



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - LEI Nº 2.584 , DE 13 DE FEVEREIRO DE 1981 - :

(Dispõe sobre o ordenamento do uso e ocupação do solo no Município de Mogi das Cruzes e dá outras providências).

O PREFEITO MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES,  
FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DECRETA

E EU PROMULGO A SEGUINTE LEI:

## TÍTULO I

## Disposições Preliminares

## CAPÍTULO I

## Natureza e vinculações legais

ARTIGO 1º - O ordenamento do uso e ocupação do solo no Município de Mogi das Cruzes será efetuado de acordo com os termos desta Lei.

ARTIGO 2º - Ficam revogados a partir da promulgação desta Lei, as Leis nº 713, de 09 de fevereiro de 1968; 1.841, de 05 de novembro de 1969; 2.136, de 18 de maio de 1973; 2.174, de 20 de junho de 1974; 2.197, de 30 de dezembro de 1974; 2.201, de 03 de março de 1975; ; 2.215, de 12 de dezembro de 1975; 2.385, de 17 de agosto de 1978; os Artigos 4º, Incisos I, Alíneas "a", e, "b" V; 5º, Inciso II; 6º, 8º, 9º, 10 e 14 da Lei nº 1.630, de 27 de dezembro de 1966; e os Decretos 3.454, de 08 de novembro de 1968; 3.588, de 15 de abril de 1969; 4.198, de 07 de julho de 1970; 3.953, de 31 de dezembro de 1969 e 137, de 2 de junho de 1977.

ARTIGO 3º - O Executivo Municipal procederá, em prazo não superior a 1 (um) ano, decorrido da data da promulgação desta Lei, à Avaliação, Revisão e Atualização do Plano Diretor do Município, de forma a ajustar o conjunto de programações da Prefeitura às diretrizes e normas desta Lei.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS.02 - :

Parágrafo Único - Sem prejuízo de outros, por ventura considerados necessários, ficam estabelecidos os seguintes conteúdos mínimos do Plano Diretor, a serem objeto da Avaliação, Revisão e atualização referida no caput deste Artigo:

I

- projeções relativas a:
  - a) população total do Município;
  - b) população por faixas etárias;
  - c) população por faixas de renda;
  - d) demanda de empregos;
  - e) demanda de áreas para as atividades urbanas segundo as categorias;
    - 1. residencial
    - 2. comercial e de serviços
    - 3. industrial
    - 4. institucional
    - 5. verdes e espaços abertos
    - 6. circulação e faixas de domínio dos sistemas de transportes;
  - f) demanda de serviços de infraestrutura referentes a:
    - 1. transporte (número de viagens, passageiros/km, etc) segundo os diversos modos;
    - 2. abastecimento de água (área servida, população e economias atendidas, quotas);
    - 3. coleta de esgotos (área servida, população e economias atendidas);
    - 4. drenagem (água servida);
    - 5. coleta de lixo (área servida, população e economias atendidas);
    - 6. rede telefônica (área servida, população e economias atendidas);



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS. 02-43 - ::

- 7. energia elétrica (área servida, população e economias atendidas);
- g) demanda de equipamentos sociais referentes a:
  - 1. educação (número de vagas segundo os graus);
  - 2. saúde (número de leitos gerais e especializados e de postos de saúde),
  - 3. recreação, áreas verdes e espaços abertos (quota de serviço por habitante, extensão);
- h) demanda habitacional (por faixas de renda);
- i) oferta formal de empregos por setor econômico (primário, secundário e terciário);
- j) recursos financeiros municipais;
- l) investimentos públicos, pelos três níveis de governo, no Município;

- II
- revisões, atualização e complementação relativas a:
    - a) delimitação das sub-unidades espaciais para fins de planejamento específico;
    - b) critérios a serem observados no ordenamento do uso e ocupação do solo;
    - c) base geodésica, de referência cadastral e de nível e de informática;
    - d) área urbana legal;

- III
- diretrizes gerais relativas a:
    - a) estrutura urbana e uso do solo;
    - b) organização da rede viária e sistema de transporte;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS.02 - :

- c) sistema de captação, adução, tratamento, reservação e distribuição de água para usos gerais e para uso industrial;
- d) sistema de coleta, remoção, tratamento, afastamento e disposição final de esgotos;
- e) sistema de coleta, remoção, concentração, redução, tratamento e disposição final do lixo urbano;
- f) sistema de telecomunicações;
- g) sistema de distribuição de energia elétrica domiciliar e industrial;
- h) sistema de iluminação pública;
- i) cemitérios;
- j) varrição e limpeza de ruas e logradouros;
- l) equipamentos de abastecimento alimentar;
- m) localização e dimensionamento de equipamentos sociais referentes a:
  - 1. rede escolar
  - 2. hospitais e postos de saúde
  - 3. áreas verdes e espaços abertos-recreação;

IV

- diretrizes de orientação para planos e programas relativo a:
  - a) programa de obras e investimentos municipais;
  - b) prioridade e conteúdos dos planos específicos a nível de sub-unidades espaciais;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - LEI/LEI Nº 2.584/81 - FLS. 05 :

- c) prioridades e conteúdos dos planos específicos de natureza setorial;
- d) recomendações e sugestões para programas de obras e investimentos de outros níveis de governo.

ARTIGO 49 - Para melhor prover a integração entre os planos e programações respectivas, a Prefeitura poderá convidar para discussão de diretrizes e conteúdos do Plano Diretor e da legislação de ordenamento do uso e ocupação do solo, órgãos e entidades dos governos, estadual e federal, cujas atuações apresentam interfaces com o desenvolvimento urbano de Mogi das Cruzes, notadamente os componentes do SPAM - Sistema de Planejamento e de Administração Metropolitana da Grande São Paulo.

## CAPÍTULO II

## Objetivos

ARTIGO 59 - São considerados objetivos do ordenamento do uso e ocupação do solo no Município de Mogi das Cruzes:

I. Estabelecer bases de referência e de Direito sistemáticas para o exercício do Poder de polícia administrativa por parte da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, em consonância com as diretrizes do processo de planejamento e do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município;

II. Assegurar às atividades e empreendimentos públicos e privados, condições locais adequadas e de definição precisa, possibilitando a feitura de programações confiáveis e de implantação segura;

III. Garantir e defender o valor da terra;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS.06 - :

IV. Minimizar o risco de aplicações não rentáveis, por parte de capitais públicos e particulares, em iniciativas que envolvam a separação e a destinação de unidades imobiliárias para fins específicos.

## CAPÍTULO III

## Conceitos

ARTIGO 6º - O ordenamento de que trata esta Lei será efetuado com base no controle dos empreendimentos e atividades realizados no território do Município por agentes públicos e privados.

ARTIGO 7º - Considera-se empreendimento, para os efeitos desta Lei, toda e qualquer ação ou conjunto de ações públicas e privadas que, com qualquer objetivo, procedam à modificação, separação, destinação, delimitação e aproveitamento de quaisquer partes do território, do sítio físico e do espaço municipal.

ARTIGO 8º - Considera-se atividade, para os efeitos desta Lei, toda e qualquer manifestação ou ação humana, realizada por agentes públicos ou particulares, que esteja voltada para produção de bens e mercadorias, a comercialização, a prestação de serviços, a modificação do meio ambiente, a difusão e a consolidação de idéias, princípios e culturas, a saúde e o aperfeiçoamento físico-orgânico, a transferência e movimentação, no espaço, de pessoas e objetos que envolvam a destinação, com características permanentes ou temporárias, de áreas de território ou de edificações, a associação de imagens e a apropriação, por alguma forma, dessas áreas, de maneira relacionada com aquelas ações.

ARTIGO 9º - Para os efeitos desta Lei, são adotados os conceitos constantes do Anexo nº 1.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS. 07 - :

## CAPÍTULO IV

## Delimitações e Representações Cartográficas

ARTIGO 10 - Fazem parte integrante da presente Lei, as plantas contendo a representação espacial das normas de ordenamento do uso e ocupação do solo a vigir a partir da sua promulgação.

ARTIGO 11 - As plantas a que se refere o Artigo anterior estão traçadas sobre originais componentes do SCM - Sistema Cartográfico Metropolitano da Grande São Paulo, em escala 1:25.000 e 1:10.000, tendo sido devidamente rubricadas pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal de Mogi das Cruzes e pelo Excelentíssimo Senhor Coordenador de Planejamento, do Município, permanecendo sob custódia da Coordenadoria de Planejamento, que é encarregada e responsável por sua manutenção em condições de inviolabilidade e impedimento de toda e qualquer modificação.

ARTIGO 12 - Para efeito de divulgação, fiscalização, exame e aprovação de projetos de pedidos de licença para a realização de atividades sujeitas às normas desta Lei, o Executivo poderá mandar copiar, reproduzir, imprimir e veicular as plantas de que tratam os Artigos antecedentes, observada rigorosamente a similitude com o original sob custódia da Coordenadoria de Planejamento, devendo sempre e necessariamente, conter as reproduções o seguinte texto: "Esta planta é cópia fiel do original, traçado sobre bases pertencentes ao SCM-Sistema Cartográfico Metropolitano da Grande São Paulo, da Planta oficial de ordenamento do uso e ocupação do solo para o Município de Mogi das Cruzes, que se encontra sob custódia da Coordenadoria de Planejamento, nos termos da Lei nº 2.184, de 13 de fevereiro de 1981.

Parágrafo Único - É facultado ao Executivo Municipal mandar reproduzir, imprimir e veicular plantas indicativas e de referência das plantas oficiais de ordenamento do uso e ocupação do solo, referidas nos Artigos antecedentes, em escalas reduzidas, devendo tais plantas conter texto elucidativo de que não são cópias fiéis das plantas o



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS.08 - :

ficiais em pauta.

## CAPÍTULO V

## Base informática

ARTIGO 13 - Compete à Coordenadoria de Planejamento, solicitar, re-elaborar, armazenar, tabular com fins específicos, bem como imprimir e divulgar as informações básicas para a elaboração, acompanhamento e avaliação dos planos e do processo de ordenamento do uso e ocupação do solo do Município.

Parágrafo Único - São consideradas fontes de informações básicas para elaboração, acompanhamento e avaliação dos planos e do processo de ordenamento, dentre outras:

- I. os registros analíticos e tabulações do Cadastro Técnico Municipal;
- II. os Orçamentos-Programa e Plurianual de Investimentos da Municipalidade;
- III. os planos de obras municipais;
- IV. os relatórios de acompanhamento da execução dos Orçamentos-Programa e Plurianual de Investimentos;
- V. os registros analíticos e tabulações setoriais referentes à infra-estrutura e aos equipamentos sociais;
- VI. a cartografia, os dados estatísticos e censitários, produzidos por quaisquer fontes, pertinentes à realidade municipal;
- VII. os registros analíticos e tabulações especiais preparadas pela Coordenadoria de Planejamento, para servir ao planejamento municipal;
- VIII. os relatórios e estatísticas sobre solicitações e aprovações de plantas e projetos e pedidos de licença referentes, respectivamente, a empreendimentos e atividades implantadas ou exercidas no Município.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS.09 - :

ARTIGO 14 - Os órgãos e entidades da Administração Direta ou Indireta deverão encaminhar à Coordenadoria de Planejamento, sistematicamente, e quando solicitados, as informações básicas e demais dados e indicadores sob a sua responsabilidade.

ARTIGO 15 - A Prefeitura poderá celebrar convênios e contratos com quaisquer órgãos e entidades, públicos e privados, para obtenção, cessão ou intercâmbio de informações, dados, indicadores ou tabulações avançadas e especiais.

ARTIGO 16 - A Coordenadoria de Planejamento, procederá à montagem de um sistema de informações, articulado com o Cadastro Técnico Municipal.

Parágrafo Único - Ao Cadastro Técnico Municipal será incorporado o Cadastro Municipal para fins tributários.

ARTIGO 17 - A Coordenadoria de Planejamento, objetivando à sistematização e ao conveniente tratamento dos dados e informações, estabelecerá um sistema de referência geográfica conjugado com o Sistema Nacional de Coordenadas, através do qual todos os imóveis, logradouros, quadras, setores, sub-unidades especiais e demais elementos da estrutura urbana possam ser adequadamente identificados e objeto de codificação.

Parágrafo Único - Os órgãos e entidades da Administração Direta e Indireta deverão utilizar em todo levantamento, pesquisa, tabulação ou qualquer outra forma de registro e apuração de dados e indicadores, o sistema de referência e codificação previstos neste Artigo ou algum outro sistema que possa facilmente ser transportado para aquele.

## CAPÍTULO VI

## Alinhamento e Nivelamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLSA10 - :

ARTIGO 18 - O alinhamento e o nivelamento dos logradouros públicos e para edificações tem como finalidades regular as correspondentes larguras, direção e níveis e assegurar que qualquer construção seja executada em concordância com o respectivo logradouro.

ARTIGO 19 - Qualquer logradouro público deverá ter, obrigatoriamente, projeto de alinhamento e nivelamento, com base em levantamentos para a exata localização dos alinhamentos e indicação do nivelamento.

§ 1º - O alinhamento e o nivelamento dos logradouros públicos deverão ser representados nos respectivos projetos, amarrados topograficamente em posição e altitude a referência firme.

§ 2º - O nivelamento deverá tomar por base o RN oficialmente fixado pelo poder público federal.

§ 3º - A representação dos alinhamentos deverá ser feita nos pontos de deflexão, tanto horizontal como vertical.

§ 4º - A representação do nivelamento deverá ser feita nos pontos de mudança de declividade, sempre nos eixos ou faixas de rolamento.

§ 5º - Qualquer projeto de alinhamento e nivelamento de logradouros públicos deverá ser aprovado pelo órgão competente da Prefeitura.

ARTIGO 20 - Quando o alinhamento de uma via pública sofrer deflexão igual ou superior a 10º (dez graus), será preciso estabelecer uma curva de concordância.

Parágrafo Único - Para proporcionar boa visibilidade nas vias públicas em causa, o raio de alinhamento interno deverá ser o seguinte, pelo menos:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 584/81 - FLS.11 - :

- a) 50,00 m (cinquenta metros) nas vias arteriais
- b. 20,00 m (vinte metros) nas vias coletoras
- c. 9,00 m (nove metros) nas vias locais

ARTIGO 21 - Nas plantas de projetos de logradouros públicos e nas de planos de urbanização de terrenos, deverão ser, obrigatoriamente, incluídos os correspondentes alinhamentos e nivelamento.

Parágrafo Único - Após aprovação pela Prefeitura de cada projeto de logradouro público e de cada plano de urbanização de terrenos, a localização dos alinhamentos e a indicação do nivelamento passarão a figurar na planta oficial do sistema viário urbano, para efeitos legais.

ARTIGO 22 - Quando for oficialmente decidido regularizar ou alargar um logradouro público, que importe em avanços ou recuos, o órgão competente da Prefeitura deverá elaborar novo Projeto de alinhamento do respectivo logradouro.

Parágrafo Único - Após aprovação oficial do projeto referido no presente Artigo, o novo alinhamento fixado para o logradouro passará a figurar na planta oficial do sistema viário urbano.

ARTIGO 23 - Quando for oficialmente aprovada a modificação do nivelamento de um logradouro público, o órgão competente da Prefeitura deverá elaborar novo projeto de nivelamento do respectivo logradouro.

Parágrafo Único - Após aprovação oficial do projeto referido no presente Artigo, o novo nivelamento fixado para o logradouro passará a figurar na planta oficial do sistema viário urbano.

ARTIGO 24 - Nenhuma construção poderá ser executada sem que sejam fornecidos pela Prefeitura o alinhamento e o



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/EEI Nº 2.584/91 - FLS. 12 - :

nivelamento do logradouro público correspondente e sem que sejam os mesmos rigorosamente observados.

§ 1º - O alinhamento e o nivelamento para construir serão determinados pelo órgão competente da Prefeitura em conformidade com o Projeto de alinhamento e de nivelamento do respectivo logradouro público, oficialmente aprovado.

§ 2º - No alvará de alinhamento e de nivelamento deverão ficar expressos o alinhamento e a altura do piso do pavimento térreo ou da soleira em relação ao nível da guia ou ao eixo de rolamento, no caso da inexistência de guia.

§ 3º - Quando a localização da construção for em lote de esquina, as exigências do presente Artigo se aplicarão a ambas as vias públicas, devendo ficar determinada a curva de concórdia dos dois alinhamentos.

§ 4º - O alvará de alinhamento e de nivelamento deverá ser fornecido pelo órgão competente da Prefeitura, dentro do prazo de 8 (oito) dias, contados a partir da data da sua solicitação pelo construtor responsável, mediante requerimento e após pagamento da taxa devida

§ 5º - Para que possa ser iniciada qualquer construção, o construtor responsável deverá estar munido do alvará de alinhamento e de nivelamento e a Prefeitura deverá ter feito os serviços de alinhamento, estes dentro do prazo a que se refere o Parágrafo anterior.

§ 6º - Quando as paredes de qualquer edifício em construção atingirem a altura de 1,00 m (um metro), o construtor responsável deverá requerer a verificação do alinhamento.

§ 7º - Quando se tratar de estrutura de concreto armado, o pedido de verificação do alinhamento deverá ser feito antes de concretadas as colunas do pavimento térreo.

§ 8º - Antes do pedido de ocupação ou do habite-se do edifício, o construtor responsável deverá requerer a verificação do nivelamento observado.



Folha nº 18

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS. 13 - :

§ 9º - A verificação a que se referem os Parágrafos 6º, 7º e 8º do presente Artigo deverá ser, obrigatoriamente, efetuada pelo órgão competente da Prefeitura, dentro de 7 (sete) dias, a contar da data de entrada da referida solicitação.

ARTIGO 25 - Em terreno atingido por projeto modificado de alinhamento de logradouro, oficialmente aprovado, a Prefeitura só poderá permitir construir mediante aprovação do projeto de edificação e concessão de licença para edificar, se forem atendidas as seguintes exigências:

- I. no caso de recuo, o projeto de edificação respeitar a área necessária ao alargamento do logradouro público;
- II. nos casos de avanço, o proprietário do imóvel efetuar o pagamento à Prefeitura da importância relativa ao valor da área de investidura antes de ser concedida a licença para edificar.

§ 1º - No caso de recuo ou de avanço, a avaliação será sempre procedida pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 2º - Para efeito de indenização por parte da Prefeitura, não serão considerados recuos as áreas perdidas pelo proprietário do imóvel com a concordância de alinhamento.

ARTIGO 26 - Quando os edifícios tiverem de ser construídos no alinhamento, as cotas de piso do pavimento térreo serão, no mínimo, as seguintes:

- I. 0,50 (cinquenta centímetros) acima da guia para os edifícios residenciais;
- II. 0,10 (dez centímetros) acima da guia para os edifícios comerciais e industriais.

§ 1º - A cota de piso das dependências e garagens dos edifícios residenciais poderá ser reduzida a 0,30 m (trinta centímetros), no máximo, da cota de piso considerada, em função do projeto em causa e das dimensões do lote.

§ 2º - No caso de edifícios recuados, além dos mínimos exigidos nos itens do presente Artigo, deverá ser assegurada uma declividade mínima de 2% (dois por cento) entre a guia e qualquer ponto



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS.14 - :

da área do piso do pavimento térreo.

ARTIGO 27 - O alvará de alinhamento e de nivelamento para construir, fornecido pela Prefeitura, será válido para o prazo de 6 (seis) meses.

Parágrafo Único - Se o alinhamento e o nivelamento fornecidos não forem utilizados no prazo fixado pelo presente Artigo, deverá ser solicitado novo alvará.

## TÍTULO II

Empreendimentos públicos e privados que configuram o uso e a ocupação do solo.

ARTIGO 28 - Para os efeitos desta Lei, os empreendimentos públicos e privados que configuram o uso e a ocupação do solo no Município são os constantes da relação do Anexo II, que dela faz parte integrante.

ARTIGO 29 - Todo e qualquer empreendimento existente, ou que venha a ser realizado na área do município, será obrigatoriamente enquadrado em uma categoria e uma dentre as respectivas sub-categorias, constantes do Anexo II.

ARTIGO 30 - Compete à Municipalidade proceder ao enquadramento de empreendimentos nas categorias e sub-categorias citadas, seja para efeito de administração, seja para atender à solicitação de particulares ou de agentes públicos.

ARTIGO 31 - O enquadramento a que se refere o Artigo 29 deverá constar, obrigatoriamente, de todos os registros municipais de informação, referentes a empreendimentos existentes ou que venham a ser realizados, em particular, os cadastrais e tributários.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS.15 :

Parágrafo Único - Para efeito do disposto no presente Artigo, a Municipalidade poderá elaborar e adotar codificação sistemática apropriada que, uma vez adotada oficialmente por regulamento administrativo, passará a substituir a empregada no presente texto de Lei.

## TÍTULO III

Atividades públicas e privadas que configuram o uso e a ocupação do solo.

ARTIGO 32 - Para os efeitos desta Lei, as atividades públicas e privadas que configuram o uso e a ocupação do solo, no território do Município, são as constantes da relação do Anexo III, que dela faz parte integrante.

ARTIGO 33 - Toda e qualquer atividade - realizada, ou que venha a realizar-se na área do Município, será obrigatoriamente enquadrada em uma categoria e uma dentre as sub-categorias constantes do Anexo III.

ARTIGO 34 - Compete à Municipalidade proceder ao enquadramento de atividades nas categorias e sub-categorias, seja para efeito de administração, seja para atender a solicitações de particulares ou de agentes públicos.

ARTIGO 35 - O enquadramento a que se refere os Artigos 33 e 34 deverá constar, obrigatoriamente, de todos os registros municipais de informações referentes a atividades realizadas, ou que venham a realizar-se, em particular os cadastrais e tributários.

ARTIGO 36 - A base adotada para o arrolamento, o agrupamento e a codificação das atividades para os efeitos desta Lei, é a da Secretaria da Receita Federal, utilizada para registros e pro



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS. 16 - :

cedimentos relativos à arrecadação do Imposto sobre a renda.

§ 1º - No caso da Secretaria da Receita Federal alterar, em parte ou totalmente, os arrolamentos, agrupamentos e codificações mencionados neste Artigo, a Municipalidade procederá, através de instrumento administrativo apropriado, às reformulações necessárias para ajustar os arrolamentos, agrupamentos e codificações constantes do Anexo III desta Lei, às alterações procedidas por aquele órgão federal.

§ 2º - Sem prejuízo da codificação constante do Anexo III e referida no caput deste Artigo, a Municipalidade poderá adotar, através de instrumento administrativo apropriado, codificação sistemática para identificação de atividades, garantida, a qualquer momento, a correspondência entre a codificação sistemática própria e a constante do Anexo III.

## TÍTULO IV

Base técnica a ser observada no exercício de poder de polícia administrativa para o ordenamento do uso e ocupação do solo

## CAPÍTULO I

Categorias e sub-categorias de uso e sua correspondência com empreendimentos e atividades.

ARTIGO 37 - Para os efeitos desta Lei, ficam estabelecidas as seguintes categorias para identificação de usos do solo;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS.17 - :

- I. Uso Residencial;
- II. Uso Industrial;
- III. Uso Comercial e de Serviços;
- IV. Uso Institucional;
- V. Uso Especial.

ARTIGO 38 - Para os efeitos desta Lei, ficam estabelecidas sub-categorias das categorias referidas no Artigo anterior, bem como as correspondências entre as mesmas e os empreendimentos e atividades, conforme o Anexo IV desta Lei, que dela faz parte integrante.

ARTIGO 39 - As correspondências estabelecidas no Artigo anterior são de observância obrigatória, por parte da Municipalidade e de agentes públicos e privados, em todo e qualquer procedimento visando à solicitação, exame e aprovação e fiscalização de projetos de empreendimentos e à solicitação, exame, licenciamento e fiscalização de realização de atividades, bem como em mapeamentos e registros municipais de qualquer espécie, em particular, os cadastrais e tributários.

Parágrafo Único - As sub-categorias de uso constantes da Tabela IV.6 do Anexo IV às quais aparece associada a cláusula "Exame Especial" estão sujeitas, além da observância dos critérios para aprovação das restrições de caráter zonal, ou independentes, de vinculação zonal, constantes desta Lei, à análise de sua compatibilidade com as diretrizes do planejamento do Município, sendo tal análise competente concorrentemente com os critérios e restrições citados, para decidir sobre a concessão ou não de aprovação e/ou licença requerida para aquelas sub-categorias.

## CAPÍTULO II

Critérios a serem obedecidos no exame e aprovação de projetos de empreendimentos e pedidos de licença para realização de atividades.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS. 18 - :

ARTIGO 40 - Ficam estabelecidos os critérios, a serem obedecidos no exame e aprovação de projetos de empreendimentos e pedidos de licença para realização de atividades, constantes do Anexo V, desta Lei.

ARTIGO 41 - Os critérios a que se refere o Artigo anterior são de dois tipos, a saber:

- os que se associam às categorias e subcategorias de usos, independentemente da localização do empreendimento e /ou atividade que configura o uso;

- os critérios de compatibilidade locacional, adstritos à localização do empreendimento ou atividade que configura o uso.

ARTIGO 42 - A obediência aos critérios estabelecidos no Anexo II, desta Lei constitui pré-requisito obrigatório para aprovação de projetos de empreendimentos e expedição de licença para a realização de atividades.

CAPÍTULO III

Critérios para o enquadramento e delimitação de áreas sujeitas a Regime Específico e regulamentação das normas a estas aplicáveis.

ARTIGO 43 - Ficam estabelecidos os critérios constantes do Anexo VI desta Lei, para efeito de enquadramento e delimitação de Áreas Sujeitas a Regime Específico.

ARTIGO 44 - Uma área poderá ser enquadrada e delimitada, por ato do Executivo, como Área Sujeita a Regime Específico, apenas quando atender, na quantidade especificada no Anexo VI, os critérios aí estabelecidos.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

CONT/LEI N 2.584/81 - FLS.19

ARTIGO 45 - Uma vez enquadrada e delimitada por ato do Executivo Municipal, uma Área Sujeita a Regime Específico será dotada de regime próprio para o ordenamento do uso e ocupação do solo, prevalecendo esse regimento sobre o regimento da zona ou das zonas em que a área em questão estivesse originalmente compreendida.

ARTIGO 46 - Uma vez enquadrada e delimitada na sub-categoria da Área-Programa das Áreas Sujeitas a Regime Específico, uma área poderá, por ato do Executivo, ter seu processo de ordenamento do uso e ocupação do solo delegado a entidade pública ou privada que se ajuste aos critérios do Anexo VI desta Lei.

ARTIGO 47 - Ocorridas modificações na estrutura urbana e territorial em geral do Município, que levem à não obediência a critérios estabelecidos no Anexo VI e que justificaram seu prévio enquadramento e delimitação, uma Área Sujeita a Regime Específico poderá ser despojada dessa condição, passando a vigir, para a área em questão, as normas e restrições correspondentes às zona ou às zonas em que esteja compreendida.

Parágrafo Único - A desafetação referida no caput deste Artigo se fará mediante ato do Executivo Municipal, ou vida a Coordenadoria de Planejamento.

## CAPÍTULO IV

Divisão Territorial em Áreas Integradas e Zoneamento.

ARTIGO 48 - O território do Município, fica dividido, para efeito de ordenamento do uso e ocupação do solo, tributação, referência informática e estatística nas seguintes categorias de áreas integradas:

- áreas urbanas
- áreas de expansão urbana
- áreas rurais



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS.20 - :

§ 1º - A distribuição espacial das áreas integradas em que se subdivide o território municipal, de acordo com o caput deste Artigo está representada, nas condições estabelecidas no Artigo 11 desta Lei, na planta oficial intitulada "Município de Mogi das Cruzes - Divisão Territorial em Áreas Integradas", em escala 1:25.000 (um para vinte e cinco mil).

§ 2º - As áreas integradas em que se subdivide o território do Município, de acordo com o caput deste Artigo, correspondem, a respectivamente, a:

- área urbana contínua dos distritos de Jundiapéba, Braz Cubas, Sede e Sabaúna;
- área urbana do núcleo de Sabaúna, no distrito do mesmo nome;
- áreas urbanas dos núcleos de Barroso, Biritiba - Açu, Quatinga, Pindorama, e Taiapuêba, no distrito com este nome;
- área urbana do núcleo de Cocuera, no distrito Sede;
- área de expansão urbana do Parateí, no distrito sede;
- áreas rurais, compreendendo todas as áreas restantes do Município.

ARTIGO 4º - As zonas em que se subdivide o território do Município deverão guardar compatibilidade com a subdivisão em Áreas Integradas referida no Artigo anterior desta Lei.

§ 1º - Para efeito do que dispõe o caput deste Artigo, sempre e necessariamente, deverão as Áreas Integradas ser múltiplos exatos das áreas correspondentes às zonas que venham a ser definidas.

§ 2º - Para efeito de correção e compatibilidade estatística, todas as tabulações e estatísticas que se fizerem sobre as Áreas Integradas em que se subdivide o Município, deverão apresentar seus resultados desagregados por Distrito do Município, mesmo que a área integrada em referência abranja áreas pertencentes a mais de



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS. 21

um Distrito.

ARTIGO 50 - O Território do Município será dividido, para efeito de ordenamento do uso e ocupação do solo, em zonas pertencentes às categorias seguintes:

- zonas residenciais
- zonas industriais
- zonas comerciais e de serviço
- zonas institucionais
- zonas mistas
- zonas de transição

§ 1º - As zonas pertencentes às diversas categorias arroladas no caput deste Artigo, poderão ser subdivididas em sub-categorias, na forma do disposto no Anexo VII desta Lei.

§ 2º - A distribuição espacial das zonas pertencentes às diversas sub-categorias constantes do Anexo VII referido no Parágrafo anterior deste Artigo é a constante das plantas oficiais nas condições estabelecidas nos Artigos 10 e 11 desta Lei, escala 1:10.000 (um para dez mil), intituladas respectivamente:

- "Município de Mogi das Cruzes  
Zoneamento  
Área Urbana Principal e Adjacências;"
- "Município de Mogi das Cruzes  
Zoneamento  
Áreas Urbanas dos Núcleos Isolados e Adjacências".

§ 3º - Atendendo ao disposto no Artigo anterior, a delimitação das zonas constantes das plantas de que trataes te Artigo, é e deverá ser sempre compatível, na delimitação traçada com a planta referida no Parágrafo 1º do Artigo 48.

CAPÍTULO V

Restrições de uso e ocupação.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS.22 - :

ARTIGO 51 - Para o ordenamento do uso e ocupação do solo no Território do Município, aplicam-se as restrições de uso e ocupação definidas neste Artigo, respectivamente às seguintes situações:

- I. restrições de uso e ocupação aplicáveis a qualquer unidade imobiliária ou conjunto destas, independentemente de sua vinculação zonal ou a qualquer outra delimitação;
- II. restrições de uso e ocupação aplicáveis às Áreas Sujeitas a Regime Específico;
- III. restrições de uso e ocupação aplicáveis às zonas das categorias e sub-categorias citadas no Artigo.

ARTIGO 52 - As restrições de uso e ocupação, correspondentes ao Inciso I, do Artigo anterior, aplicam-se às áreas de solo instável, às áreas de encostas e às áreas de fundos de vales e talvegues, na forma disposta no Anexo VIII desta Lei.

Parágrafo Único - As restrições referidas neste Artigo, devem ser observadas em todos os projetos de empreendimentos submetidos ao exame da Municipalidade para fins de aprovação, sendo essa observância pré-requisito indispensável para a aprovação.

ARTIGO 53 - Às Áreas Sujeitas a Regime Específico, na forma do disposto nos Artigos 43 e 47 desta Lei, aplicam-se restrições de uso e ocupação constantes do Anexo IX desta Lei.

§ 1º - As restrições de que trata este Artigo terão seus valores e teor estabelecidos por ato específico do Executivo, apoiado em exposição de motivos preparada pela Coordenadoria de Planejamento.

§ 2º - Dos atos referidos no Parágrafo anterior, deverão constar, obrigatoriamente, plantas oficiais cujos originais estarão sob custódia da Coordenadoria de Planejamento, em condições de inviolabilidade e impossibilidade de modificação.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS.23 - :

§ 3º - Nas plantas oficiais de que trata o Parágrafo anterior, deverão constar, obrigatoriamente, a delimitação das áreas objeto de enquadramento na situação de Regime Específico, bem como as delimitações de todas as sub-áreas, eventualmente estabelecidas para fins de ordenamento.

§ 4º - O disposto no Parágrafo 2º deste Artigo aplica-se, no que couber, à desafetação de Áreas Sujeitas a Regime Específico.

ARTIGO 54 - Aplicam-se às zonas referidas no Artigo 50, as restrições de uso e ocupação constantes do Anexo I desta Lei.

Parágrafo Único - A observância das restrições citadas neste Artigo constitui-se em pré-requisito indispensável à aprovação de projetos de empreendimentos e à expedição de licença para realização de atividade na área do Município.

## CAPÍTULO VI

Normas atinentes aos sistemas de transporte em sua vinculação com o ordenamento do uso e ocupação do solo.

ARTIGO 55 - Para efeito de aplicação dos critérios de compatibilidade locacional, constantes do Anexo V, desta Lei e de enquadramentos das vias existentes e constantes de projetos a serem realizados para o território do Município, serão obedecidas as seguintes normas:

I. Todas as vias existentes ou projetadas no território do Município, serão enquadradas obrigatoriamente, segundo as categorias constantes do Anexo XI desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS.24 - :

II. o enquadramento das vias existentes será efetuado pela Coordenadoria de Planejamento, com base nos gabaritos constantes no Anexo referido no Inciso anterior;

III. para efeito de enquadramento das vias existentes poderá a Coordenadoria de Planejamento, levar em consideração, no caso de vias que não apresentem os gabaritos constantes do quadro referido no Inciso anterior, as funções desempenhadas pelas mesmas;

IV. é obrigatória, na realização de projetos a serem submetidos à aprovação do Executivo Municipal e que envolvam o traçado para a abertura de vias, a observância dos gabaritos fixados no Anexo referido no Inciso I deste Artigo.

ARTIGO 56 - Para orientação dos interessados a melhor integração dos empreendimentos na estrutura urbana e territorial em geral do Município, a Coordenadoria de Planejamento, poderá fornecer indicações quanto a traçados e respectivas faixas de domínio de vias, previstas no planejamento daqueles.

## TÍTULO V

Competência e Exercício do Poder de Polícia Administrativa sobre os Empreendimentos e Atividades para o Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo

### CAPÍTULO I

Relacionamento do Poder de Polícia Administrativa Municipal, para o Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo com o exercício das competências correspondentes nos demais níveis de governo.

ARTIGO 57 - O Município promoverá, sempre e constantemente, a articulação do exercício do Poder de Polícia Administrativa para o Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo com o exer



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS.25 - :

cício das competências correspondentes nos demais níveis de governo.

ARTIGO 58 - Para a promoção da articulação referida no Artigo anterior é facultado ao Executivo Municipal:

I. Diligenciar junto à Administração federal e estadual, no sentido de que estas explicitem diretrizes e linhas de orientação para os assuntos de sua competência que contenham implicações com o ordenamento do uso e ocupação do solo do Município, notadamente quanto aos efeitos do Decreto - Lei Federal nº 1.413, de 14 de agosto de 1975, das políticas estaduais de controle da poluição e ordenamento do uso do solo metropolitano;

II: Promover, ouvida a Coordenadoria de Planejamento, na eventualidade de sobrevirem normas de ordenamento do uso e ocupação do solo, baixadas pela administração federal e estadual, que repercutam estruturalmente nas disposições de ordenamento de nível municipal, a revisão e atualização do Plano Diretor em prazo inferior àquele estipulado no Artigo 3º desta Lei;

III. Delegar as competências específicas que detêm, no ordenamento do uso e ocupação do solo municipal, a entidades públicas dotadas de competência legal para a gerência de programas referidos às Áreas-Programa Sujeita a Regime Específico, na forma do disposto no Artigo 46 desta Lei;

IV. Submeter o Plano Diretor do Município, Planos Específicos Setoriais e referidos a Unidades de Planejamento Urbanístico que venham eventualmente a ser definidas à apreciação do Conselho Deliberativo da Região Metropolitana da Grande São Paulo, solicitando, se for o caso, a tomada de deliberações oficiais, aprovando as diretrizes contidas naqueles documentos técnicos;

V. Estabelecer convênios com entidades públicas federais, estaduais e municipais, para delegação das competências previstas no Inciso III deste Artigo e estabelecimento de procedimentos de cooperação e consulta mútua em assuntos interferentes no ordenamento do uso e ocupação do solo do Município;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS.26 - :

VI. Definir parâmetros qualitativos e dimensionais mínimos a serem observados, em Áreas-Programas Sujeitas a Regime Específico, objeto de delegação de competências municipais, para o ordenamento do uso e ocupação do solo, pelas entidades públicas delegadas no exercício dessa delegação;

VII. Assumir, por delegação da entidade pública competente, de nível federal ou estadual, competências para o ordenamento do uso e ocupação do solo, privativas daquelas entidades, na área do Município;

VIII. Facultar às entidades públicas federais e estaduais, dotadas de competências em assuntos determinados para o ordenamento do uso e ocupação do solo, o acesso aos registros de informação, em particular, os cadastros municipais, referentes aos campos em que se exerce aquela competência.

## CAPÍTULO II

Instrumentos para o exercício do Poder de Polícia Administrativa para o Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo

ARTIGO 59 - Todos os projetos de empreendimentos que configuram o uso e a ocupação do solo, na forma da definição contida no Artigo 28 desta Lei, serão obrigatoriamente submetidos à apreciação do Executivo Municipal.

§ 1º - É facultado ao Executivo, por ato específico excluir da obrigatoriedade expressa no caput deste Artigo empreendimentos dos grupos de nºs 2.1, 2.2.2., 2.3.1., 2.3.2., 2.3.3., ... 2.3.4 e 2.3.6.

§ 2º - A não observância da obrigatoriedade citada no caput deste Artigo nos casos não abrangidos pelo ato específico referido no Parágrafo 1º, configura infração legal, sujeitando o responsável ou responsáveis pela mesma às sanções estipuladas nesta Lei.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS.27 - :

§ 3º - Configurada a situação de in fração, descrita no Parágrafo anterior, poderá o Executivo conceder prazo para sua regularização, de acordo com limites fixados em ato regulamentador desta Lei.

§ 4º - A exclusão de empreendimentos, prevista no Parágrafo 1º deste Artigo, não isenta o responsável pela sua execução das demais obrigações contraídas perante o Executivo Municipal, no tadamente as de natureza fiscal e cadastral e ao enquadramento nas situa ções de conforme e não-conforme, prevista nesta Lei.

ARTIGO 60 - Todos os projetos de em preendimentos submetidos à aprovação do Executivo Municipal, na forma do disposto no Artigo anterior, deverão conter os elementos necessários para o enquadramento do empreendimento em um a categoria e uma respectiva sub-categoria dentre as anotadas no Anexo II, citado no Artigo 28 e em uma ca tegoria e uma sub-categoria de uso, dentre as anotadas no Anexo IV, citada no Artigo 38, desta Lei.

ARTIGO 61 - Todos os projetos de em preendimentos submetidos à aprovação do Executivo Municipal, na forma do disposto no Artigo 59, deverão conter jos elementos necessários e sufi cientes para a verificação de seu comportamento quanto aos critérios ar rolados no Anexo V, citado no Artigo 40, para procedimento e verificação e enquadramento de sua eventual localização em Áreas Sujeitas a Regime Espe cífico, definidas nos termos do Anexo VI, citado no Artigo 43 e para veri ficação de seu enquadramento e localização em uma das sub-zonas, arrola das no Anexo VII citado no Artigo 50, bem como para verificação de sua o bediência às restrições constantes do Capítulo V, Título IV, desta Lei.

§ 1º - Se uma unidade imobiliária, a ser objeto de empreendimento estiver situada em mais de uma zona, é facul tado ao Executivo Municipal proceder ao enquadramento da localização do em preendimento, a pedido do interessado na aprovação, na zona de menor res trição entre aquelas pelas quais se distribui a unidade im biliária em ques tão, desde que a parcela da unidade contida na zona de menor restrição não seja inferior a 40% (quarenta por cento) da extensão total da área da uni



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS: 28 - :

dade.

§ 2º - Em qualquer outra hipótese, o Executivo Municipal procederá ao enquadramento da unidade imobiliária e do empreendimento na zona de maior restrição entre aquelas pelas quais a mesma se distribua.

§ 3º - O disposto no Parágrafo 1º deste Artigo só se aplicará a unidades imobiliárias de área total não superior a 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados).

§ 4º - Ato do Executivo Municipal definirá, para as diversas categorias e sub-categorias de empreendimentos, os elementos a serem apresentados nos projetos submetidos à aprovação, de forma a atender aos Parágrafos anteriores deste Artigo.

ARTIGO 62 - Para efeito de esclarecimento aos interessados e melhor aplicação das normas desta Lei, o Executivo Municipal, poderá, a pedido dos primeiros, fornecer análises de orientação prévias à submissão de projetos de empreendimentos à aprovação, sobre enquadramento de unidade imobiliária em zonas e Áreas Sujeitas a Regime Específico, bem como do atendimento, por parte do empreendimento em vista para a unidade imobiliária, dos critérios de compatibilidade locacional e da incidência e respectivo teor de restrições zonais ou não zonais.

§ 1º - O fornecimento das análises de orientação, citadas no caput deste Artigo, não configura, do ponto de vista das relações entre o Executivo Municipal e os interessados, qualquer direito adquirido, prerrogativa ou privilégio com respeito à aprovação do empreendimento em vista.

§ 2º - O fornecimento das análises de orientação poderá a critério do Executivo, dispensar a apresentação detalhada de projetos ou ante-projetos de empreendimentos, tomando por base apenas um conjunto de informações suficiente para a determinação das implicações do empreendimento em vista, nos aspectos arrolados nos Artigos 40, 41, 48, 50, 51, 52, e 53 desta Lei.

§ 3º - Em condições de igualdade de entrada para aprovação, por parte do Executivo Municipal, este dará prio



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

- CONT/LEI Nº 2.584/61 - FLS.29 -

ridade na apreciação dos projetos de empreendimentos que tenham sido objeto de análise de orientação prévia.

§ 4º - A solicitação prévia de análise de orientação é pré-requisito obrigatório para a entrada de pedidos de aprovação de projetos de empreendimentos, ocupando unidades imobiliárias, de área superior a 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados).

ARTIGO 63 - Os empreendimentos que configuram o uso e a ocupação do solo, em suas diversas categorias e subcategorias, estão sujeitos às obrigações constantes do Anexo XII desta Lei.

ARTIGO 64 - A aprovação dos projetos de empreendimentos, nos termos desta Lei, não implica na dispensa das exigências referentes à edificação, para efeito de concessão de licença e expedição do alvará de construção, prevista no código específico.

Parágrafo Único - A aprovação do projeto de empreendimento, nos termos desta Lei, constitui pré-requisito obrigatório para que o referido projeto possa ser acolhido para exame quanto à sua compatibilidade às normas de edificação, previstas no código específico.

ARTIGO 65 - Uma vez aprovado seu projeto, um empreendimento deverá ser realizado rigorosamente de acordo com aquele.

ARTIGO 66 - A não observância do disposto no Artigo anterior constitui infração, sujeita à aplicação das sanções previstas nesta Lei.

§ 1º - Se motivos supervenientes de origem à necessidade de alteração, no todo ou em parte, do projeto de empreendimento aprovado, o interessado deverá remeter a apreciação do Executivo Municipal, para fins de aprovação, as modificações propostas, acompanhadas de plantas que permitam verificar as diferenças em relação ao projeto original.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS.30 - :

§ 2º - No caso de modificações, em relação ao projeto original aprovado, terem sido efetuadas pelo responsável pelo empreendimento sem a aprovação correspondente por parte do Executivo Municipal e revelando-se as mesmas em desacordo com as normas baixadas por esta Lei, fica o empreendimento sujeito às sanções nela previstas, independentemente de ter sido dada entrada ao projeto de modificação correspondente.

ARTIGO 67 - A fiscalização do cumprimento das normas estabelecidas nesta Lei para a aprovação de projetos de empreendimentos será exercida pelo Executivo Municipal, ou entidade pública delegada neste nos casos e termos previstos nos Artigos 44 e 58 desta Lei.

ARTIGO 68 - Para efetivo controle de uso e ocupação do solo e a manutenção em estado de permanente atualização dos registros municipais, inclusive no que se refere aos cadastros técnicos, serão sempre comunicados, aos setores competentes da Prefeitura, os resultados da fiscalização efetuada.

ARTIGO 69 - Os infratores das disposições desta Lei ficam sujeitos às seguintes sanções:

I. advertência, com fixação de prazo para a regularização da situação, prorrogável mediante solicitação justificada do interessado, sob pena de embargo das obras do empreendimento;

II. multa, graduada proporcionalmente à natureza de infração cometida e à área construída do empreendimento, em valor não inferior ao de 5 (cinco) ORTN - Obrigações Recaudáveis do Tesouro Nacional e não superior a 500 (quinhentas) ORTN, por dia em que persistir a infração, durante o período que exceder os prazos do Inciso anterior ou durante prorrogação do prazo concedido, a critério do Executivo Municipal, para a regularização da situação;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS.31 - :

III. embargo das obras ou demolição nos casos de empreendimentos iniciados ou executados sem a aprovação do Executivo Municipal e sem o licenciamento necessário para edificar e/ou em desacordo com o projeto aprovado e/ou com inobservância das restrições fixadas por esta Lei.

ARTIGO 70 - Todas as atividades, a serem realizadas em território do Município, que configurem o uso e a ocupação do solo nos termos do Artigo 32 desta Lei, devem ser obrigatoriamente licenciados pela Prefeitura.

§ 1º - Toda e qualquer atividade que venha a ser realizada sem a observância do disposto no caput deste Artigo, configura a infração, sujeitando o responsável pela mesma às sanções previstas nesta Lei.

§ 2º - É facultado ao Executivo Municipal dispensar da exigência da obrigatoriedade a que se refere o caput deste Artigo, atividades dos grupos de nºs 3.4.12, e 3.5.3 arrolados no Anexo III, citado no Artigo 32 desta Lei.

§ 3º - A isenção a que se refere o Parágrafo anterior não exime o responsável pela atividade isenta de suas obrigações com relação ao Executivo Municipal, notadamente no que respeita à fiscalidade.

ARTIGO 71 - A solicitação de licença, poderá fazer-se em conjunto ou separadamente com a solicitação de aprovação do projeto de empreendimento, ficando estabelecido que, uma vez concedida a licença para a realização da atividade em um determinado empreendimento, qualquer modificação que se venha a operar na natureza da mesma dever ser objeto de nova aprovação.

§ 1º - A não-observância do disposto no caput deste Artigo configura infração, sujeitando-o responsável pela mesma às sanções previstas nesta Lei.

§ 2º - A aprovação de projeto de empreendimento, que não tenha atividade correspondente especificada, configura, da parte do interessado, qualquer direito, prerrogativa, ou



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS.32 - :

privilégio com respeito ao tipo de atividade a ser exercida no empreendimento em questão, a qual terá de ser sempre e necessariamente objeto de solicitação da competente licença ao Executivo Municipal.

§ 3º - Se no curso da realização de empreendimento houver necessidade, conveniência ou qualquer outro motivo que dê origem à substituição da atividade originalmente prevista para ser desenvolvida no mesmo, o responsável pela modificação terá que solicitar obrigatoriamente novo licenciamento relacionado à atividade proposta, tenha ou não havido modificação também no projeto do empreendimento.

ARTIGO 72 - Os pedidos de licenciamento para a realização de atividades que configuram o uso e ocupação do solo, nos termos desta Lei, deverão conter todos os elementos de informação e esclarecimentos que permitam proceder-se ao enquadramento da atividade em um grupo, e sub-grupo, de atividades arroladas no Anexo III desta Lei, do uso a que a atividade dá origem, de acordo com os grupos e sub-grupos arrolados no Anexo IV desta Lei, da zona e/ou Área sujeita a Regime Específico onde se dá a localização pretendida.

Parágrafo Único - Ato específico do Executivo Municipal relacionará os elementos a serem encaminhados junto ao pedido de licença para realização de atividade para atendimento ao disposto no caput deste Artigo.

ARTIGO 73 - Uma vez concedida a licença para a realização de atividade nos termos dos Artigos 70 e 71 deste Capítulo, a atividade a ser realizada deve respeitar rigorosamente os termos daquela, constituindo infração a notificação da natureza da atividade exercida e a sua ampliação e extensão a atividades de outra natureza, sem prévia solicitação das correspondentes licenças.

Parágrafo Único - A não-observância do disposto no caput deste Artigo configura infração, sujeitando o responsável pela mesma às sanções previstas nesta Lei.

ARTIGO 74 - Para o melhor controle do uso e ocupação do solo no território do Município, qualquer concessão de licença para realização de atividade, substituição, ampliação, agregação



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS.33 - :

ção de nova atividade ou cessação de atividade em desenvolvimento, deverá ser comunicada obrigatoriamente aos setores competentes da Prefeitura para efeito de registro e tombamento.

ARTIGO 75 - A fiscalização das atividades exercidas e da observância, nesse exercício, das restrições estabelecidas nesta Lei, será exercida pelo Executivo Municipal ou por entidade pública delegada, nos termos dos Artigos 44 e 58.

Parágrafo Único - Para melhor controle do uso e ocupação do solo no território do Município, os resultados da fiscalização exercida serão encaminhados aos órgãos competentes do Executivo Municipal para efeito de registro e estatística.

ARTIGO 76 - Os infratores das disposições desta Lei no que se refere a atividades, ficam sujeitos às seguintes sanções:

I. advertência, com fixação de prazo para a regularização da situação, prorrogável mediante solicitação justificada do interessado, sob pena de interdição do estabelecimento e/ou atividade;

III. multa, graduada proporcionalmente à natureza da infração cometida, ao porte da atividade em infração e ao tempo decorrido no exercício da atividade, contado a partir da expedição da licença para atividade outra que não tenha sido respeitada, nos termos do Artigo 73 desta Lei, ou a partir da data comprovada de início da atividade infratora, no caso do responsável por essa não ter solicitado a competente licença ao Executivo Municipal, em valor não inferior a 50 (cinquenta) ORINs - Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional, por dia em que persistir a infração, uma vez comprovada, durante o prazo do inciso anterior ou durante a aprovação do prazo concedido, a critério do Executivo Municipal, para regularização da situação;

III. interdição temporária ou definitiva da atividade em infração, no caso da não regularização da mesma nos prazos previstos nos Incisos I e II deste Artigo.

§ 1º - As sanções previstas nos incisos I, II e III deste Artigo serão aplicadas pelo Executivo Municipal ou



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS.34 - :

ou por entidade pública delegada nos termos dos Artigos 44 e 58.

§ 2º - A penalidade de interdição temporária ou definitiva, poderá implicar na suspensão ou na cassação da licença municipal para a realização da atividade.

## TÍTULO VI

## Disposições Gerais

ARTIGO 77 - Na realização de Planos Especiais referidos a Unidades de Planejamento não serão alteradas as delimitações e conteúdos de zoneamento das zonas situadas no interior da Unidade de Planejamento.

Parágrafo Único - Serão admitidos, apenas no que trata o caput deste Artigo, pequenas modificações e ajustes de delimitações entre zonas, que não devem exceder, no entanto, a 100 m (cem metros) de afastamento das posições fixadas nas plantas oficiais de ordenamento referidas no Artigo 50 desta Lei.

ARTIGO 78 - O Executivo Municipal procederá, uma vez aprovada esta Lei, ao enquadramento das unidades imobiliárias existentes no Município, outorgando-lhes, de acordo com sua situação com respeito ao disposto nesta Lei, os estatutos de conforme e não conforme, respectivamente, quando se ajustem ou não, de acordo com sua localização e gabaritos edifícios e de implantação, às normas nela baixadas.

ARTIGO 79 - Às unidades imobiliárias consideradas não conformes, não será concedida aprovação de projetos de reforma ou quaisquer outros, que não impliquem na condução da unidade à situação de conforme.

§ 1º - Os lotes pertencentes a Loteamentos que, até a data da promulgação desta Lei, tenham sido devidamente aprovados nos termos da legislação vigente, ou que, tendo tido seus projetos, comprovadamente, submetidos à aprovação do Executivo Municipal, se



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS.35 - :

apresentem em condições de serem aprovados nos termos daquela legislação, serão considerados conformes para efeito de neles se edificar, mesmo que suas dimensões não atendam aos mínimos fixados na presente Lei.

§ 2º - Não será permitido o desdobramento de lotes considerados conformes nos termos do Parágrafo anterior.

§ 3º - A atribuição da situação de conforme a um lote, nos termos do Parágrafo 1º deste Artigo, não implica qualquer direito de edificação no mesmo que não em obediência às normas baixadas nesta Lei.

ARTIGO 80 - O Executivo Municipal procederá, uma vez aprovada esta Lei, ao enquadramento das atividades em curso no Município, outorgando-lhes, de acordo com sua situação com respeito ao disposto nesta Lei, os estatutos de conforme e não conforme, respectivamente, quando se ajustem ou não, de acordo com a sua localização e demais características, às normas nela baixadas.

ARTIGO 81 - Às atividades consideradas não conformes, não será concedida licença para ampliação ou modificação em sua natureza que não impliquem na condução da atividade à situação de conforme.

§ 1º - Às atividades consideradas não conformes, desde que, até a data da promulgação desta Lei, tenham obtido licença para realização, nos termos da legislação vigente até aquela data, será assegurado o direito à continuidade de operação, até o prazo fixado naquela licença.

§ 2º - O direito assegurado à continuidade de operação de uma atividade, nos termos do Parágrafo anterior, não implica em qualquer autorização para ampliação do porte da mesma, ou para qualquer modificação na sua natureza que contribua para agravar a não-conformidade verificada.

ARTIGO 82 - Para efeito da delegação de competências de que trata o Artigo 46 desta Lei, deverá o Executivo Municipal estabelecer convênios com as entidades delegadas, em que fiquem



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - YLS.36 - :

perfeitamente estabelecidas as responsabilidades destas e a observância por parte das mesmas das normas atinentes às Áreas-Programa objeto da delegação.

ARTIGO 83 - As áreas de propriedade Municipal só serão utilizadas em estrita conformidade com as normas desta Lei, com preferência pelas utilizações de finalidade social, voltadas para a habitação popular e os equipamentos sociais.

ARTIGO 84 - Para efeito de cessão de imóveis de propriedade municipal a particulares, serão observadas as normas desta Lei, se se fazendo concessões de unidades imobiliárias de uso enquadrado como conforme ou, no caso de áreas vagas, mediante prévia apresentação e aprovação, pela Coordenadoria de Planejamento, de projetos de aproveitamento.

ARTIGO 85 - Fica a Municipalidade autorizada a utilizar com função extra-fiscal, as margens da flexibilidade previstas no Código Tributário Municipal, para efeito da imposição das normas desta Lei.

ARTIGO 86 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES,  
em 13 de fevereiro de 1981, 4209 da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

WALDEMAR COSTA FILHO,

DIRCEU DO VALLE,

Coordenador de Administração.

ALDEMY GOMES DE OLIVEIRA,

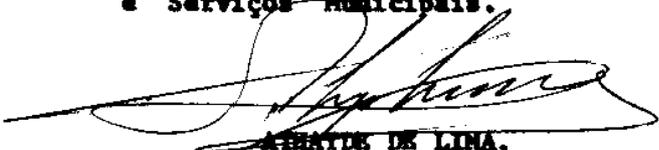
Coordenador de Planejamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

: - CONT/LEI Nº 2.584/81 - FLS.37 - :

YONE ROBRIGUES ALVES,  
Coordenadora de Obras, Viação  
e Serviços Municipais.

  
ARIBERTO DE LINA,  
Coordenador de Administração  
Financeira.

Registrada na Coordenadoria de Administração - Departamento de Administração e publicada no Quadro de Editais da Prefeitura Municipal em 13 de fevereiro de 1981.