramento, remembramento e desdobro é de 2 (dois) anos, prorrogáveis por igual período, a critério da Municipalidade, a contar da data do registro do parcelamento de solo no Oficial de Registro de Imóveis, exceto nos parcelamentos residenciais de interesse social que será de 3 (três) anos.

§ 3º As obras de infraestrutura deverão ser executadas diretamente pelo proprietário ou seu representante legal, podendo ser transferidas para terceiros por ele contratados, mediante o acompanhamento e fiscalização do Poder Executivo.

§ 4º O proprietário ou seu representante legal ainda se obriga na conservação e manutenção das obras e demais equipamentos de infraestrutura executadas sob sua responsabilidade, até a data da entrega definitiva ao Poder Executivo.

**Art. 203.** Não sendo executadas as obras de infraestrutura do projeto de parcelamento do solo, no todo ou em parte, ficará a garantia oferecida liberada em favor do Município, para ressarcimento das despesas despendidas com a realização das obras pelo Poder Executivo, ficando o proprietário ou seu representante legal, bem como o responsável técnico pela execução das obras, impedidos de realizar outro empreendimento imobiliário no Município, até que seja completada a implantação das obras de infraestrutura no empreendimento e executada a garantia para ressarcimento dos cofres públicos em sua totalidade.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 50

**CAPÍTULO I  
DO RECEBIMENTO**

**Art. 204.** O proprietário ou seu representante legal deverá solicitar ao órgão competente do Poder Executivo a vistoria final e o aceite das obras de infraestrutura e serviços executados.

**Parágrafo único.** O recebimento final do parcelamento do solo está vinculado a sua implantação total e à execução completa das obras de infraestrutura, serviços e dos demais encargos assumidos pelo proprietário ou seu representante legal, de acordo com as normas dos órgãos competentes do Poder Executivo e ao cumprimento das exigências dos demais órgãos de licenciamento estadual e federal.

**Art. 205.** O Poder Executivo promoverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da protocolização do pedido por parte do proprietário ou seu representante legal, a vistoria das obras de infraestrutura e demais equipamentos executados, expedindo o competente termo de recebimento definitivo das obras de infraestrutura do parcelamento do solo.

**Art. 206.** Serão admitidos recebimentos parciais, no caso de logradouros que apresentem continuidade com a rede viária oficial do Município e que as quadras estejam dotadas de todas as obras de infraestrutura.

**Parágrafo único.** Deverá ser anexada ao requerimento de recebimento parcial a planta indicativa do trecho do projeto de parcelamento do solo objeto da solicitação.

**Art. 207.** Findo o prazo legal e, não tendo sido executadas as obras e os serviços exigidos, o Poder Executivo poderá, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, executar a garantia e realizar as obras e serviços de infraestrutura, nos termos da legislação vigente.

**TÍTULO IX  
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS E FISCAIS**

**Art. 208.** Os processos protocolizados no Município de Mogi das Cruzes até a data de início de vigência desta lei serão analisados com base na legislação anterior, desde que mantido o pedido original.

**Parágrafo único.** As disposições desta lei poderão ser aplicadas aos processos em trâmite na data de início de sua vigência, mediante pedido do proprietário ou seu representante legal.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 51

**Art. 209.** Qualquer modalidade de parcelamento do solo, ainda que de uso condominial, bem como suas eventuais modificações, parcial ou total, ficam sujeitas à aprovação prévia do Poder Executivo, nos termos das disposições desta lei, bem como da legislação federal, estadual e municipal pertinente e aplicável.

§ 1º O disposto no **caput** deste artigo aplica-se também aos casos de parcelamentos de solo decorrentes de quaisquer partilhas e negócios jurídicos relativos a imóveis, salvo por determinação judicial.

§ 2º Para a aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de parcelamento do solo para fins urbanos registrado em cartório, deverão ser atendidas as disposições contidas nesta lei e demais legislações vigentes.

**Art. 210.** Nos contratos de compra e venda de lotes e nas escrituras definitivas, deverão constar as obrigações e restrições a que os mesmos se acham sujeitos pelas prescrições desta lei, com a responsabilidade técnica solidária dos adquirentes ou compromissários compradores.

**Art. 211.** Não caberá à Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes qualquer responsabilidade sobre eventuais diferenças encontradas entre as dimensões dos lotes, das quadras e/ou das unidades, com relação às dimensões aprovadas no projeto do empreendimento e/ou do parcelamento do solo, sendo o empreendedor, proprietário ou seu representante legal os responsáveis.

**Art. 212.** O empreendedor, proprietário ou seu representante legal somente poderá determinar e registrar em cartório usos, requisitos urbanísticos e/ou densidades específicas para os lotes resultantes do parcelamento do solo, quando estes estiverem em consonância com as disposições previstas nesta lei.

**Art. 213.** O parcelamento do solo para fins urbanos nas modalidades referidas nesta lei somente será permitido na zona urbana e na zona de expansão urbana do Município, conforme previsto na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

**Parágrafo único.** Será admitida a utilização concomitante de mais de uma modalidade de parcelamento do solo, no mesmo imóvel ou em parte dele, desde que sejam atendidos todos os requisitos desta lei.

**Art. 214.** Para a aprovação das modalidades de parcelamento do solo deverão ser atendidos os critérios gerais estabelecidos nesta lei, bem como os critérios específicos para cada modalidade.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 52

**CAPÍTULO I**  
**DA FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES**

**Art. 215.** Os infratores das disposições desta lei ficam sujeitos à aplicação das multas e sanções previstas na legislação federal, estadual e municipal.

§ 1º As multas serão aplicadas em moeda corrente nacional e seus valores serão atualizados anualmente pela UFM (Unidade Fiscal do Município de Mogi das Cruzes).

§ 2º O auto de infração será precedido de notificação preliminar.

§ 3º As notificações serão impostas pelo órgão competente do Poder Executivo.

**Art. 216.** Os infratores das disposições desta lei ficam sujeitos às seguintes penalidades, sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

**I** - notificação, determinando a regularização da situação em prazo fixado pelo órgão competente do Poder Executivo;

**II** - embargo sumário do parcelamento do solo, obra ou edificação iniciada sem aprovação prévia do órgão competente do Poder Executivo ou em desacordo com os termos do projeto aprovado ou com as disposições nesta lei;

**III** - multa pelo atendimento à notificação no prazo determinado pelo órgão competente do Poder Executivo;

**IV** - demolição de obra ou construção que contrarie os preceitos desta lei.

**Art. 217.** Reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza da que já cometera anteriormente.

**Parágrafo único.** Na reincidência as multas serão aplicadas em dobro, sem prejuízo do embargo das obras.

**Art. 218.** Responderá o infrator pelos custos, despesas e prejuízos decorrentes da infração.

**Art. 219.** O desrespeito às disposições contidas nesta lei configura infração contra a ordem urbanística e seus infratores estarão sujeitos às penalidades impostas pelo Poder Executivo, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, bem como a obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 53

**Art. 220.** Constituem-se infrações aos dispositivos desta lei, sob pena de notificação, embargo da obra ou serviço e aplicação de auto de infração ao empreendedor, proprietário ou seu representante legal e, se for o caso, ao responsável técnico pelo projeto e pela execução das obras, sem prejuízo das demais penalidades previstas nas legislações estadual e federal:

**I** - ausência do respectivo Alvará de Licença para Loteamento, Desmembramento, Remembramento e Desdobro e/ou do Alvará de Licença para a Construção, Reforma, Conservação e Demolição;

**II** - execução em desacordo com o projeto aprovado;

**III** - ausência de responsável técnico pela autoria do projeto e do responsável técnico pela execução da obra;

**IV** - infração a qualquer outro dispositivo desta lei.

**Art. 221.** O embargo somente será suspenso na ocorrência de:

**I** - apresentação do Alvará de Licença para Loteamento, Desmembramento, Remembramento e Desdobro e/ou do Alvará de Licença para a Construção, Reforma, Conservação e Demolição;

**II** - eliminação das infrações que o motivaram.

§ 1º No caso de não eliminação da irregularidade ou de indeferimento do pedido de licença ou substituição de projeto, as multas previstas poderão ser aplicadas enquanto não regularizada a situação do empreendimento.

§ 2º Durante o embargo, a obra ou serviço deve permanecer paralisado, sendo permitida somente a execução dos trabalhos necessários à eliminação da infração constatada, ou de obra emergencial.

§ 3º Caso os serviços que visem sanar a situação de risco não sejam iniciados imediatamente, o empreendedor, proprietário ou seu representante legal, bem como o responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra, se for o caso, poderão ser autuados.

**Art. 222.** Deverá ser objeto de comunicado ao Oficial de Registro de Imóveis a situação irregular do empreendimento.

**Art. 223.** Se houver constatação de precariedade das condições de segurança e estabilidade da obra ou serviço licenciado pela Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes, o empreendedor, proprietário ou seu representante legal, bem como o responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra, se for o caso, serão notificados a:

**I** - iniciar, de imediato, as medidas necessárias à solução do problema;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 54

**II** - apresentar, no final dos trabalhos, relatório de inspeção elaborado por profissional habilitado, comprovando as condições de segurança e estabilidade da obra ou serviço.

**Parágrafo único.** O não atendimento à notificação implicará no embargo da obra ou serviço e na aplicação de sanções ao empreendedor, proprietário ou seu representante legal, bem como ao responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra, se for o caso.

**Art. 224.** O não atendimento à notificação para eliminar situação de precariedade de segurança ou estabilidade da obra ou serviço implicará na responsabilização exclusiva do empreendedor, proprietário ou seu representante legal, bem como do responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra, eximindo-se o Poder Executivo da responsabilidade pelos danos decorrentes de eventual sinistro.

**Parágrafo único.** É facultado ao Poder Executivo executar as obras e serviços necessários, inclusive aqueles referentes à correção de danos e obstrução de equipamentos públicos, os quais serão cobrados do empreendedor, proprietário ou seu representante legal, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

**Art. 225.** Constatada a ocorrência de dano ou obstrução de curso d'água, galeria, via, passeio ou outro equipamento público, durante ou após a conclusão de obra de terra, o empreendedor, proprietário ou seu representante legal, bem como o responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra serão notificados a:

**I** - promover, de imediato, as medidas necessárias à solução do problema mediante acompanhamento do órgão competente do Poder Executivo;

**II** - apresentar, no prazo de 15 (quinze) dias após a emissão da notificação, relatório de inspeção, elaborado por profissional habilitado, comprovando a correção do dano ou a eliminação da obstrução.

§ 1º O não atendimento à notificação implicará no embargo da obra ou serviço e na aplicação de sanções ao empreendedor, proprietário ou seu representante legal, bem como ao responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra, enquanto não forem atendidas as exigências.

§ 2º O embargo somente será suspenso a pedido do empreendedor, proprietário ou seu representante legal após a apresentação do relatório de inspeção.

§ 3º Durante o embargo, a obra ou serviço deverá permanecer paralisado, sob pena de aplicação de sanções ao empreendedor, proprietário ou seu representante legal, bem como ao responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra, sendo somente permitida a execução de obra emergencial.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 55

**Art. 226.** Os loteamentos fechados em situação irregular terão 180 (cento e oitenta) dias de prazo para sua regularização, sob pena de aplicação das sanções previstas nesta lei.

**Art. 227.** Quando a associação dos proprietários de loteamentos fechados se omitirem na prestação dos serviços previstos na Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos, ou houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes deverá assumi-los, determinando o pagamento de multa correspondente a 0,1 UFM/m<sup>2</sup> (um décimo da Unidade Fiscal do Município por metro quadrado) de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

**Art. 228.** O cumprimento do auto de infração não exime o infrator das demais sanções e medidas administrativas e judiciais cabíveis, inclusive a apuração de sua responsabilidade pelos crimes praticados por particular contra a Administração Pública previstos na legislação penal, entre outras normas pertinentes em vigor.

**Art. 229.** Constatada irregularidade em relação aos dispositivos desta lei, quanto às questões de segurança, estabilidade ou meio ambiente, o responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra poderá ser suspenso, até a regularização da situação, ficando impedido, temporariamente, de protocolar novo projeto na Administração Municipal.

**Art. 230.** A aplicação de penalidades referidas nesta proposta não isenta o infrator das demais penalidades que forem aplicáveis pela legislação em vigor.

**CAPÍTULO II**  
**DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

**Art. 231.** Para fins das disposições desta lei, consideram-se agentes envolvidos no processo de produção do empreendimento, edificação ou equipamento e execução de obra ou serviço:

- I** - Poder Público e seus agentes;
- II** - empreendedor, proprietário ou seu representante legal;
- III** - responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra;
- IV** - adquirente de unidade habitacional ou lote ou associação representativa de adquirentes.

**Parágrafo único.** Aplicam-se aos agentes envolvidos no processo a que alude o **caput** deste artigo os direitos e responsabilidades previstos na legislação vigente.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 56

**Art. 232.** Visando ao cumprimento das exigências e restrições desta lei e de outras correlatas, são da competência do Poder Executivo:

**I** - fornecer subsídios e diretrizes para a elaboração de projetos de parcelamento do solo, edificações e execução de obras e serviços;

**II** - licenciar obras e serviços e aprovar projetos de parcelamento do solo e edificações, emitindo alvarás e outros documentos;

**III** - analisar os pedidos de baixa e assunção de responsabilidade técnica emitindo parecer decisório;

**IV** - fornecer o termo de verificação e recebimento definitivo de obras e certificado de conclusão de obras;

**V** - fiscalizar a execução de obras e serviços;

**VI** - aplicar sanções administrativas e multas pecuniárias;

**VII** - comunicar aos órgãos fiscalizadores competentes a ocorrência de exercício irregular de profissional, cuja atuação incorra em comprovada imperícia, negligência, má-fé ou direção de obra ou serviço sem os documentos exigidos pela legislação em vigor;

**VIII** - exigir a assistência de profissional habilitado para elaboração de projeto, implantação e execução de obra ou serviço, quando a legislação assim o determinar, ou a seu critério quando julgar necessário;

**IX** - exigir que as questões técnicas dos processos administrativos sejam acompanhadas pelo autor do projeto ou responsável técnico, ou por profissional habilitado com autorização deste;

**X** - promover a responsabilidade do empreendedor, proprietário ou seu representante legal e do responsável técnico pelo desatendimento à legislação pertinente.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo não se responsabiliza por qualquer sinistro ou dano decorrente de deficiência do projeto ou da execução da obra ou serviço, e da não observância às normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, entre outras normas e/ou legislações vigentes.

**Art. 233.** São direitos e responsabilidades do empreendedor ou proprietário:

**I** - promover e executar obras e serviços mediante consentimento da Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes, observadas as prescrições desta lei e demais legislações vigentes;

**II** - atender às especificações do projeto aprovado e às orientações do responsável técnico, sob pena das responsabilidades advindas desta inobservância;

**III** - apresentar novo profissional habilitado se ocorrer a baixa de responsabilidade técnica;

**IV** - manter paralisada a obra ou serviço até a assunção de novo profissional habilitado, sempre que a mesma não ocorra na mesma ocasião da baixa de responsabilidade técnica.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 57

§ 1º Para fins das disposições desta lei, considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica portadora do título de propriedade registrado no Oficial de Registro de Imóveis.

§ 2º Para fins das disposições desta lei, considera-se profissional habilitado a pessoa física ou jurídica legalmente habilitada pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo) e/ou pelo CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil) e inscrito no órgão competente do Poder Executivo.

**Art. 234.** Compete ao responsável técnico pela autoria do projeto:

I - elaborar os projetos em conformidade com as disposições desta lei, legislação vigente e normas técnicas pertinentes, responsabilizando-se pelo conteúdo das peças gráficas e descritivas;

II - preencher corretamente os formulários e requerimentos, e apresentar os documentos necessários para o licenciamento da obra e/ou serviço;

III - garantir o desempenho do projeto, consideradas as condições de segurança, habitabilidade, durabilidade e acessibilidade;

IV - acompanhar, nas questões técnicas, as fases de subsídios e aprovação do projeto pessoalmente ou por nomeação de outro profissional habilitado.

V - manter na obra ou serviço placa indicativa contendo nome e qualificação profissional, número do CREA e/ou CAU e número do cadastro municipal.

§ 1º Para fins das disposições desta lei, considera-se autor do projeto o profissional habilitado responsável pela elaboração e apresentação gráfica do projeto, assumindo sua responsabilidade no momento de protocolizar o pedido.

§ 2º As questões de direito autoral observarão a legislação vigente.

**Art. 235.** Compete ao responsável técnico pela execução da obra:

I - executar a obra e/ou serviço de acordo com as peças gráficas e descritivas constantes do projeto previamente aprovado;

II - observar a legislação pertinente e as normas técnicas na execução de qualquer obra e/ou serviço;

III - responder pelas consequências diretas e indiretas advindas das modificações efetuadas no terreno, inclusive interferências no meio ambiente, tais como: corte, aterro, erosão, rebaixamento de lençol freático, entre outras interferências;

IV - preencher corretamente o requerimento e apresentar os documentos necessários para a emissão do termo de verificação e recebimento definitivo de obras e certificado de conclusão de obras;

V - manter na obra ou serviço placa indicativa contendo nome e qualificação profissional, número do CREA e/ou do CAU e número do cadastro municipal.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI Nº 7.201/16 - FLS. 58**

§ 1º Para fins das disposições desta lei, considera-se responsável técnico o profissional habilitado responsável pela direção técnica, pela execução da obra e/ou serviço, bem como pela sua segurança e eventuais riscos de danos que porventura venham a causar a terceiros, a partir da data do protocolo do requerimento.

§ 2º Mediante parecer decisório do Poder Executivo poderá ocorrer a transferência de responsabilidade técnica pela execução da obra, assumindo um novo profissional, a responsabilidade pela parte da obra e/ou serviço já executado sem prejuízo da apuração de responsabilidade e aplicação de eventuais sanções ao antecessor.

§ 3º No caso de impedimento legal do exercício profissional será obrigatória a baixa da responsabilidade técnica.

**TÍTULO X**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 236.** O empreendedor, proprietário ou seu representante legal, ainda que já tenha vendido todos os lotes ou unidades autônomas, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação judicial destinada a impedir construção e uso em desacordo com restrições legais ou contratuais.

**Art. 237.** Se o empreendedor ou proprietário integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do parcelamento irregular, é solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos adquirentes de lotes ou unidades autônomas e ao Poder Executivo.

**Art. 238.** Os parcelamentos aprovados, antes da vigência da presente lei e ainda não totalmente implantados, poderão obter a respectiva prorrogação de prazo para sua conclusão.

**Art. 239.** Constatada a venda, a reserva ou o compromisso de venda de imóvel oriundo de qualquer tipo de parcelamento ou urbanização em desacordo com as disposições desta lei, o Poder Executivo deverá comunicar ao Ministério Público para que tome as medidas necessárias visando ao cumprimento da legislação em vigor.

**Art. 240.** O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta lei será sempre o da comarca da situação do lote ou da unidade autônoma.

**Art. 241.** O Poder Executivo regulamentará a presente lei no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de sua publicação oficial.

**Art. 242.** As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações próprias do orçamento.

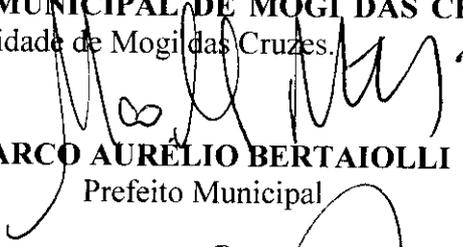


PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.201/16 - FLS. 59

Art. 243. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

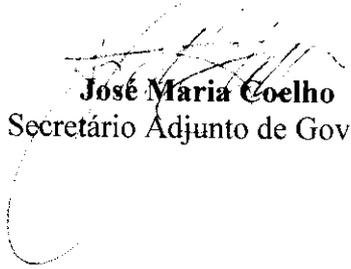
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES**, 31 de agosto de 2016, 455º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

  
**MARCO AURELIO BERTAIOLLI**  
Prefeito Municipal

  
**João Francisco Chavedar**  
Secretário de Planejamento e Urbanismo

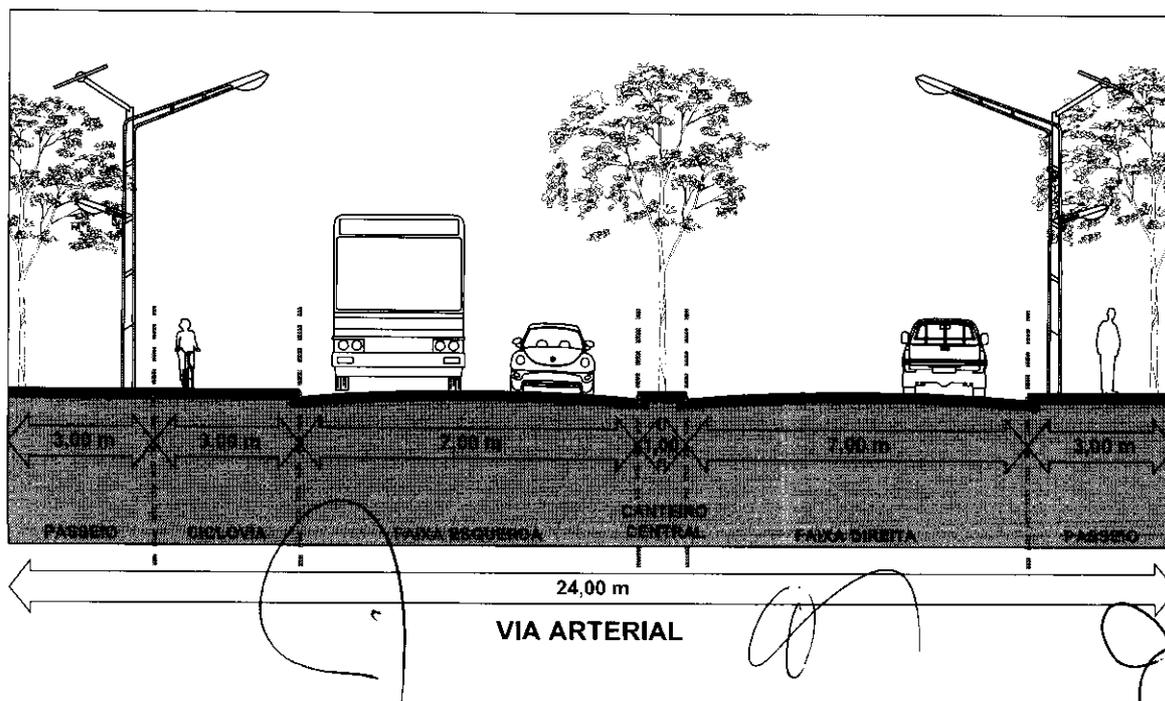
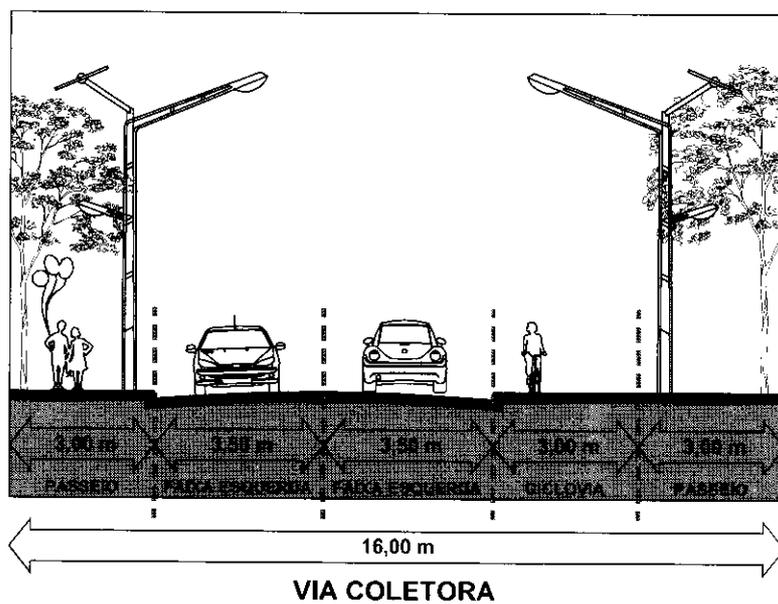
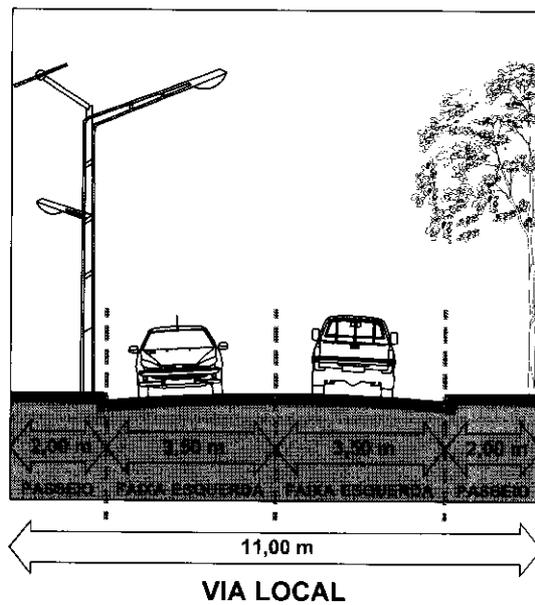
  
**Perci Aparecido Gonçalves**  
Secretário de Governo

Registrada na Secretaria de Governo - Departamento de Administração e publicada no Quadro de Editais da Prefeitura Municipal em 31 de agosto de 2016. Acesso público pelo site [www.mogidascruzes.sp.gov.br](http://www.mogidascruzes.sp.gov.br)

  
**José Maria Coelho**  
Secretário Adjunto de Governo

SGov/rbm

# QUADRO I



# QUADRO II

