

# Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

## LEI COMPLEMENTAR Nº 62, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2009

Proc. nº 31.350/09

Dispõe sobre a forma de apresentação de projetos de edificações para aprovação na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, e dá outras providências.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES,**

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

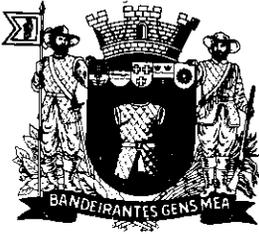
**Art. 1º** A apresentação dos projetos de edificações para construção e ampliação da área existente, com ou sem reforma, para aprovação na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, reger-se-á pelos estritos termos da presente lei complementar.

**Art. 2º** O Alvará de Licença para construção e ampliação da área existente, com ou sem reforma, será obtido através de requerimento à autoridade municipal, na forma que o regulamento dispuser.

**Parágrafo único.** Para o caso de reformas internas, sem ampliação da área existente, deverá ser providenciado o Alvará de Reforma, na forma prevista em lei.

**Art. 3º** Os projetos de edificações para construção e ampliação da área existente, com ou sem reforma, destinados a todos os usos, conforme previsto na lei municipal que trata do ordenamento do uso e ocupação do solo, deverão ser apresentados na escala 1:100 (um para cem), em cópias legíveis, em linguagem técnica com exatidão, sem rasuras, contendo as informações a seguir:

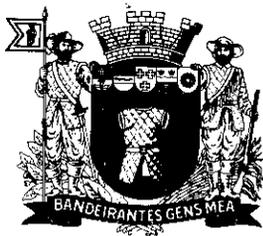
- I - selo padrão;
- II - levantamento topográfico;
- III - planta de locação, contendo no mínimo:
  - a) contorno do perímetro externo das edificações, projetadas e existentes;
  - b) projeções de todos os elementos distintos entre si, que compõem a edificação, tais como marquises, sacadas, varandas e outros elementos arquitetônicos;



# Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

## LEI COMPLEMENTAR Nº 62/ 09 - FLS. 02

- c) identificação dos pavimentos;
  - d) indicação de cotas dos afastamentos e recuos das edificações, projetadas e existentes, em relação às divisas e ao alinhamento do lote e entre as construções;
  - e) indicação das cotas de nível do terreno, de implantação, bem como de todos os pavimentos;
  - f) locação das vagas de estacionamento;
  - g) indicação das áreas permeáveis;
  - h) localização do(s) reservatório(s) de águas pluviais, quando for o caso;
  - i) localização do esquema do sistema de esgotamento sanitário, quando for o caso;
  - j) localização do sistema de abastecimento de água, quando for o caso;
  - k) indicação das faixas *non aedificandi*, das Áreas de Preservação Permanente (APP), das Reservas Legais, das faixas de servidão, e outras quando houver;
  - l) indicação dos elementos compositores da implantação da edificação no terreno que comprometam a ocupação e aproveitamento da área, tais como taludes, arrimos, rampas, etc;
- IV -** corte esquemático, contendo no mínimo:
- a) contorno da volumetria externa das edificações, projetadas e existentes, inclusive os volumes da cobertura, barrilete, ático, caixas d'água, casa de máquinas, heliponto, e outros quando houver;
  - b) indicação do perfil natural do terreno;
  - c) indicação dos cortes e aterros e seus respectivos volumes, quando houver;
  - d) indicação dos muros de divisa, inclusive os muros de contenção, quando for o caso;
  - e) indicação das cotas de nível do terreno, de implantação, bem como de todos os pavimentos;
  - f) indicação das cotas de altura;



# Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

## LEI COMPLEMENTAR Nº 62/09 - FLS. 03

**V -** memória de cálculo, demonstrando no mínimo:

- a)** as áreas computáveis e não computáveis, por pavimento, com as respectivas identificações, de modo a subsidiar o cálculo dos índices urbanísticos e da área total construída;
- b)** a área ocupada do terreno pela projeção das edificações;
- c)** as áreas permeáveis e impermeáveis do projeto;
- d)** as áreas úteis das unidades imobiliárias e das áreas de uso comum, quando couber;

**VI -** declaração de programa arquitetônico, contendo informações sucintas e suficientes para caracterização do empreendimento, a saber:

- a)** uso, tipo e finalidade a que se destina a edificação;
- b)** discriminação dos ambientes interiores que compõem as edificações principais e complementares, com a indicação das quantidades;
- c)** quantidade de unidades imobiliárias do empreendimento, quando houver.

§ 1º Os projetos de que trata o *caput* deste artigo ficam dispensados da apresentação das fachadas, elevações e detalhes, bem como da representação gráfica dos ambientes internos nas plantas e cortes.

§ 2º Em casos excepcionais, a escala do desenho mencionada no *caput* deste artigo poderá ser alterada, caso assim autorize o órgão municipal competente.

§ 3º As informações de que tratam as alíneas “i” e “j”, do inciso III, deste artigo, deverão ser apresentadas em conformidade com as diretrizes e aprovação do órgão competente.

§ 4º Os projetos de edificações, nos termos deste artigo, estão dispensados da apresentação do memorial descritivo da construção.

§ 5º Sempre que necessário, poderão ser determinadas correções ou retificações, bem como exigidos esclarecimentos, informações, projetos e documentações complementares, pelo órgão municipal competente.

§ 6º Os modelos e demais normas para o atendimento do disposto nos incisos I, II, III, IV, V e VI do *caput* deste artigo serão estabelecidos em regulamento.



# Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

## LEI COMPLEMENTAR Nº 62/09 - FLS. 04

**Art. 4º** Para projetos de edificações dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social poderão ser solicitadas aos empreendedores informações complementares que venham subsidiar a análise, incluindo as disposições previstas nos §§ 1º e 4º do artigo 3º, desta lei complementar e outras informações que a legislação exigir.

**Art. 5º** Será de inteira responsabilidade do proprietário a observância das exigências legais quanto:

- I - ao atendimento do projeto aprovado e das orientações técnicas do autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra;
- II - à manutenção das condições mínimas de uso, segurança, conforto, salubridade, acessibilidade e durabilidade do imóvel.

**Art. 6º** Será de inteira responsabilidade do autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra o atendimento das exigências técnicas e legais quanto:

- I - à espacialização das formas e das dimensões, à distribuição das funções e dos usos, bem como à orientação e localização dos ambientes interiores da edificação;
- II - ao desempenho das edificações e de suas partes, segundo as condições mínimas de uso, segurança, conforto, salubridade, acessibilidade e durabilidade;
- III - à especificação técnica para os elementos da edificação e seus componentes construtivos empregados na execução das obras.

**Parágrafo único.** Os projetos de edificações e a execução das obras deverão atender integralmente a todas as disposições legais, federais, estaduais e municipais que disciplinam os aspectos edilícios, ambientais e de ordenamento do parcelamento, uso e ocupação do solo.

**Art. 7º** Os projetos de edificações para construção e ampliação da área existente, com ou sem reforma, deverão conter as informações necessárias à análise pelos órgãos competentes da Municipalidade, quanto aos parâmetros urbanísticos estabelecidos por lei municipal que trata do ordenamento do uso e ocupação do solo, e legislação afim.

**Art. 8º** Nos casos em que for necessária a aprovação ou licenciamento por outros órgãos municipais, estaduais e federais, a expedição do Alvará de Licença para construção e ampliação da área existente, com ou sem reforma, fica condicionada, conforme a situação exigir, à apresentação do que segue:



# Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

## LEI COMPLEMENTAR Nº 62/09 - FLS. 05

**I -** aprovação do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, para os empreendimentos que a legislação exigir;

**II -** aprovação dos competentes órgãos municipal, estaduais e federal para os lotes inseridos nas unidades territoriais do Município enquadradas como de proteção, conservação e preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural;

**III -** aprovação da Vigilância Sanitária Municipal, para os empreendimentos que a legislação exigir;

**IV -** aprovação da Vigilância Sanitária Estadual, para os empreendimentos que a legislação exigir;

**V -** aprovação do competente órgão ambiental, para os empreendimentos e atividades localizadas em áreas de interesse de proteção, conservação, preservação e recuperação ambiental;

**VI -** licença emitida pelo competente órgão ambiental, para os empreendimentos com atividades de impacto ao meio ambiente que a legislação exigir;

**VII -** aprovação pelo competente órgão estadual, para os empreendimentos habitacionais que a legislação exigir;

**VIII -** pareceres, anuências, aprovações ou licenças que a legislação exigir.

**Art. 9º** A Concessão do Alvará de Licença para construção e ampliação da área existente, com ou sem reforma, fica condicionada a manifestação, pelo órgão competente, quanto às medidas e intervenções necessárias para viabilizar a mobilidade urbana, bem como o impacto no sistema de trânsito no entorno e no empreendimento pretendido, quando couber.

**Art. 10.** A concessão do Alvará de Licença para construção e ampliação da área existente, com ou sem reforma, fica condicionada à manifestação e aprovação, pelo órgão competente, quanto às medidas e intervenções necessárias para viabilizar o abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto no empreendimento pretendido.

**Art. 11.** O Certificado de Conclusão de Obra será obtido através de requerimento dirigido à autoridade municipal, pelo proprietário ou seu representante legal, instruído conforme previsto em regulamento.

**Art. 12.** Compete à Municipalidade o fornecimento do Certificado de Conclusão de Obra baseado no que segue:

**I -** Termo de Responsabilidade do proprietário, autor do projeto e responsável pela execução da obra, declarando que a edificação encontra-se



# Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

## LEI COMPLEMENTAR Nº 62/09 - FLS. 06

concluída conforme projeto aprovado, e que a mesma foi construída atendendo integralmente às disposições legais, federais, estaduais e municipais, que disciplinam os aspectos edilícios, ambientais e do ordenamento, parcelamento do uso e ocupação do solo;

II - Atestado de Conclusão de Obra elaborado pelo autor do projeto e responsável técnico pela execução da obra, contendo no mínimo:

- a) identificação da obra;
- b) dados técnicos da edificação;
- c) declarações legais.

**Parágrafo único.** O Termo de Responsabilidade e o Atestado de Conclusão de Obra, a que alude o *caput* deste artigo, obedecerão às condições e modelos a serem estabelecidos em regulamento.

**Art. 13.** O Certificado de Conclusão de Obra não será concedido pelo órgão competente da municipalidade, sem prejuízo de aplicação de outras sanções civis e penais previstas em lei, caso seja verificado que:

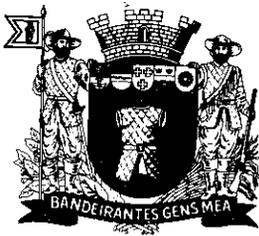
- I - as informações prestadas pelo proprietário, autor do projeto e responsável técnico pela execução da obra, são inexatas ou inverídicas;
- II - a obra foi executada em desacordo com o projeto aprovado.

**Art. 14.** Não será permitido o protocolo de projetos de edificações para construção e ampliação da área existente, com ou sem reforma, em desacordo com a presente lei complementar, após a data da publicação de seu respectivo regulamento.

**Parágrafo único.** Fica garantida a análise dos projetos com apresentação das peças gráficas contendo a compartimentação interna, para os processos protocolados até a data da publicação do regulamento a que alude o *caput* deste artigo.

**Art. 15.** O descumprimento ao disposto nesta lei complementar e seu respectivo regulamento acarretará o indeferimento do pedido de aprovação de projeto, à exceção dos casos previstos no parágrafo único do artigo 13, desta lei complementar.

**Art. 16.** O Poder Executivo regulamentará a presente lei complementar no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua publicação oficial.

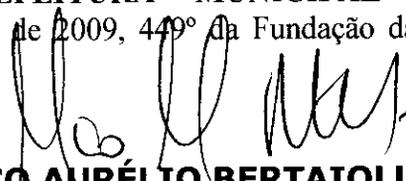


# Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

## LEI COMPLEMENTAR Nº 62/09 - FLS. 07

**Art. 17.** Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as Leis Complementares nºs 22, 19 de novembro de 2003 e 55, de 21 de fevereiro de 2008.

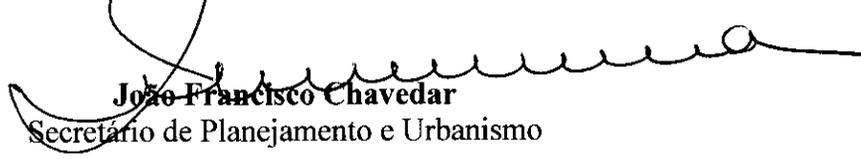
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES**, em 13 de novembro de 2009, 449º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

  
**MARCO AURÉLIO BERTAIOLLI**  
Prefeito Municipal

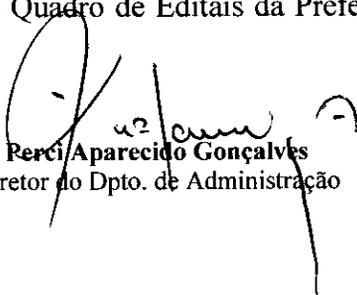
  
**Luiz Sérgio Marrano**  
Secretário de Gabinete do Prefeito

  
**José Antônio Ferreira Filho**  
Secretário de Administração

  
**Laerte Moreira**  
Secretário de Assuntos Jurídicos

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

Registrada na Secretaria de Administração - Departamento de Administração e publicada no Quadro de Editais da Prefeitura Municipal em 13 de novembro de 2009.

  
**Perci/Aparecido Gonçalves**  
Diretor do Dpto. de Administração

SMA/rose