

PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999, DE 1º DE NOVEMBRO DE 2023

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, 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.

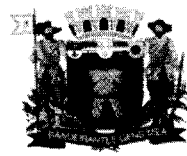
Parágrafo único. Esta lei trata também da implantação dos condomínios em suas diversas modalidades, observadas as legislações em vigor.

**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.

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, na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e suas alterações, e na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, entre outras.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 2

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 - sistema público 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:

I - observância das normas do Plano Diretor do Município e 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 mínimas dos lotes, os coeficientes 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;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 3

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 - em se tratando de loteamento 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;

VII - quando existir edificação no imóvel, para efeitos de parcelamento do solo, não haverá necessidade de que seja comprovada a sua regularidade, contudo, quando for realizado o licenciamento da edificação, deverão ser atendidas todas as disposições da legislação vigente;

VIII - todas as áreas públicas do parcelamento, ou seja, sistemas viários, de lazer, equipamentos urbanos, comunitários e áreas verdes deverão possuir matrículas individualizadas no respectivo Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Mogi das Cruzes.

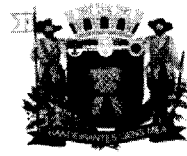
§ 1º Excepcionalmente poderão ser admitidos lotes confrontantes com as Áreas descritas no inciso IV, desde que não configure situação de confinamento e não seja dificultado o monitoramento dessas Áreas, a critério da análise e aceite do órgão competente da Municipalidade.

§ 2º Até que seja editada legislação específica que trate sobre o tema, fica estabelecida a faixa de domínio de 8,00m (oito metros) de cada lado, a partir de seu eixo, para as estradas vicinais oficialmente reconhecidas pelo Município.

Art. 9º Para novos loteamentos, será obrigatória a reserva de faixa “non aedificandi” para as faixas de domínio público das rodovias, estradas, ferrovias, faixas de alta tensão ou qualquer outra infraestrutura semelhante, de acordo com o estabelecido por legislação vigente específica, sendo que, em caso de não existência de legislação específica sobre o tema, deverá ser reservada uma faixa “non aedificandi” 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.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 4

§ 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.

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 20.000,00m² (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, quando for o caso, 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  guas;

II - terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos   saúde pública ou situados em locais onde a polui o ambiental impeça condi es sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados, sendo obrigatória a apresenta o de laudo técnico que ateste este saneamento, bem como a respectiva autoriza o 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 condi es geológicas não aconselham a edifica o, incluídos os locais sujeitos a deslizamentos de terra, erosão e instabilidade geotécnica;

V - áreas onde a polui o, em níveis nocivos aos meios físico, biológico e antrópico, impeça condi es sanitárias suportáveis, até sua corre o;

VI - onde houver proibi o para o tipo de empreendimento pretendido, em virtude de leis de prote o ao meio ambiente, sítios arqueológicos e significativos, patrim nio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico e espeleológico;

VII - áreas de Preserva o Permanente, nos termos e limites estabelecidos na Lei Federal n  12.651, de 25 de maio de 2012, com suas altera es, sem a prévia autoriza o do órgão competente;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 5

VIII - ZEIAS - Zonas Especiais de Interesse Ambiental, definidas no Plano Diretor do Município, sem a prévia aprovação dos órgãos ambientais competentes.

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.

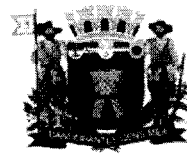
§ 1º As obras de que trata o **caput** deste artigo poderão ser constituídas por redes de águas pluviais, implantação de pavimentos permeáveis, poços de infiltração, bacias de retenção e dispositivos de dissipação de energia.

§ 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;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 6

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

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.

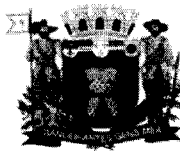
Art. 21. Nas margens dos cursos d'água deverá ser executada, pelo empreendedor, a recomposição das matas ciliares, para evitar o assoreamento, conforme estabelecido pela legislação federal e estadual pertinente e pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, com suas alterações.

Seção IV
Das Áreas Destinadas ao Uso Público

Art. 22. As áreas destinadas ao uso público são compostas pelo sistema viário, 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 15% (quinze por cento);



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 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 15% (quinze por cento);

III - observância à legislação ambiental em vigor e às normas do Plano Diretor do Município 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 com área mínima da respectiva modalidade de loteamento para esta finalidade, porém, com frente mínima não inferior a 10,00m (dez metros).

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 15% (quinze por cento), possibilitada a sua adequação através de obra de terraplenagem a ser executada pelo empreendedor, antes do recebimento das obras pela Municipalidade.

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.

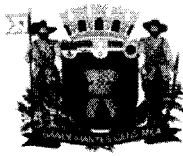
Art. 28. Em se tratando de desmembramentos, não poderão ser computadas no cálculo das áreas institucionais e de lazer a serem destinadas, as áreas dos terrenos com frente inferior a 10,00m (dez metros).

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, das Áreas Verdes e das áreas “non aedificandi”.

§ 1º As áreas institucionais para a implantação de equipamentos públicos comunitários deverão ter declividade máxima de 15% (quinze por cento), plenamente edificável, podendo ser subdivididas em até 2 (duas) partes.

§ 2º As áreas de lazer deverão ter declividade máxima de 15% (quinze por cento), plenamente edificável, podendo ser subdivididas em até 4 (quatro) partes.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 8

§ 3º A área institucional poderá estar situada fora da gleba objeto do loteamento, sendo, contudo, exigida em dobro de sua área original, condicionada a análise e aceite do órgão competente do Poder Executivo e observadas as condições estabelecidas nesta lei.

Art. 30. As áreas “non aedificandi” não poderão integrar as áreas institucionais e as áreas de lazer; salvo quando a área “non aedificandi” for referente a Equipamento Urbano subterrâneo ou aéreo onde existe a possibilidade de utilização da sua superfície para o lazer ao ar livre, condicionada a análise e aceite do órgão competente do Poder Executivo e observadas as condições estabelecidas nesta lei.

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 50,00m (cinquenta metros), com frente para logradouro público oficial e acesso direto ao sistema viário existente ou a ser proposto pelo empreendimento, sendo que a área institucional também deve possuir profundidade mínima de 50,00m (cinquenta metros), salvo outros critérios a serem estabelecidos durante a aprovação pela Municipalidade.

§ 1º As áreas institucionais e de lazer quando forem excedentes às porcentagens mínimas previstas nesta lei, poderão possuir dimensões distintas daquelas definidas no **caput** deste artigo, porém, nunca inferior à área do lote padrão definido pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e com frente mínima não inferior a 10,00m (dez metros), condicionada a análise e aceite do órgão competente do Poder Executivo.

§ 2º As áreas institucionais para a implantação de equipamentos públicos urbanos poderão possuir dimensões distintas daquelas definidas no **caput** deste artigo.

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 parcelamento, deverão atender as dimensões estabelecidas nesta lei para cada modalidade de parcelamento, observados os seguintes parâmetros mínimos:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 9

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 frente 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 300,00m (trezentos metros) e, nos casos em que o comprimento da quadra for entre 101,00m (cento e um metros) e 200,00m (duzentos metros), deverá haver 1 (uma) via de pedestres ao longo de sua extensão, e ainda, nos casos em que o comprimento da quadra for entre 201,00m (duzentos e um metros) e 300,00m (trezentos metros), deverá haver 2 (duas) vias de pedestres ao longo de sua extensão;

V - a distância máxima de qualquer lote em relação a uma via coletora deverá ser de 500,00m (quinhentos metros);

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

VII - não serão admitidos lotes onde ocorra uma redução pontual drástica de sua largura que resulte em dimensão inferior à frente mínima exigida, sendo, contudo, permitido uma redução gradual de sua largura após o recuo do alinhamento predial obrigatório estabelecido na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo em cada zona de uso;

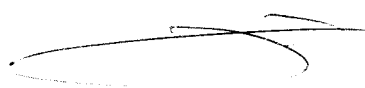
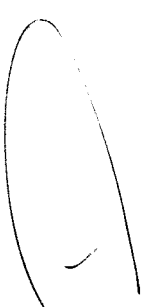
VIII - não serão admitidos lotes onde, após projeção dos parâmetros urbanísticos exigidos pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, a área útil disponível para edificação seja inferior à Taxa de Ocupação exigida pela zona e/ou não permita a elaboração de um projeto de edificação adequado.

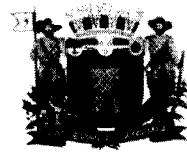
Art. 36. No momento da aprovação do parcelamento do solo já deverão ser definidas quais quadras estarão inseridas em cada perímetro referente às Centralidades, de acordo com os critérios definidos no artigo 21 da Lei Complementar nº 150/2019 - Plano Diretor do Município.

TÍTULO II
DAS FORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I
DO LOTEAMENTO

Art. 37. 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.





PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 10

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/loteamento de acesso controlado.

Art. 38. Entende-se por loteamentos mistos aqueles que absorvem lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e/ou industriais.

Art. 39. 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 as demais legislações em vigor.

Seção I
Dos Loteamentos Residenciais
de Interesse Social

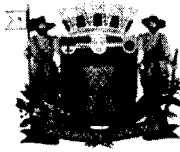
Art. 40. Os loteamentos de interesse social poderão ser integrados ou não à edificação.

§ 1º Os loteamentos residenciais de interesse social, integrados ou não à edificação, são permitidos em todo o território do Município, com exceção das Macrozonas de Contenção da Urbanização, Ocupação Periurbana e de Preservação Ambiental em Área Urbana e nos Territórios de Preservação Ambiental e Rural.

§ 2º Os lotes resultantes dos loteamentos residenciais de interesse social deverão ser destinados pelo menos o equivalente a 60% (sessenta por cento) à população com renda familiar não superior a 3 (três) salários mínimos, e pelo menos o equivalente a 20% (vinte por cento) à população com renda não superior a 6 (seis) salários mínimos, observadas as disposições contidas no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 3º A dimensão mínima dos lotes nos loteamentos residenciais de interesse social deverá ser de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente de 5,00m (cinco metros), além de observar as disposições contidas na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 41. Considera-se loteamento residencial de interesse social:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 11

I - integrado à edificação, aquele onde pelo menos o equivalente a 60% (sessenta por cento) das áreas construídas totais do loteamento sejam compostas por imóveis destinados a atender à população com renda familiar não superior a 3 (três) salários mínimos, e pelo menos o equivalente a 20% (vinte por cento) das áreas construídas do loteamento sejam compostas por imóveis destinados a atender à população com renda não superior a 6 (seis) salários mínimos, desde que o empreendimento esteja vinculado a programas de habitação de interesse social promovidos por órgãos do governo federal, estadual e/ou municipal;

II - não integrado à edificação, aquele onde pelo menos o equivalente a 60% (sessenta por cento) das áreas destinadas a lotes sejam compostas por imóveis destinados a atender à população com renda familiar não superior a 3 (três) salários mínimos, e pelo menos o equivalente a 20% (vinte por cento) das áreas destinadas a lotes sejam compostas por imóveis destinados a atender à população com renda não superior a 6 (seis) salários mínimos, desde que o empreendimento esteja vinculado a programas de habitação de interesse social promovidos por órgãos do governo federal, estadual e/ou municipal;

Art. 42. 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 e de até 6 (seis) salários mínimos, bem como o número total de lotes.

Art. 43. O projeto do loteamento residencial de interesse social integrado à edificação deverá, ainda, observar os seguintes requisitos:

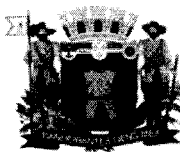
I - o empreendedor deverá solicitar certidão de anuência prévia no órgão competente do Município para posterior aprovação pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo - GRAPROHAB;

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;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 12

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.

Seção II
Dos Loteamentos Industriais

Art. 44. Os loteamentos destinados ao uso industrial deverão estar localizados em zonas reservadas à instalação de indústrias localizadas em Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE-3, 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. 45. 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. 46. Fica proibida a implantação de vias locais para loteamentos industriais.

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 do 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.

Parágrafo único. No caso de loteamento industrial, o empreendedor fica dispensado de ofertar as áreas institucionais e de lazer nos percentuais exigidos por esta lei.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 13

Seção III

Do Loteamento Fechado/Loteamento de Acesso Controlado

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.

Art. 50. Fica instituída no Município de Mogi das Cruzes a forma do loteamento fechado/loteamento de acesso controlado, 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 minuta 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;

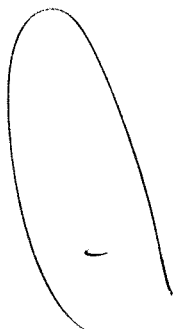
II - identificação dos bens públicos (vias e áreas públicas) a que se solicita a Concessão de Direito Real de Uso (denominação, área, características específicas, memoriais, planta do fechamento, etc.).

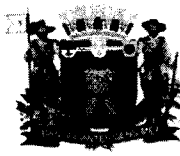
Art. 52. Fica o Poder Executivo autorizado a conceder, por decreto, mediante solicitação do interessado, ao final da implantação do empreendimento, da execução das obras de construção da portaria e da execução dos muros e elementos de fechamento do loteamento, a lavratura de escritura para o uso das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

§ 1º As obras da portaria, administração, clube, academia e demais obras comuns a serem efetuadas pelo próprio empreendedor, poderão obter a sua aprovação municipal e iniciar a edificação concomitantemente às obras de implantação da infraestrutura do loteamento.

§ 2º 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;





PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 14

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.

§ 3º 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.

§ 4º 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.

§ 5º 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.

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;

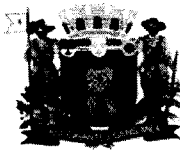
IV - a limpeza das vias e passeios públicos;

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 7.999/2023 - FL. 15

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.

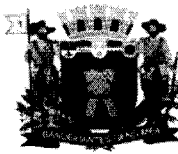
Art. 57. Será permitido ao empreendedor e/ou à associação dos proprietários controlar o acesso à área fechada do loteamento.

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 7.999/2023 - FL. 16

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, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 64. O controle de tráfego de que trata o artigo 63 desta lei, 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.

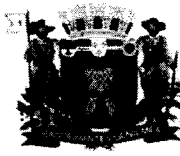
Parágrafo único. As áreas institucionais para a implantação de equipamentos públicos urbanos poderão estar localizadas no perímetro interno do loteamento fechado.

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 7.999/2023 - FL. 17

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 deverá ser implantada em terreno de propriedade do responsável pelo empreendimento ou da Associação de Moradores, devendo ser respeitados os parâmetros urbanísticos da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e do Código de Obras e Edificações.

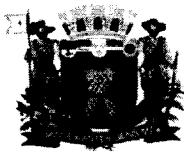
§ 1º É vedada a construção de portaria nas áreas públicas objeto da concessão, com exceção das coberturas adjacentes à mesma que poderão ser implantadas sobre as vias de circulação de acesso ao loteamento fechado.

§ 2º Excepcionalmente poderão ser admitidas construções de portarias nas áreas públicas objeto da concessão quando se tratar de loteamentos, aprovados ou anuídos pela Municipalidade antes da entrada em vigor desta lei, nos quais não foram reservados pelo empreendedor lotes particulares para implantação da portaria.

§ 3º Nos loteamentos que admitirem construção de portaria nas áreas públicas objeto da concessão, conforme previsto no § 2º deste artigo, a portaria terá um tamanho máximo de 30,00m² (trinta metros quadrados) de edificação, descontadas as áreas cobertas adjacentes à mesma e deverá estar localizada com frente para uma via pública oficial, a critério da análise e aceite do órgão competente da Municipalidade.

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 o 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 contidas nesta lei, inclusive as edificações de uso comum da associação dos moradores.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 18

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 lei e na legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

§ 1º 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.

§ 2º Poderá ser concedida uma única outorga de Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos para o fechamento de dois ou mais loteamentos contidos dentro de um mesmo perímetro em comum, desde que atenda o disposto no **caput** deste artigo e as demais disposições contidas nesta lei e na legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

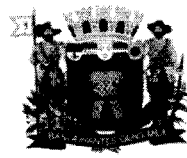
Art. 76. Em loteamentos já existentes, a Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos poderá ser solicitada desde que:

- 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.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 19

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 que esteja nas mesmas condições de infraestrutura, equipamentos e edificações, condicionada a análise e aceite do órgão competente do Poder Executivo.

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.

CAPÍTULO II
DO DESMEMBRAMENTO

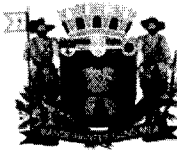
Art. 80. Considera-se desmembramento, para os efeitos desta lei, a subdivisão do solo em 3 (três) ou mais partes, destinadas à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Parágrafo único. Para os fins desta lei, entende-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 20.000,00m² (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, cabendo ao proprietário, quando for o caso, solicitar aos órgãos oficiais da União a manifestação e anuência sobre a possibilidade de parcelamento da área.

Art. 82. Os desmembramentos 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.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 20

§ 1º A área objeto do desmembramento deverá ser servida de infraestrutura básica, comprovados por documento emitido por órgão público ou Concessionário de Serviços Públicos, podendo as exigências para infraestrutura serem reduzidas, nos casos de parcelamentos em estradas municipais sem pavimentação e em bairros de características rurais, condicionada a análise e aceite dos órgãos competentes do Poder Executivo.

§ 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/empreendedor será responsável por executá-las antes da execução de edificações nos lotes.

§ 4º A aprovação de desmembramento que resulte em menos de 6 (seis) lotes, poderá ser efetuada em locais que sejam servidos, no mínimo, por 3 (três) equipamentos de infraestrutura básica constante no § 2º deste artigo e que possuam soluções para os demais equipamentos de infraestrutura apresentadas pelo empreendedor ou pelos órgãos responsáveis pela infraestrutura básica, condicionada a análise e aceite dos órgãos competentes do Poder Executivo.

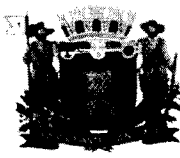
Art. 84. Sem prejuízo do disposto na legislação federal, estadual e municipal pertinentes, o desmembramento deverá atender aos seguintes requisitos:

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

II - para projetos de desmembramentos, que resultem entre 6 (seis) e 20 (vinte) lotes, servidos por infraestrutura básica, 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 desmembramentos, que resultem entre 11 (onze) e 20 (vinte) lotes, não servidos por infraestrutura básica, 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;

IV - para projetos de desmembramentos, que resultem em mais de 20 (vinte) 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.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 21

§ 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 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 de imóvel objeto de desmembramento fica condicionada à apresentação da matrícula ou transcrição do imóvel, devidamente individualizada junto ao Registro de Imóveis competente, sendo que, na concessão de alvará para regularização de imóvel será permitida sua aprovação juntamente com o desmembramento do lote, devendo, portanto, atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

§ 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.

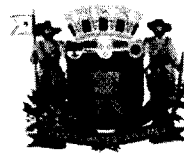
Art. 85. Qualquer parcelamento acima de dois lotes é considerado desmembramento.

Art. 86. Aos desmembramentos na zona urbana com área superior a 20.000,00m² (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 previstos nesta lei, salvo quando o imóvel estiver localizado em Zonas destinadas ao uso industrial previstas na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Ficam dispensados da destinação de áreas institucionais e áreas de lazer ao Município, a que alude o **caput** deste artigo, os imóveis resultantes de parcelamento do solo onde já foram destinadas áreas institucionais e áreas de lazer ao Município.

Art. 87. Glebas e/ou áreas localizadas em loteamentos implantados anteriormente à Lei Complementar nº 46, de 2006, que tratava do 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 se responsabilize pela implantação da infraestrutura básica.

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.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 22

**CAPÍTULO III
DO DESDOBRO**

Art. 89. Considera-se desdobro, para os efeitos desta lei, o parcelamento do solo em 2 (duas) partes.

Art. 90. Os lotes resultantes do desdobro deverão observar as dimensões mínimas previstas na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Fica vedado o desdobro de lote que resulte em testada e área inferiores aos padrões mínimos estabelecidos pela Lei do Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º 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. 91. Aos desdobros na zona urbana com área superior a 20.000,00m² (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 previstos nesta lei, salvo quando o imóvel estiver localizado em Zonas destinadas ao uso industrial previstas na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

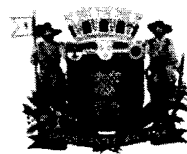
Parágrafo único. Ficam dispensados da destinação de áreas institucionais e áreas de lazer ao Município, a que alude o **caput** deste artigo, os imóveis resultantes de parcelamento do solo onde já foram destinadas áreas institucionais e áreas de lazer ao Município.

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 procedimento de alteração cadastral do imóvel e posterior lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.

§ 2º A concessão de alvará para construção de imóvel objeto de desdobro fica condicionada à apresentação da matrícula ou transcrição do imóvel, devidamente individualizada junto ao Registro de Imóveis competente, sendo que, na concessão de alvará para regularização de imóvel será permitida sua aprovação juntamente com o desdobro do lote, devendo, portanto, atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

A



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 23

**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.

Parágrafo único. O remembramento somente será efetivado se os imóveis pertencerem ao mesmo proprietário.

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 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 para construção de imóvel objeto de remembramento fica condicionada à apresentação da matrícula ou transcrição do imóvel, devidamente individualizada junto ao Registro de Imóveis competente, sendo que, na concessão de alvará para regularização de imóvel será permitida sua aprovação juntamente com o remembramento do lote, devendo, portanto, atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

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.

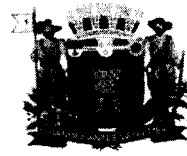
**TÍTULO III
DO SISTEMA VIÁRIO**

**CAPÍTULO I
DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA**

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

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

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



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI N° 7.999/2023 - FL. 24

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.

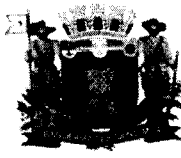
Art. 98. O enquadramento das vias existentes no Município de Mogi das Cruzes deverá considerar as características físicas, operacionais e funcionais atuais da malha viária existente e será feito pelo órgão competente do Poder Executivo.

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;

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;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 25

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 e sua hierarquização deverá atender ao estipulado pelo órgão competente:

I - vias locais: largura mínima de 13,00m (treze 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 3,00m (três metros) de largura cada faixa;

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

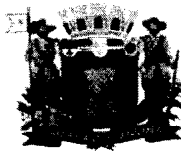
- a)** 1 (uma) pista com 2 (duas) faixas de rolamento com 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura cada faixa;
- b)** 1 (uma) ciclovia bidirecional com 3,00m (três metros) de largura;
- c)** 2 (duas) faixas de passeio com 3,00m (três metros) de largura cada faixa, com arborização;

III - vias arteriais: largura mínima de 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 bidirecional com 3,00m (três metros) de largura;
- d)** 2 (duas) faixas de passeio com 3,00m (três metros) de largura cada faixa, com arborização;

IV - vias de pedestres: vias destinadas a esse fim, que deverão possuir a largura mínima de 5,00m (cinco metros) e declividade máxima de 15% (quinze por cento), devendo ser pavimentada com material especial, propício ao trânsito de pedestres, possuir espaços de estar e áreas de circulação, vegetação e piso que gere continuidade com o passeio público.

Art. 101. O raio de curvatura entre duas vias deverá ser de 9,00m (nove metros), a partir da borda do alinhamento da via transversal, exceto quando se tratar de vias de pedestres.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 26

Art. 102. Nos cruzamentos dos alinhamentos de gradis provenientes de loteamentos existentes antes da vigência da presente lei, as curvas de concordância poderão acompanhar os chanfros ou as curvas de raios especificados nos respectivos projetos e, na falta destes, deverão ser adotadas para concordância curvas com raio mínimo de 6,00m (seis metros).

§ 1º Na área delimitada pela Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019, como Centro Histórico e Tradicional, as curvas de concordância deverão ser respeitadas pelo menos no pavimento térreo, onde os raios poderão ser inferiores, admitindo-se o mínimo de 3,00m (três metros).

§ 2º No perímetro a que alude o § 1º deste artigo, poderão ser previstos cantos chanfrados, desde que sejam respeitadas as linhas de desenvolvimento das curvas dos raios definidos.

§ 3º Quando um imóvel se localizar no Centro Histórico e Tradicional na confluência de 2 (duas) vias de pedestres, poderá ser dispensada a exigência do raio de concordância e, quando se localizar na confluência de uma via pública aberta ao trânsito de veículos e uma via de pedestres, esta exigência também poderá ser dispensada, desde que a edificação esteja recuada a, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) do alinhamento da via aberta ao trânsito, pelo menos no pavimento térreo.

§ 4º Os parâmetros estabelecidos pelos §§ 1º ao 3º deste artigo poderão, a critério do órgão técnico competente da Municipalidade, ser aplicados em imóveis inseridos em loteamentos existentes antes de 16 de agosto de 1982, situados fora do perímetro do Centro Histórico e Tradicional, desde que comprovada a impossibilidade técnica de atendimento ao estabelecido no **caput** deste artigo.

§ 5º Nos cruzamentos que apresentarem Ângulo Central (AC) inferior a 90º (noventa graus), as disposições deste artigo poderão sofrer alterações, ficando a critério do órgão técnico competente do Município a definição das respectivas curvas de concordância.

§ 6º Poderão ser dispensados da exigência das curvas de concordância os imóveis de interesse de proteção, conservação e preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, mediante apresentação de documento, emitido pelos órgãos competentes, que ateste o referido interesse.

CAPÍTULO II
DO SISTEMA VIÁRIO NOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 103. 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 7.999/2023 - FL. 27

Art. 104. 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. 105. 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.

§ 4º No caso de o “cul de sac” ser posteriormente interligado com uma via que venha a surgir em gleba confrontante, as áreas excedentes do “cul de sac” pertencerão ao Município e deverão ser utilizadas como sistema viário do empreendimento, sem prejuízo dos lotes confrontantes a mesma.

Art. 106. 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. 107. Fica vedado o prolongamento de via existente ou projetada com largura inferior à mesma.

Art. 108. O Poder Executivo, por intermédio de seu órgão competente, estabelecerá nas diretrizes os requisitos técnicos específicos que deverão ser observados no traçado do sistema viário e na sua implantação.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 28

Art. 109. 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 e, 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 sempre que viável a ligação com futuras vias externas ao loteamento, a critério da análise e aceite do órgão competente da Municipalidade.

Art. 110. 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 sempre que viável a ligação com futuras vias externas ao loteamento, a critério da análise e aceite do órgão competente da Municipalidade.

Art. 111. Nos projetos de loteamento, nenhum lote poderá situar-se a mais de 500,00m (quinhentos metros) de uma via coletora.

Art. 112. As ciclovias deverão ser incluídas no projeto de loteamento, de acordo com a sua tipologia, conforme quadros constantes do **Anexo I**, que faz parte integrante da presente lei, sendo obrigatórias em vias coletoras e vias arteriais.

Art. 113. Todas as vias de circulação, inclusive as ciclovias e as eventuais vielas de serviço e vielas sanitárias, deverão possuir iluminação pública dotadas de equipamentos e tecnologias conforme dispõe a legislação vigente.

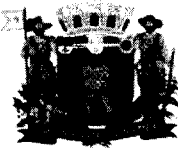
Parágrafo único. Poderá ser prevista e/ou solicitada iluminação complementar junto aos canteiros centrais e calçadas, desde que tecnicamente justificado.

Art. 114. 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 competente do Poder Executivo.

**CAPÍTULO III
DAS CALÇADAS**

Art. 115. 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 a implantação de mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura, vegetação, sinalização e outros fins previstos em leis específicas.

Art. 116. 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:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 29

I - acessibilidade: garantia de mobilidade e acessibilidade para todos os usuários, principalmente idosos, crianças, 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;

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, e 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. 117. O passeio deverá ser composto pela guia e sarjeta, e pelo passeio propriamente dito, organizado em 3 (três) faixas, conforme segue:

I - Zona de Fachada;

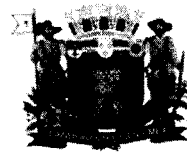
II - Faixa Livre;

III - Faixa de Mobiliário Urbano e Vegetação.

§ 1º As referidas faixas estão detalhadas no quadro constante do **Anexo II**, que faz parte integrante desta lei.

§ 2º Para novos loteamentos as calçadas devem ter, no mínimo, 30% (trinta por cento) de sua superfície formada por elementos permeáveis.

§ 3º As calçadas deverão ter arborização implantada, obedecendo, para o plantio, o espaçamento mínimo e a especificação das espécies arbóreas definidos nas normas editadas pelo órgão ambiental competente.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI N° 7.999/2023 - FL. 30

Seção I
Das Guias e Sarjetas

Art. 118. 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.

Seção II
Da Faixa de Mobiliário Urbano e Vegetação

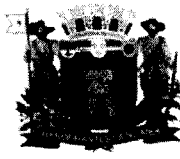
Art. 119. A Faixa de Mobiliário Urbano e Vegetação deverá ter, no mínimo, a largura de 0,90m (noventa centímetros) e será destinada à instalação de equipamentos e mobiliário urbano, vegetação e outras interferências existentes, tais como lixeiras, postes de sinalização, iluminação pública e eletricidade, tampas de inspeção, grelhas de exaustão, redes de drenagem de águas pluviais, além das redes das concessionárias de infraestrutura, sendo que esta zona também poderá conter elementos de infraestrutura verde como jardins de chuva.

Parágrafo único. O rebaixamento de guia para fins de acesso de veículos em edificações, postos de combustíveis e similares deverá 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. 120. A faixa livre é a área destinada exclusivamente à livre circulação de pedestres, de maneira segura e adequada, 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) em passeios de até 3,30m (três metros e trinta centímetros) de largura e de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em passeios de largura superior a 3,30m (três metros e trinta centímetros);



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 31

- 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 Zona de Fachada

Art. 121. A Zona de Fachada deverá ter, no mínimo, 0,90m (noventa centímetros) de largura e funciona como uma extensão do edifício, caracterizada pelo trecho de entrada e saída das edificações e da relação visual dos pedestres com as fachadas e vitrines.

Seção V
Das Esquinas

Art. 122. 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:

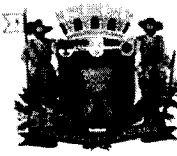
- I - facilitar a passagem de pessoas com mobilidade reduzida;
- II - permitir a melhor acomodação de pedestres;
- III - permitir boa visibilidade e livre passagem nas faixas de travessia de pedestres nos cruzamentos.

§ 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. 123. O rebaixamento de guia para acesso dos veículos deverá:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 32

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 guias 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;

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. 124. 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 guias para acesso de veículos aos postos de gasolina e similares não poderão ultrapassar 50% (cinquenta por cento) do total da testada do lote, ficando vedado o rebaixamento integral das esquinas, garantindo a segurança dos pedestres, a critério da análise do órgão competente da Municipalidade, ficando sob a responsabilidade do proprietário qualquer ônus relativo à relocação de equipamentos urbanísticos que interfiram nos acessos.

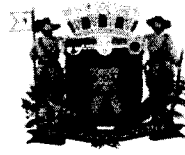
CAPÍTULO V
DOS DISPOSITIVOS ESPECÍFICOS DE ACESSIBILIDADE

Art. 125. Os passeios deverão 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. 126. 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.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 33

Seção II

Da Sinalização Tátil de Alerta e Direcional e Guias de Balizamentos

Art. 127. 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.

Art. 128. 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. 129. 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) e, caso contrário, deverão configurar-se apenas como áreas arborizadas ou deverão ser pavimentadas com piso irregular que iniba a circulação de pedestres.

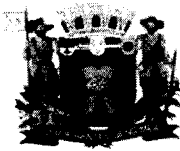
Art. 130. As áreas de canteiro divisor de pista e ilhas de canalização, especificamente em vias arteriais e coletoras, deverão configurar-se como áreas arborizadas, podendo ser pavimentadas somente as áreas destinadas à travessia e circulação de pedestres, quando permitido pelo Código de Trânsito Brasileiro - CTB.

Art. 131. 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. 132. Considera-se condomínio edifício as 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, com suas alterações.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 34

Art. 133. Considera-se condomínio de lotes a modalidade de condomínio onde o lote é constituído sob a forma de unidade imobiliária, destinado a fins residenciais ou não residenciais, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 134. 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.

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

Art. 135. 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, com suas alterações, definidos nesta lei como condomínios vinculados à edificação, só poderão ser implantados nas zonas urbanas.

Art. 136. Os condomínios de lote só poderão ser implantados nas zonas urbanas.

Art. 137. A implantação de condomínio fica condicionada à observância dos seguintes requisitos:

I - a natureza do condomínio deverá observar a Lei de 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;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 35

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 de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, sem prejuízo das disposições constantes desta lei;

XII - comprovação da regularidade do imóvel mediante a apresentação da matrícula válida, com a perfeita descrição do lote e compatível com as medidas do local.

Art. 138. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Art. 139. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como lotes, apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

§ 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.

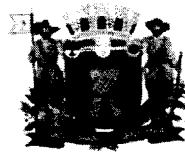
§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

Art. 140. As diretrizes para a implantação do condomínio, tanto vertical quanto horizontal, deverão ser requeridas junto ao órgão competente do Poder Público.

Art. 141. Aprovado o condomínio, o empreendedor deverá promover a sua incorporação por meio da inscrição no Oficial de Registro de Imóveis.

Art. 142. Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

Art. 143. 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.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 36

Parágrafo único. A Licença para Reforma para as unidades privativas poderá ser expedida sem que haja anuência dos condôminos, condicionada ao atendimento à legislação em vigor.

Art. 144. Os requisitos para aprovação de condomínio devem seguir o disposto na legislação vigente e na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

**CAPÍTULO II
DAS FORMAS DE CONDOMÍNIO**

**Seção I
Da Classificação dos Condomínios**

Art. 145. Os condomínios, para os fins desta lei, são classificados quanto a sua edificação e quanto a sua natureza:

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

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

**Subseção I
Do Condomínio Multirresidencial**

Art. 146. Condomínios multirresidenciais 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. 147. Nos condomínios multirresidenciais 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.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 37

Art. 148. Para a implantação de condomínios multirresidenciais horizontais 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 150,00m² (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 150,00m² (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 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de terreno como área privativa.

Subseção II
Do Condomínio Misto

Art. 149. 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. 150. 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 Empreendimento Habitacional de Interesse Social

Art. 151. Empreendimentos habitacionais 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 de baixa renda, conforme estabelece o Plano Diretor do Município e o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 38

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

Art. 152. No pedido de Certidão de Diretrizes Urbanísticas do condomínio residencial de interesse social, o empreendedor deverá informar o número 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. 153. Para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social no Município, cada unidade habitacional deverá atender as disposições contidas no Código de Obras e Edificações - COE do Município.

Art. 154. O projeto do empreendimento habitacional 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.

Parágrafo único. Ficam dispensados da análise pelo Grupo de Análise e Aprovação e Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo - GRAPROHAB os empreendimentos enquadrados de acordo com os critérios de análise estabelecidos nos termos do artigo 5º do Decreto Estadual nº 52.053, de 13 de agosto de 2007, ou de norma regulamentadora superveniente.

Art. 155. Nos empreendimentos habitacionais 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;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 39

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. 156. 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. 157. 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;
- VI** - pavimentação adequada das vias internas e assentamento de meios-fios, quando couber no projeto do condomínio.

Subseção V
Do Condomínio Industrial

Art. 158. Os condomínios destinados ao uso industrial deverão preferencialmente estar localizados em Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico 3 - ZEDE-3, 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 na Lei de 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, emanções ou radiações para as áreas residenciais ou comerciais existentes ou previstas.

Art. 159. Nos condomínios destinados ao uso industrial deverão ser observados os seguintes requisitos:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 40

- 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 VI
Do Condomínio de Lotes

Art. 160. Condomínio de lotes são empreendimentos projetados, desenvolvidos e executados pela iniciativa privada, onde o lote é constituído sob a forma de unidade imobiliária.

Parágrafo único. Para os efeitos desta lei, consideram-se:

I - Condomínio de lotes por unidade autônoma: tipo de empreendimento resultante da subdivisão de lotes em unidades autônomas destinadas à edificação, mas não vinculadas a ela, onde as áreas de uso comum correspondem a frações ideais e os serviços básicos são de responsabilidade e custeio dos condôminos, devendo ocorrer conforme o disposto na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, e em outras legislações pertinentes;

II - Testada: limite do lote que faz frente para a via pública, ou limite da unidade autônoma que faz frente para a via local condominial;

III - Áreas de uso comum: aquelas referentes ao sistema viário interno e às demais áreas integrantes dos condomínios que não sejam definidas como de unidades autônomas;

IV - Unidade Autônoma: unidade imobiliária resultante de condomínio de lotes destinada ao uso privativo, com testada para via local condominial;

V - Obras de infraestrutura: rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, rede de iluminação do arruamento condominial, drenagem de águas pluviais e pavimentação das vias de circulação internas.

Art. 161. Todos os lotes deverão possuir acesso somente pela via de circulação interna do condomínio.

Art. 162. Não serão permitidos desdobros das unidades autônomas provenientes do condomínio de lotes.

Parágrafo único. As unidades autônomas para uso residencial somente serão permitidas na forma de residência unifamiliar, sendo permitida somente 1 (uma) unidade habitacional por lote.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 41

Art. 163. As vias de circulação interna, áreas de recreação e demais áreas de uso comum previstas no projeto são de propriedade dos condôminos.

Parágrafo único. Ficam excetuados do disposto no caput deste artigo os espaços livres de uso público que serão transferidos/doados ao Município.

Art. 164. Os usos dos lotes residenciais, mistos, comerciais ou industriais deverão ser previamente definidos no Projeto Geral do Condomínio de Lotes e serão os mesmos a integrem a convenção condominial.

Art. 165. Nos condomínios de lotes a execução e o custeio das obras e instalações de infraestrutura e das áreas comuns projetadas são de responsabilidade do empreendedor.

Parágrafo único. As obras referidas no caput deste artigo deverão estar concluídas para a obtenção do Certificado de Conclusão de Obra do Condomínio de Lotes.

Art. 166. Nos condomínios de lotes a manutenção de todas as áreas do empreendimento e serviços são de responsabilidade dos condôminos, bem como o recolhimento interno de resíduos sólidos, manutenção da rede de energia elétrica e iluminação, rede lógica, rede de água potável, esgotamento sanitário e demais infraestruturas implantadas no local.

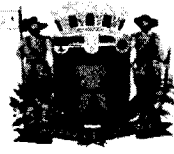
Art. 167. As Áreas de Preservação Permanente não poderão ser fracionadas, devendo a propriedade das mesmas ser registrada como área de uso comum dos condôminos, na proporção de suas frações ideais, estando a manutenção e conservação sob sua responsabilidade.

Art. 168. As unidades autônomas deverão respeitar os índices urbanísticos do zoneamento em que se localizam, sendo que a Taxa de Permeabilidade será aplicada em referência a totalidade da área do imóvel que abrigará o empreendimento, podendo, para tanto, ser diluída nos lotes/unidades autônomas.

§ 1º Caso o empreendedor opte por diluir o correspondente a Área Permeável nas unidades/lotes autônomos, somente será permitida a diluição de forma que não ultrapasse, em cada unidade, o percentual mínimo estabelecido pelo zoneamento.

§ 2º Além do disposto no § 1º deste artigo, nos casos em que houver diluição da Área Permeável do empreendimento nas unidades autônomas, esta opção deverá constar na convenção do condomínio, respondendo o condomínio solidariamente com o proprietário da unidade em eventual desrespeito à permeabilidade da respectiva unidade e ser devidamente averbada na matrícula.

§ 3º A Taxa de Ocupação e o Coeficiente de Aproveitamento das unidades autônomas corresponderá ao limite mínimo estabelecido pelo respectivo zoneamento.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 42

Art. 169. A critério de cada condomínio, a sua convenção poderá legislar sobre o uso e ocupação do solo, respeitando os limites e os parâmetros mínimos fixados pela legislação municipal, estadual e federal pertinentes.

Parágrafo único. A responsabilidade pela observância da legislação, em relação às edificações e demais obras sobre as unidades autônomas, é exclusiva dos respectivos proprietários, que responderão diretamente pelas penalidades cabíveis por eventual infração.

Art. 170. O licenciamento das edificações na unidade autônoma deverá ser solicitado após a obtenção da certidão da matrícula do lote individualizado, ficando condicionada a sua ocupação à expedição do Certificado de Conclusão de Obra.

Art. 171. Nos condomínios de lotes deverão ser observados os seguintes requisitos:

I - quanto à edificação serão estritamente horizontais;

II - os lotes deverão observar as dimensões mínimas previstas na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo;

III - as edificações a serem implantadas nos lotes serão objeto de novos Projetos Individuais e deverão atender os parâmetros técnicos previstos na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo;

IV - os novos Projetos Individuais de edificações nos lotes serão submetidos à aprovação da Municipalidade somente após a expedição do C.C.O. para o condomínio de lotes;

V - às glebas com área superior a 20.000,00m² (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 previstos nesta lei, as quais deverão estar situadas integralmente externas ao condomínio, salvo quando o imóvel for resultante de parcelamento do solo onde já houve a destinação de áreas públicas ao Município ou quando se tratar de condomínio de lotes industriais;

VI - a área máxima da gleba para implantação do condomínio de lotes residenciais será de 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados);

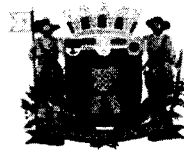
VII - a área máxima da gleba para implantação do condomínio de lotes não residenciais será de 100.000,00m² (cem mil metros quadrados);

VIII - vedação/fechamento de todo o perímetro da área do condomínio, por meio de muros, gradis ou outros elementos;

IX - portaria ou controle de acesso, com a previsão de área de acumulação de veículos;

X - local para abrigo ou depósito para guarda provisória de resíduos sólidos/lixos, com capacidade adequada e suficiente para acomodar o volume gerado, obedecendo às normas estabelecidas pelos órgãos sanitários competentes;

XI - vagas de estacionamento para visitantes, a critério do órgão competente;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 43

XII - área de recreação de uso comum correspondendo, no mínimo, a 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade/lote ou 3% (três por cento) da área do terreno, prevalecendo o que for maior, com dimensão mínima que permita a inserção de um círculo com raio de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e largura mínima de 2,00m (dois metros) e terreno com declividade inferior a 15% (quinze por cento), sendo que, desta área, deverá ser destinado o mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) para a recreação infantil, com mobiliário e piso adequado de acordo com as normas técnicas vigentes;

XIII - para condomínios acima de 20 (vinte) lotes, além do disposto nos incisos VIII a XII deste artigo, deverão também ser previstas sala para administração com área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados), salão de reuniões com área equivalente a 1,00m² (um metro quadrado) por unidade e sanitários de uso comum.

§ 1º As 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 semelhantes ficarão excluídas para fins de cálculo de área de recreação.

§ 2º O condomínio de lotes industriais fica dispensado da destinação de área para a recreação infantil.

§ 3º A área de recreação não poderá ser acessada através das unidades imobiliárias e deverá ser acessada por meio de circulação de uso comum.

§ 4º Os acessos e circulações de uso comum não serão computados como áreas de recreação.

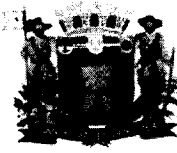
§ 5º Caso haja portaria, se construída no espaço destinado ao recuo obrigatório, não poderá ultrapassar 15,00m² (quinze metros quadrados) de construção.

§ 6º Deverá ser atendido o disposto na legislação vigente quanto às vagas para estacionamento de veículos, guias rebaixadas e acessos, bem como para as áreas de acumulação.

§ 7º Todas as áreas comuns, sistema viário, acessos de pedestres e de veículos e demais dependências condominiais deverão atender às normas técnicas e à legislação vigente referente à acessibilidade.

§ 8º Os demais critérios de implantação a serem aplicados aos condomínios de lotes referentes às ruas, quadras e lotes deverão observar, no que couber, o disposto nesta lei para o parcelamento do solo e para o sistema viário, conforme suas tipologias, devendo ser observadas as seguintes dimensões:





PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 44

I - as vias de circulação deverão possuir largura mínima de 7,00m (sete metros) para faixa de rolamento de veículos, bem como passeios com larguras conforme estipuladas no quadro constante do Anexo II - Detalhe do Passeio, integrante desta lei, sem a obrigatoriedade de implantação da Faixa de Zona de Fachada para a tipologia residencial;

II - para condomínios de lotes industriais as vias de circulação deverão possuir largura mínima de 10,00m (dez metros) para faixa de rolamento de veículos, bem como passeios com larguras conforme estipuladas no quadro constante do Anexo II - Detalhe do Passeio, integrante desta lei, sem a obrigatoriedade de implantação da Faixa de Zona de Fachada;

III - as quadras deverão possuir comprimento máximo de 200,00m (duzentos metros), sem a obrigatoriedade de implantação de vias de pedestres ao longo de sua extensão.

§ 9º A responsabilidade técnica das áreas comuns previstas no Projeto Geral do Condomínio de Lotes não estará atrelada à responsabilidade técnica das construções a serem implantadas na unidade imobiliária constituída pelo lote, a qual estará vinculada a um novo licenciamento da edificação e a uma nova Responsabilidade Técnica (ART/RRT).

Seção II
Das Edificações em Condomínio

Art. 172. 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.

Art. 173. Para a implantação de condomínios multirresidenciais deverão ser previstas:

I - até 5 (cinco) unidades residenciais fica isento de área de recreação;

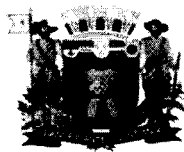
II - de 6 (seis) até 20 (vinte) unidades residenciais: área de recreação;

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

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

V - 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;

VI - 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, 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), frente mínima de 50,00m (cinquenta metros) para uma via oficial, profundidade mínima de 50,00m (cinquenta metros), sendo que a área destinada não poderá apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento).



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 45

§ 1º A área de recreação equivalerá, no mínimo, a 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade residencial e deverá ter largura mínima de 2,00m (dois metros).

§ 2º No mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da área de recreação deverá ser destinada exclusivamente à recreação infantil, atendendo também ao que segue:

I - a área deverá ser descoberta;

II - a área deverá ser dotada de piso e mobiliário adequado (brinquedos, bancos e congêneres) de acordo com as Normas Técnicas;

III - deverá apresentar formato que permita a inserção de um círculo com raio de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), com largura mínima de 2,00m (dois metros), ficando dispensados da inserção de um círculo com raio de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) os terrenos que possuam largura máxima igual ou inferior a 5,00m (cinco metros);

IV - em caso de divisão da área de recreação infantil, os formatos deverão atender os mesmos critérios estabelecidos no inciso III em todas as áreas.

§ 3º A área de recreação não poderá ser acessada através das unidades privativas e deverá ser acessada através de circulação de uso comum.

§ 4º Os acessos e circulações de uso comum não serão considerados como áreas de recreação.

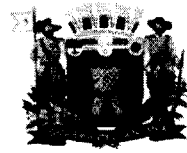
§ 5º Para as edificações mistas (residencial e para atividades econômicas), a área de recreação deverá ser calculada com base na parte residencial do empreendimento, tendo seu acesso controlado à parte não residencial do mesmo.

§ 6º As áreas do salão de reuniões e do salão de jogos equivalerá, no mínimo, a 1,00m² (um metro quadrado) por unidade residencial cada uma, sendo que a área do salão de jogos poderá ser considerada como área de recreação adulta somente nos condomínios enquadrados nos incisos II, III e IV do **caput** deste artigo.

§ 7º A área para a sala de administração deverá ter, no mínimo, 10,00m² (dez metros quadrados).

§ 8º As quadras de esportes deverão atender as disposições estabelecidas no Código de Obras e Edificações - COE.

§ 9º 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 excluídas para fins de cálculo da área externa de recreação.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 46

§ 10. Ficam dispensados da destinação de área institucional ao Município, a que alude o inciso VI do **caput** deste artigo, os imóveis resultantes de desmembramento e desdobros nos termos dos artigos 86 e 91 desta lei.

§ 11. O número de vagas mínimas obrigatórias para veículos, a quantificação e dimensionamento dos estacionamentos e acessos deverão atender ao estabelecido por legislação vigente.

§ 12. O espaço para a circulação de pessoas e para a manobra de veículos poderão ter o uso compartilhado nas edificações multirresidenciais com até 8 (oito) unidades, sendo admitida a redução da largura mínima do espaço para circulação e manobras de veículos para 5,00m (cinco metros), quando o terreno tiver largura máxima igual ou inferior a 10,00m (dez metros).

§ 13. A área de acumulação de veículos deverá atender as disposições estabelecidas no Código de Obras e Edificações - COE.

§ 14. Ficam dispensadas da área de acumulação de veículos as edificações multirresidenciais com até 5 (cinco) unidades, desde que não estejam localizadas em vias coletoras e arteriais, devendo, também, atender aos parâmetros técnicos estabelecidos, de acordo com as diretrizes da Secretaria de Mobilidade Urbana, considerando a característica da via, o número de viagens geradas pelo empreendimento e a capacidade do dispositivo de acesso.

§ 15. As vagas de estacionamentos localizadas no recuo do imóvel, com acesso direto a via, serão destinadas exclusivamente para as vagas públicas e deverão atender ao dimensionamento estabelecido no Código de Obras e Edificações - COE.

§ 16. As unidades tipo deverão atender as dimensões mínimas dos compartimentos e das aberturas estabelecidas no Código de Obras e Edificações - COE.

§ 17. As edificações multirresidenciais deverão cumprir as exigências quanto à acessibilidade previstas no Código de Obras e Edificações - COE, sem prejuízo do estabelecido pelas Normas Técnicas Oficiais e demais legislações pertinentes.

Art. 174. Para a implantação de condomínios multirresidenciais de interesse social deverão ser previstas:

- I** - até 10 (dez) unidades residenciais fica isento de área de recreação;
- II** - acima de 10 (dez) até 20 (vinte) unidades residenciais: área de recreação;
- III** - acima de 20 (vinte) até 50 (cinquenta) unidades residenciais: área de recreação e salão de reuniões;
- IV** - acima de 50 (cinquenta) até 100 (cem) unidades residenciais: área de recreação, salão de reuniões e sala para administração;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 47

V - 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;

VI - acima de 400 (quatrocentas) unidades residenciais: área de recreação, salão de reuniões, sala para administração, salão de jogos, 2 (duas) quadras de esportes e destinação de área institucional ao Município com, no mínimo, 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), frente mínima de 50,00m (cinquenta metros) para uma via oficial, profundidade mínima de 50,00m (cinquenta metros), sendo que a área destinada não poderá apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento).

§ 1º Para condomínios residenciais de interesse social, a área de recreação equivalerá, no mínimo, a 2,00m² (dois metros quadrados) por unidade residencial.

§ 2º A área de recreação não poderá ser acessada através das unidades privativas e deverá ser acessada através de circulação de uso comum.

§ 3º Os acessos e circulações de uso comum não serão considerados como áreas de recreação.

§ 4º No mínimo 50% (cinquenta por cento) da área de recreação deverá ser destinada exclusivamente à recreação infantil, atendendo também ao que segue:

I - a área deverá ser descoberta;

II - a área deverá ser dotada de piso e mobiliário adequado (brinquedos, bancos e congêneres) e de acordo com as Normas Técnicas;

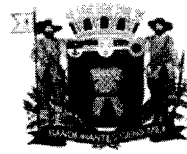
III - deverá apresentar formato que permita a inserção de um círculo com raio de 2,00m (dois metros), com largura mínima de 2,00m (dois metros), sendo que, em caso de divisão da área de recreação, os formatos deverão atender os mesmos critérios estabelecidos no § 1º para todas as áreas;

IV - a área poderá ser dividida, no máximo, em 2 (duas) partes, sendo que, em caso de divisão da área de recreação, os formatos deverão atender os mesmos critérios estabelecidos no inciso III em todas as áreas.

§ 5º Para as edificações mistas (residenciais 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.

§ 6º As áreas do salão de reuniões e do salão de jogos equivalerá, no mínimo, a 0,50m² (meio metro quadrado) por unidade residencial cada uma, sendo que a área do salão de jogos poderá ser considerada como área de recreação adulta somente nos condomínios enquadrados nos incisos II, III e IV do **caput** deste artigo.

§ 7º A área para a sala de administração deverá ter, no mínimo, 10,00m² (dez metros quadrados).



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 48

§ 8º A quadra de esportes prevista no inciso V do **caput** deste artigo deverá apresentar dimensões mínimas de 10,00m (dez metros) por 16,00m (dezesesseis metros), já incluídas as áreas de circulação do entorno.

§ 9º As quadras de esportes previstas no inciso VI do **caput** deste artigo deverão atender as disposições estabelecidas no Código de Obras e Edificações - COE para as edificações multirresidenciais.

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

§ 11. Ficam dispensados da destinação de área institucional ao Município, a que alude o inciso VI do **caput** deste artigo, os imóveis resultantes de desmembramento e de desdobro nos termos dos artigos 86 e 91 desta lei.

§ 12. O número de vagas mínimas obrigatórias para veículos, a quantificação e o dimensionamento dos estacionamentos e acessos deverão atender ao estabelecido por legislação vigente.

§ 13. Os espaços para a circulação de pessoas e para a manobra de veículos poderão ter o uso compartilhado nos condomínios multirresidenciais de interesse social até 10 (dez) unidades.

§ 14. A área de acumulação de veículos deverá atender as disposições estabelecidas no Código de Obras e Edificações - COE.

§ 15. Ficam dispensados da área de acumulação de veículos os condomínios multirresidenciais de interesse social com até 10 (dez) unidades, desde que não estejam localizados em vias coletoras e arteriais, devendo, também, atender aos parâmetros técnicos estabelecidos, de acordo com as diretrizes da Secretaria de Mobilidade Urbana, considerando a característica da via, o número de viagens geradas pelo empreendimento e a capacidade do dispositivo de acesso.

§ 16. As vagas de estacionamento localizadas no recuo do imóvel, com acesso direto a via, serão destinadas exclusivamente para as vagas públicas e deverão atender ao dimensionamento estabelecido no Código de Obras e Edificações - COE.

§ 17. As unidades tipo deverão atender as dimensões mínimas dos compartimentos e das aberturas estabelecidos no Código de Obras e Edificações - COE.

§ 18. As edificações multirresidenciais deverão cumprir as exigências quanto à acessibilidade previstas no Código de Obras e Edificações - COE, sem prejuízo do estabelecido pelas Normas Técnicas Oficiais e demais legislações pertinentes.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 49

TÍTULO V
DAS SITUAÇÕES NÃO CONFORMES - URBANIZAÇÕES IRREGULARES

CAPÍTULO I
DO PARCELAMENTO NÃO CONFORME

Art. 175. 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 previsto na Lei Federal nº 10.257, de 2001, que dispõe sobre o Estatuto da Cidade.

Art. 176. 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 da necessidade de espaços públicos no Município;

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

Art. 177. Serão admitidos 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.

Art. 178. Nos casos de parcelamentos considerados em desconformidade com a presente lei e que não forem passíveis de regularização na forma deste Capítulo, ou cuja regularização não for providenciada pelo interessado, o Município promoverá a notificação dos responsáveis para que efetivem a respectiva regularização.

Parágrafo único. A notificação a que se refere o caput deste artigo veiculará prazo específico e razoável para regularização, e poderá ser realizada pelos seguintes meios:

I - notificação pessoal dos responsáveis;

II - aposição de cartazes e outras sinalizações visuais com aviso de irregularidades nas proximidades, com identificação dos órgãos fiscalizadores;

III - publicação de edital na imprensa oficial ou em jornal local de grande circulação.





PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 50

Art. 179. Desatendida a notificação prevista no artigo 178 desta lei, poderá o Município efetivar procedimentos de demolição, desde que para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano, e usando-se estritamente dos meios necessários a esta finalidade.

**TÍTULO VI
DOS DOCUMENTOS PARA O LICENCIAMENTO**

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

**Seção I
Das Diretrizes**

Art. 180. 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:

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 serem implantadas na área a parcelar;

V - as diretrizes do ponto de vista de interesse social serão emitidas pela Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária 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. 181. O processo de Certidão de Diretrizes Urbanísticas conterà também parecer técnico para a implantação do parcelamento expedido pelo órgão competente do Poder Executivo.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 51

Art. 182. 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. 183. 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. 184. 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;

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 as demais informações ambientais importantes para a análise conclusiva do projeto de parcelamento do solo.

Art. 185. 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. 186. A expedição da certidão de anuência prévia será efetuada mediante pagamento de preço público, definido em ato do Poder Executivo.

Art. 187. 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. 188. Os levantamentos topográficos e cadastrais e os produtos técnicos de urbanismo e engenharia apresentados para análise deverão ser assinados pelo proprietário do imóvel ou por 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 pelo CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil) e inscrito na Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 52

Seção III
Da Aprovação Final do Projeto de Parcelamento do Solo

Art. 189. O proprietário ou seu representante legal deverá ingressar com o pedido de aprovação final do projeto de parcelamento do solo em processo administrativo próprio.

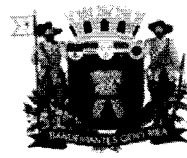
§ 1º Os levantamentos topográficos e cadastrais e os produtos técnicos de urbanismo e engenharia apresentados para análise deverão ser assinados pelo proprietário do imóvel ou por seu representante legal, juntamente com os responsáveis técnicos pela autoria dos projetos e pela execução da obra, legalmente habilitados pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo) ou pelo CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil) e inscritos 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.

Art. 190. 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 - sistema público 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.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI N° 7.999/2023 - FL. 53

Art. 191. 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. 192. 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. 193. 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.

Art. 194. 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**

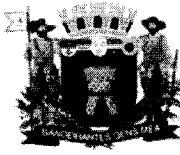
Seção I

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

Art. 195. 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.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 54

§ 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. 196. Após a análise final do anteprojeto, será expedida a certidão de conformidade/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 conformidade/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.

Seção II

Da Aprovação Final do Projeto de Parcelamento do Solo

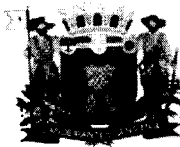
Art. 197. O alvará de licença para loteamento, desmembramento, remembramento e desdobro, visando à aprovação final do projeto de parcelamento do solo, será expedido pelo órgão competente do Poder Executivo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 1º Caso seja necessária qualquer diligência justificada, será notificado o interessado, para que apresente a documentação complementar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sendo que, caso seja necessário prazo superior a 30 (trinta) dias para apresentação da documentação, deverá ser aberto um processo à parte de prorrogação de prazo.

§ 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. 198. 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 de seu representante legal, dentre uma das seguintes modalidades:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 55

- 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, com acréscimo de 12% (doze por cento).

§ 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. 199. Quando a garantia se fizer pela caução em dinheiro deverão ser cumpridos os seguintes procedimentos:

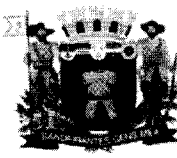
I - o proprietário ou seu representante legal deverá efetuar depósito consignado a favor da Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes, em conta específica, a ser indicada pelo órgão competente do Poder Executivo, com acréscimo de 12% (doze por cento) sobre o valor total da execução das obras de infraestrutura, 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, sendo que, 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 12% (doze por cento) de acréscimo.

**CAPÍTULO II
DA FIANÇA BANCÁRIA**

Art. 200. 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.

§ 1º Para essa modalidade não serão admitidas liberações parciais da garantia apresentada.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 56

§ 2º O valor da fiança bancária deverá ser, no mínimo, 12% (doze por cento) maior que o valor total das obras constantes do orçamento e do cronograma físico-financeiro aprovados.

**CAPÍTULO III
DO SEGURO GARANTIA**

Art. 201. 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, 12% (doze 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.

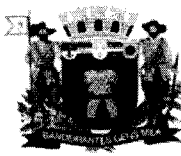
**CAPÍTULO IV
DA GARANTIA HIPOTECÁRIA**

Art. 202. 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, com acréscimo de 12% (doze por cento).

§ 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.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 57

CAPÍTULO V
DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Art. 203. 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.

Parágrafo único. O valor da alienação deverá ser, no mínimo, 12% (doze por cento) maior que o valor total das obras constantes do orçamento e do cronograma físico-financeiro aprovados.

Art. 204. 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. 205. O contrato a que se refere o artigo 204 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 por seu representante legal;
- II - a especificação das etapas de execução;
- III - os prazos de cada uma das etapas;
- 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. 206. 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.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 58

Art. 207. Constatada a inadimplência do proprietário ou de seu representante legal, quanto ao cumprimento dos prazos estabelecidos pelo cronograma físico-financeiro aprovado, a Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes deverá notificá-lo para sanar a irregularidade no prazo de 90 (noventa) dias, comunicando ao Oficial de Registro de Imóveis sobre a notificação.

Art. 208. Transcorrido o prazo da notificação sem que o proprietário ou seu representante legal tenha cumprido a obrigação, caberá 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. 209. Caberá 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. 210. Para a modalidade de que trata este Capítulo V, não serão admitidas liberações parciais da garantia apresentada.

**CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 211. 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.

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 por seu representante legal, do parcelamento do solo correspondente.

Art. 212. O valor da garantia prestada não poderá ser inferior ao valor apurado no orçamento e no cronograma físico-financeiro aprovados, com acréscimo de 12% (doze por cento).

Art. 213. Dos instrumentos de constituição de garantia constará obrigatoriamente o número do processo administrativo de aprovação do projeto de parcelamento do solo.

Art. 214. 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.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 59

Art. 215. A pedido do proprietário ou de 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. 216. 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. 217. 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. 218. 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. 219. A liberação parcial da garantia na modalidade caução em dinheiro não implica, em qualquer hipótese, na 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.

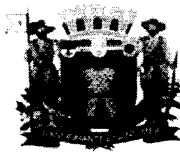
Parágrafo único. O proprietário ou seu representante legal é responsável pela manutenção dos serviços executados até a emissão do termo de recebimento definitivo das obras de infraestrutura, sem prejuízo da responsabilidade civil concernente.

Art. 220. 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. 221. É obrigação do proprietário ou de 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.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI N° 7.999/2023 - FL. 60

§ 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, prorrogáveis por igual período, a critério da Municipalidade.

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

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

Art. 222. 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.

**CAPÍTULO I
DO RECEBIMENTO**

Art. 223. 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 por seu representante legal, de acordo com as normas dos órgãos competentes do Poder Executivo e o cumprimento das exigências dos demais órgãos de licenciamento estadual e federal.

Art. 224. O Poder Executivo promoverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da protocolização do pedido por parte do proprietário ou de 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. 225. 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.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 61

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. 226. 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. 227. 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 de seu representante legal.

Art. 228. 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 nas demais legislações vigentes.

Art. 229. 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. 230. 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.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 62

Art. 231. 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. 232. 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. 233. 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.

CAPÍTULO I
DA FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES

Art. 234. 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. 235. Os infratores das disposições desta lei ficam sujeitos às seguintes penalidades, sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

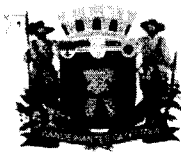
I - notificação, determinando a regularização da situação em prazo fixado pelo órgão competente do Poder Executivo;

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 desta lei;

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

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





PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 63

Art. 236. Às penalidades previstas no artigo 235 se aplicam as disposições contidas nos artigos 178 e 179 desta lei.

Art. 237. 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. 238. Responderá o infrator pelos custos, despesas e prejuízos decorrentes da infração.

Art. 239. 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.

Art. 240. 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.

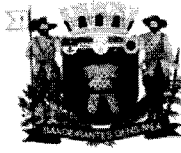
Art. 241. O embargo somente será suspenso na ocorrência de:

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 deverá permanecer paralisado, sendo permitida somente a execução dos trabalhos necessários à eliminação da infração constatada, ou de obra emergencial.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 64

§ 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. 242. Deverá ser objeto de comunicado ao Oficial de Registro de Imóveis a situação irregular do empreendimento.

Art. 243. 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;

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.

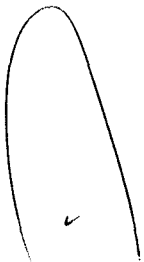
Art. 244. O não atendimento à notificação para eliminar situação de precariedade de segurança ou estabilidade da obra ou serviço implicará na responsabilização exclusiva do empreendedor, proprietário ou seu representante legal, bem como do responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da 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. 245. 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.





PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 65

§ 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.

Art. 246. 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. 247. 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/m² (um décimo da Unidade Fiscal do Município por metro quadrado) de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

Art. 248. 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. 249. 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. 250. 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. 251. 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:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 66

- 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.

Art. 252. 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 Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, entre outras normas e/ou legislações vigentes.

Art. 253. 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 as demais legislações vigentes;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 67

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.

§ 1º Para fins das disposições desta lei, considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica portadora do título de propriedade registrado em seu nome 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. 254. 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, número do cadastro municipal e número do Alvará de aprovação.

§ 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. 255. 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;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 68

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 CAU, número do cadastro municipal e número do Alvará de aprovação;

VI - manter na obra cópia do alvará de licença e do projeto aprovado pelos órgãos competentes da Municipalidade.

§ 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.

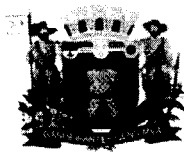
§ 3º No caso de impedimento legal do exercício profissional será obrigatória a baixa da responsabilidade técnica.

TÍTULO X
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 256. 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. 257. 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. 258. Os parcelamentos aprovados, antes da vigência da presente lei e ainda não totalmente implantados, poderão obter a respectiva prorrogação de prazo para sua conclusão.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.999/2023 - FL. 69

Art. 259. 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. 260. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta lei será sempre o da comarca da situação do lote ou da unidade autônoma.

Art. 261. O Poder Executivo regulamentará a presente lei no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de sua publicação oficial.

Art. 262. As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações próprias do orçamento.

Art. 263. Ficam revogadas as Leis nºs 7.201, de 31 de agosto de 2016 e suas alterações; 4.433, de 19 de outubro de 1995; e 5.572, de 17 de dezembro de 2003.

Art. 264. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

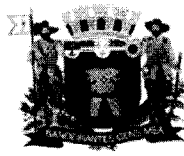
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, 1º de novembro de 2023, 463º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

CAIO CESAR MACHADO DA CUNHA
Prefeito de Mogi das Cruzes

Mauricio Juvenal
Secretário de Governo

Registrada na Secretaria de Governo e publicada no Quadro de Editais da Prefeitura Municipal. Acesso público pelo site www.mogidascruzes.sp.gov.br.

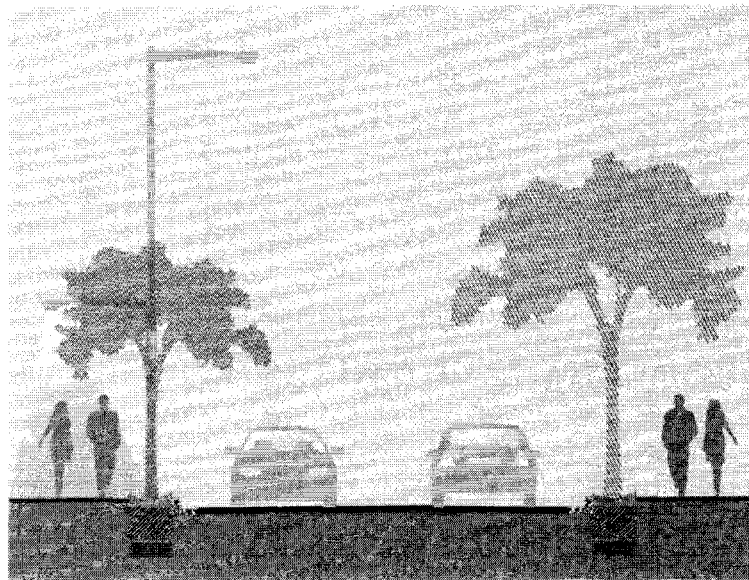
SGov/rbm



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

ANEXO I À LEI Nº 7.999/2023

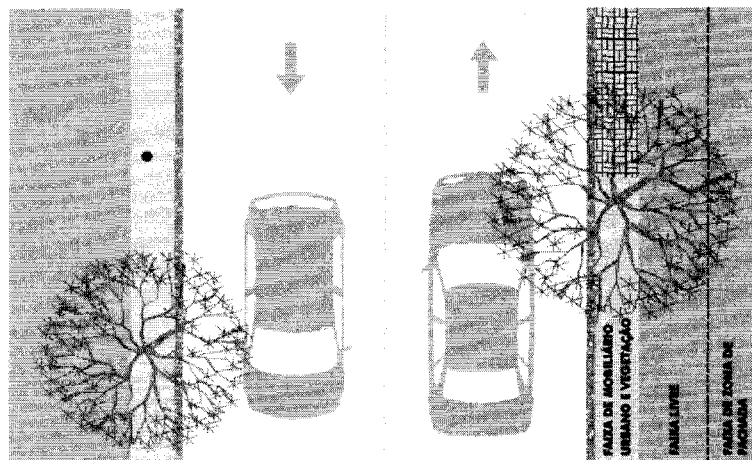
VIA LOCAL



PASSEIO

PISTA

PASSEIO



3.50

3.50

3.00

7.00

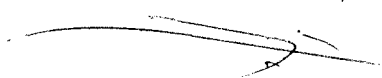
3.00

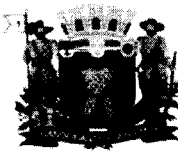
PASSEIO

PISTA

PASSEIO

13.00

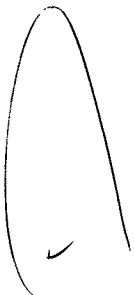
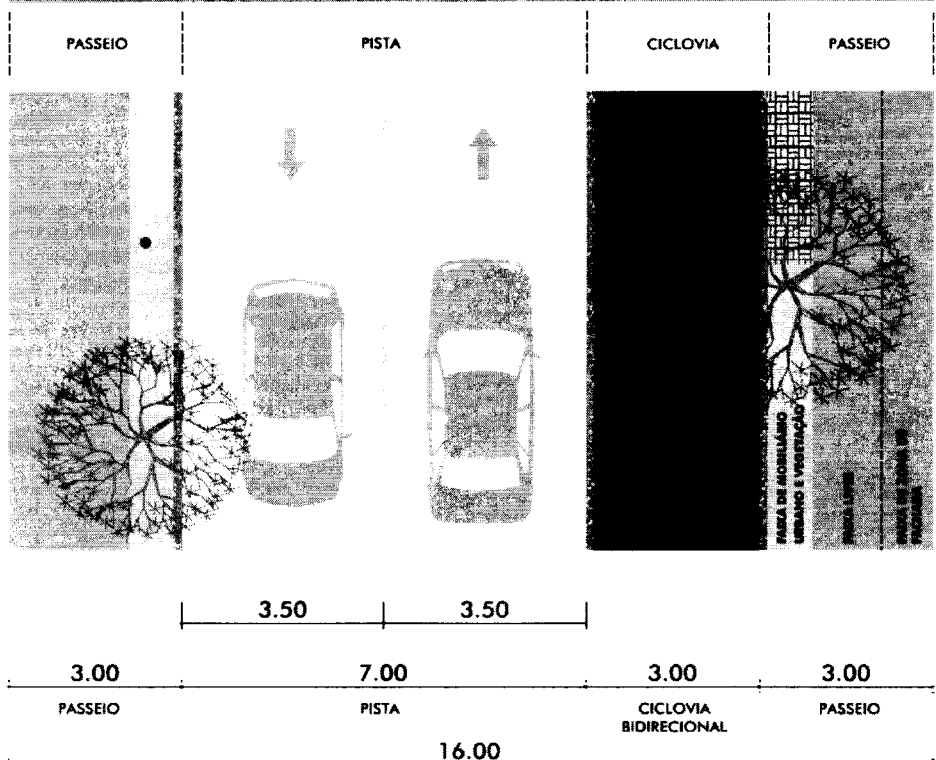
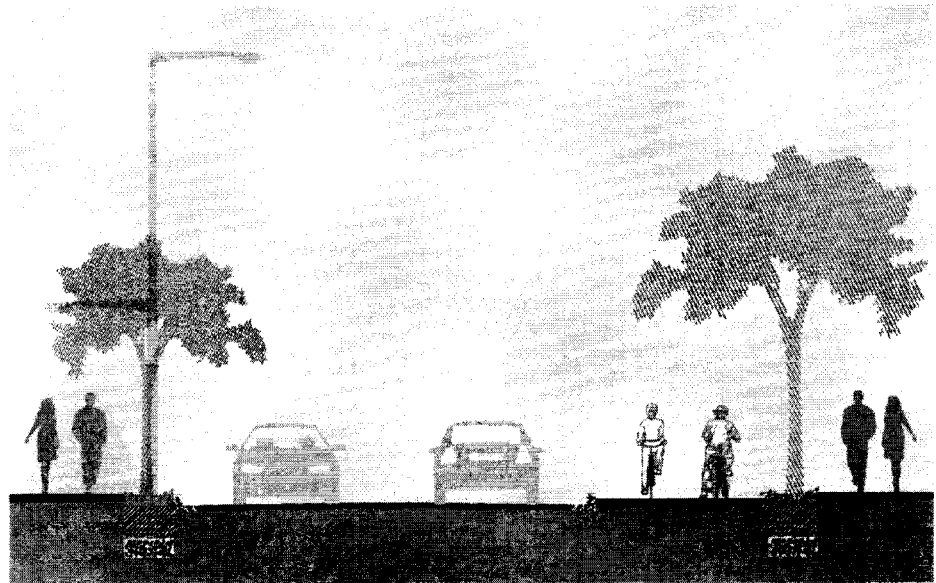




PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES

ANEXO I À LEI Nº 7.999/2023 - FL. 2

VIA COLETORA

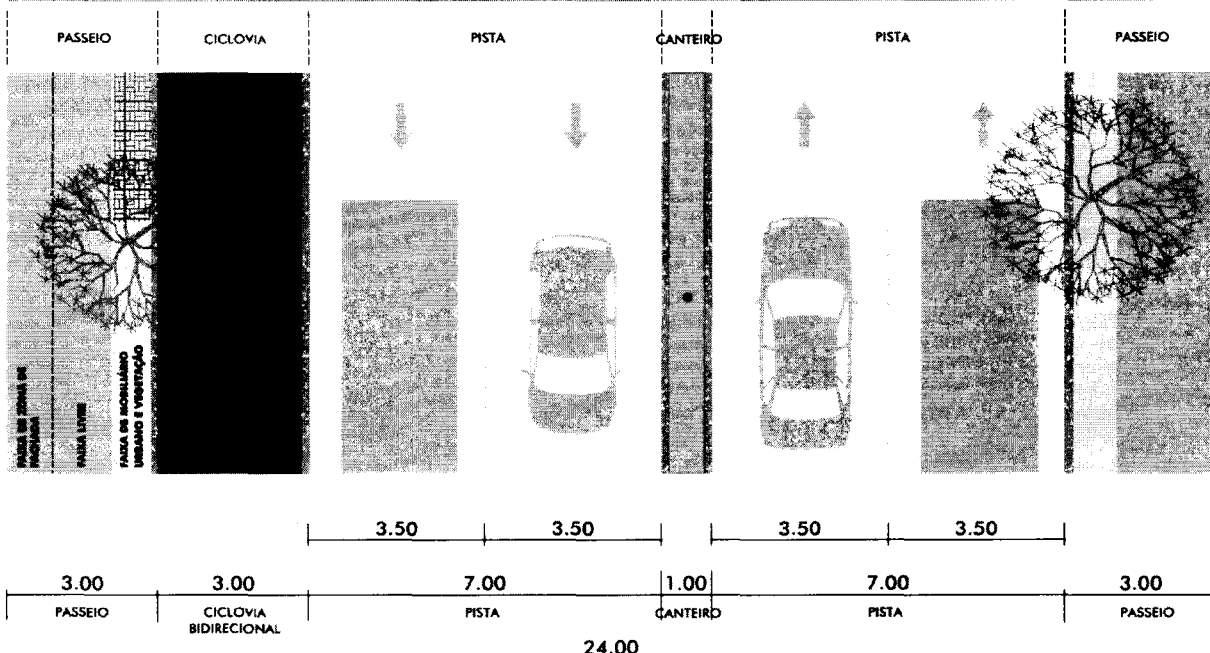




PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

ANEXO I À LEI Nº 7.999/2023 - FL. 3

VIA ARTERIAL

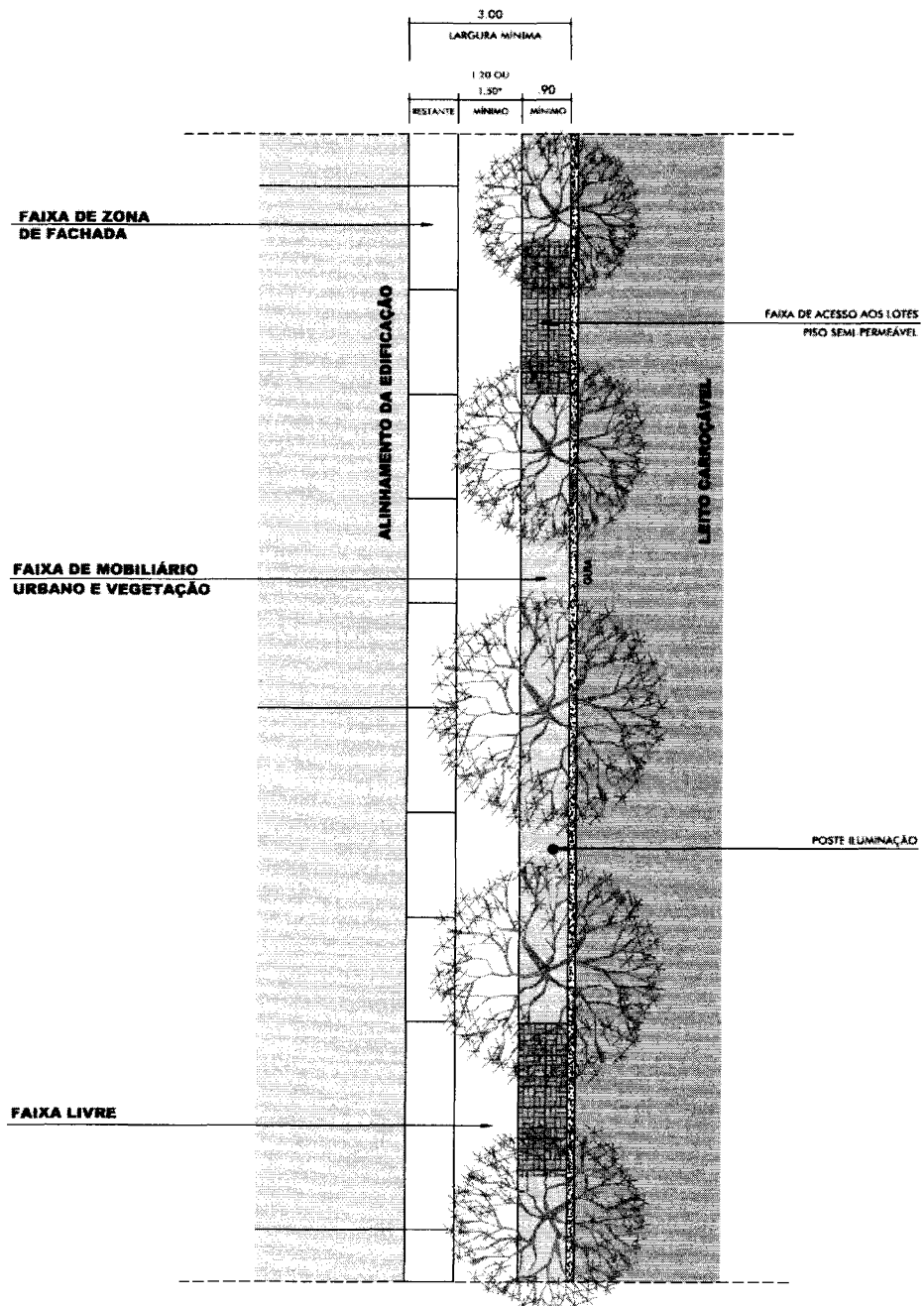




PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

ANEXO II À LEI Nº 7.999/2023

DETALHE PASSEIO



* FAIXA LIVRE 1,20m PARA PASSEIOS DE ATÉ 3,30m DE LARGURA
FAIXA LIVRE 1,50m PARA PASSEIOS ACIMA DE 3,30m DE LARGURA