



Prefeitura Municipal de Mairinque

Avenida Lamartine Navarro, n.º 514 Centro
Mairinque-SP
CEP 18120-000
CNPJ 45.944.428/0001-20

Fone (11) 4718-8644
(11) 4718-8662
www.mairinque.sp.gov.br



Mairinque, 08 de abril de 2025.

MENSAGEM Nº 25 / 2025

Senhor Presidente,

Temos a honra de encaminhar a essa Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei nº 25/2025, que dispõe sobre a concessão de Alvará de Conservação e dá outras providências.

O presente Projeto tem por objetivo assegurar a regularização das construções realizadas, sem o devido Alvará de Construção, expedido pela Prefeitura, possibilitando aos contribuintes que possam averbar suas construções na Matrícula do Registro Imobiliário.

Pelo exposto, e dos justos objetivos a serem atingidos com a medida, solicitamos o apoio dessa nobre Edilidade, para apreciação e aprovação da matéria em regime de **URGÊNCIA**.

Ao ensejo, apresentamos a Vossa Excelência, extensivamente a seus pares, nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

CARLOS EDUARDO THOMAZ
Assinado de forma digital por
CARLOS EDUARDO THOMAZ
PEDROSO:30298116898
Dados: 2025.04.11 15:21:11 -03'00'

CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO
Prefeito

Exmo. Sr.
RAFAEL DE OLIVEIRA DIAS
Presidente da Câmara Municipal de
MAIRINQUE – SP



Prefeitura Municipal de Mairinque

Avenida Lamartine Navarro, n.º 514 Centro
Mairinque-SP
CEP 18120-000
CNPJ 45.944.428/0001-20

Fone (11) 4718-8644
(11) 4718-8662
www.mairinque.sp.gov.br



PROJETO DE LEI Nº 25 / 2025

DISPÕE SOBRE A CONCESSÃO DE ALVARÁ DE CONSERVAÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO, Prefeito Municipal de Mairinque, usando as atribuições que lhe são conferidas, pela legislação em vigor,

Faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal, através de sua Secretaria de Planejamento e Urbanismo, autorizado a conceder Alvará de Conservação às construções irregulares, construídas sem a observância da legislação positiva pertinente, desde que mantenham, a juízo de seus profissionais técnicos, as condições mínimas de habitabilidade, higiene e segurança.

Art. 2º A regularização das edificações de que trata esta lei dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

- I. Requerimento específico constante do Anexo I desta lei, totalmente preenchido, sem rasuras, contendo dados pessoais do requerente e proprietário do imóvel, endereço completo de sua residência e do imóvel a ser regularizado e declaração responsabilizando-se, sob penas legais, pela veracidade das informações prestadas;
- II. Comprovante de recolhimento das seguintes taxas:
 - a. Taxa de expediente;
 - b. Taxa de vistoria;
 - c. Taxa de expedição de alvará conforme tabelamento do Departamento de Tributos;
 - d. Taxa de licença pela construção concluída conforme tabelamento do Departamento de Tributos;
 - e. Imposto Sobre Serviço - ISS relativo à área a ser regularizada;
 - f. Multa sobre construção irregular.
- III. Prova de propriedade ou posse do terreno, representada por contrato particular ou escritura pública de compra e venda, cessão de direitos possessórios, cessão de direitos hereditários, doação, transmissão "causa mortis" ou qualquer outro documento que, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo seja suficiente para comprovar tal situação.
- IV. As peças gráficas deverão ser compostas de planta baixa, fachada, elevação e pelo menos dois cortes, apresentação de tabela de iluminação e ventilação e planta de localização que deverão conter o croqui das áreas construídas com os recuos.
- V. Peças gráficas assinadas por profissional habilitado, devidamente cadastrado na Prefeitura de Mairinque, com a apresentação da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou TRT (Termo de Responsabilidade Técnica);



Prefeitura Municipal de Mairinque

Avenida Lamartine Navarro, n.º 514 Centro
Mairinque-SP
CEP 18120-000
CNPJ 45.944.428/0001-20

Fone (11) 4718-8644
(11) 4718-8662
www.mairinque.sp.gov.br



- VI. No caso dos reuqos em relação aos confrontantes não estarem de acordo com a legislação vigente, e a conservação tratar de obra com menos de 1 ano e 1 dia, deverá ser apresentado o “Termo de Declaração de Vizinho Confrontante” constante do Anexo II desta Lei;
- VII. Prova documental da existência da construção, concluída sem prévia aprovação (autorização), por uma das formas a seguir indicadas:
- Auto de infração relativo à construção, lavrado até a data da promulgação desta lei;
 - Escritura pública ou instrumento particular com o devido registro ou averbação indicativa da existência da construção;
 - Original e 01 (uma) cópia do aviso-recibo referente ao imposto predial respectivo;
 - Laudo técnico expedido por profissional da área de engenharia, arquitetura ou técnica, demonstrando a data de conclusão das obras e que a construção se trata de imóvel habitável sem devida licença, devendo estar acompanhado de relatório fotográfico contendo no mínimo 06 (seis) fotos coloridas, sendo duas da fachada, laudo esse que deverá estar assinado tanto pelo proprietário quanto pelo responsável técnico.

§1º. Na Folha de Identificação do Projeto deverá constar a situação do imóvel com relação a seus confrontantes e ao norte magnético, tudo representando fielmente o que será regularizado.

§2º O pedido de “Aprovação de Projeto de Conservação” será inicialmente protocolado com apenas 1 (uma) via, tanto da planta quanto do Laudo Técnico para prévia análise e as 3 (vias) faltantes de ambos os documentos deverão ser apresentadas pelo interessado após requisição.

§3º Serão permitidas correções posteriores somente para complementação de informações consideradas imprescindíveis à análise do pedido.

§4º Considera-se imóvel habitável aquele que reúna condições mínimas para moradia, assim entendidas pela existência mínima cumulativa de água encanada, ligação de energia elétrica, cobertura, portas, janelas e pelo menos 1 (um) sanitário em condições de utilização.

§5º A Fiscalização Municipal de Obras se utilizará de ferramentas tecnológicas, vistoria do local, análise documental ou outros métodos disponíveis para conferir se as obras se encerraram antes ou depois do prazo de 5 (cinco) anos, tal como declarado pelo laudo técnico, bem como se houver divergência entre confrontantes que precise dirimida para fins cadastrais.

§6º Constatada ser inverídica a declaração constante do laudo técnico, serão oficiados o Conselho Regional respectivo para devida apuração disciplinar.

Art. 3º Não será expedido o Alvará de Conservação ao imóvel no qual se pretende conservar a edificação que:

- Possuir débito de tributos e multas impostas relativos à edificação irregular e o requerente não comprovar o integral pagamento;
- Estiver edificada em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles;



Prefeitura Municipal de Mairinque

Avenida Lamartine Navarro, n.º 514 Centro
Mairinque-SP
CEP 18120-000
CNPJ 45.944.428/0001-20

Fone (11) 4718-8644
(11) 4718-8662
www.mairinque.sp.gov.br



- I. Estiver edificada em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles;
- II. Estiver *sub judice* em ações cujo objeto seja o imóvel ou a execução de obras irregulares nele;
- III. Estiver situada em faixa não edificável junto a represas, lagos, lagoas, rios, córregos, fundo de vales, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em lei;
- IV. Estiver destinada a atividades em desacordo com a legislação municipal de uso e ocupação de solo ou que contrariem o Plano Diretor Municipal;
- V. Contrariar as restrições urbanísticas impostas pelo loteador no momento da aprovação e/ou registro do loteamento, que permanecerão íntegras, obrigando todos os proprietários ou adquirentes de lotes.

Art. 5º O proprietário ou possuidor de construção irregular erigida sem a prévia expedição de Alvará de Construção ficará sujeito a multa.

Parágrafo único: A multa de que trata esse artigo será calculada em UFM atualizada e incidirá sobre o total de área construída, da seguinte forma:

- I. Área construída até 50 m² será isenta de multa.
- II. Área construída acima de 50,00 m² até 100,00 m² ficará sujeita a multa de 400 UFM;
- III. Área construída acima de 100,00 m² até 200,00 m² ficará sujeita a multa de 800 UFM;
- IV. Área construída acima de 200,00 m² até 300,00 m² ficará sujeita a multa de 1200 UFM;
- V. Área construída acima de 300,00 m² ficará sujeita a multa de 1600 UFM.

Art. 6º A expedição do Alvará de Conservação fica sempre condicionada ao prévio pagamento dos tributos devidos, da multa pela construção sem o devido Alvará e de outras multas eventualmente previstas pela legislação especial.

Parágrafo único. Para fins do disposto neste artigo será aceita certidão positiva com efeito de negativa de reconhecimento da dívida pelo proprietário ou possuidor e conseguinte parcelamento desses débitos.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º Ficam revogadas todas e quaisquer disposições em contrário, em especial a Lei nº 3.749/2020.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRINQUE, 08 de abril de 2025.

CARLOS EDUARDO THOMAZ
Assinado de forma digital por
CARLOS EDUARDO THOMAZ
PEDROSO:30298116898
Dados: 2025.04.11 15:21:57 -03'00'

CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO
Prefeito



Prefeitura Municipal de Mairinque

Avenida Lamartine Navarro, n.º 514 Centro
Mairinque-SP
CEP 13120-000
CNPJ 45.944.428/0001-20

Fone (11) 4718-8644
(11) 4718-8662
www.mairinque.sp.gov.br



ANEXO I

EXMO SR. PREFEITO MUNICIPAL DE MAIRINQUE

Nome _____

RG/I.E. _____ CPF/CNPJ _____

Endereço _____ n.º _____

Bairro _____ Cidade _____

CEP _____ Telefone _____ Cel _____

ular _____ Email _____

Vem respeitosamente requerer o que se segue:

- APROVAÇÃO DE CONSTRUÇÃO []
- APROVAÇÃO DE CONSERVAÇÃO []
- APROVAÇÃO DE AMPLIAÇÃO []
- APROVAÇÃO DE DEMOLIÇÃO []
- NUMERAÇÃO []
- HABITE-SE []

Complemento:

Imóvel localizada à Av./ Rua _____

Lote _____ Quadra _____ Inscrição Municipal nº _____ Loteamento _____

Bairro _____

Para fins de _____

Termos em que pede deferimento,

Mairinque, _____ de _____ de _____.

assinatura



Prefeitura Municipal de Mairinque

Avenida Lamartine Navarro, n.º 514 Centro
Mairinque-SP
CEP 18120-000
CNPJ 45.944.428/0001-20

Fone (11) 4718-8644
(11) 4718-8662
www.mairinque.sp.gov.br



ANEXO II

TERMO DE DECLARAÇÃO DE VIZINHO CONFRONTANTE

Eu _____,
inscrito (a) no CPF sob n.º _____, e portador (a) do RG n.º _____,
residente e domiciliado (a) na _____, n.º _____, Bairro _____,
no município de _____, CEP _____:

Declaro para os devidos fins que sou vizinho (a) proprietário (a) e confrontante à direita () / à esquerda () / ao fundo () do imóvel localizado na _____, n.º _____, Bairro _____, no município de Mairinque-SP, loteamento _____, lote _____, quadra _____.

OBS: *A posição dos confrontantes esquerda ou direita é de quem da rua olha, posicionando-se de frente para o imóvel.*

Declaro ainda que não tenho nada a opor em relação ao recuo entre a minha divisa e o imóvel acima descrito.

Por ser expressão da verdade, firmo abaixo

_____ de _____ de _____.

Assinatura / CPF

Nota: Obrigatório o reconhecimento de firma.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

C.N.P.J. 49.559.628/0001-10

Av. Dr. Gaspar Ricardo Júnior, 185 - Centro - Mairinque-SP - CEP 18120-000
Telefones: (0**11) 4708-2910 / 4708-2690 / 4718-4764 / 4718-4690
www.camaramairinque.sp.gov.br



RECEBIMENTO

PROJETO DE LEI Nº 25 / 2025

Nos termos do *caput* do art. 137 do Regimento Interno (transcrito abaixo), declaro recebido nesta data a proposição em referência.

Art. 130 *Proposição é toda matéria sujeita à deliberação do Plenário, podendo ser:*

- I - Projetos de Emenda à Lei Orgânica;*
- II - Projetos de Lei Complementar;*
- III - Projetos de Lei;*
- IV - Projetos de Decreto-Legislativo;*
- V - Projetos de Resolução;*
- VI - Substitutivos e Emendas;*
- VII - Requerimentos;*
- VIII - Moções;*
- IX - Recursos;*
- X - Vetos.*

§ 1º *Também são considerados proposições, embora não sujeitos à deliberação do Plenário, os Requerimentos de que trata o art. 222 e as Indicações.*

§ 2º *As proposições não poderão conter siglas sem seus enunciados, nem abreviaturas não oficiais, salvo as de domínio público.*

Art. 137 *As proposições descritas nos incisos I, II, III, IV, V, e X do artigo 130 serão recebidas no Expediente da sessão ordinária imediatamente posterior à sua apresentação ao Protocolo.*

Mairinque, 15 de abril de 2025.

Expediente da 10ª Sessão ordinária da 16ª Legislatura


Vereador Rafael da Hípica
Presidente



CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

C.N.P.J. 49.559.628/0001-10

Av. Dr. Gaspar Ricardo Júnior, 185 - Centro - Mairinque-SP - CEP 18120-000
Telefones: (0**11) 4708-2910 / 4708-2690 / 4718-4764 / 4718-4690
www.camaramunicipaldemairinque.com.br



DESPACHO DA PRESIDÊNCIA

PROJETO DE LEI Nº 25/2025

À Procuradoria Jurídica

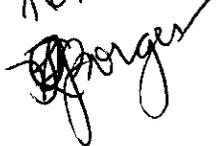
Solicito, nos termos do art. 139 do Regimento Interno, a análise jurídica e orçamentária do projeto supra.

Peço a manifestação no prazo de 7 (sete) dias conforme o dispositivo supra mencionado.

Grato.

GABINETE DA PRESIDÊNCIA, 16 de abril de 2025.


VEREADOR RAFAEL DA HÍPICA
Presidente

Recebido
em 16/04/25




CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE



Parecer ao Projeto de Lei 25/2025 de autoria do Executivo Municipal, que dispõe sobre a concessão de alvará de conservação e dá outras providências.

Pretende a Administração Municipal a a regulamentação da concessão de **alvará de conservação** a edificações construídas de forma irregular no âmbito do Município.

É o relatório.

O projeto visa regularizar construções já consolidadas, porém realizadas à margem da legislação urbanística vigente, desde que não apresentem risco à segurança, à salubridade e ao meio ambiente.

Contudo, ao analisar a peça legislativa, especialmente o artigo 3º, constatou-se duplicidade na numeração dos incisos I e II, bem como repetição de conteúdo em um dos incisos, o que compromete a clareza e a coerência da redação normativa.

O vício identificado no artigo 3º configura erro material que pode gerar insegurança jurídica, além de dificultar a correta interpretação e aplicação da norma. O princípio da legalidade, bem como os princípios da segurança jurídica e da boa técnica legislativa, exigem que as leis sejam redigidas de forma clara, precisa e coerente (conforme dispõe a Lei Complementar nº 95/1998, que regulamenta a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis).

A duplicidade de numeração dos incisos I e II pode gerar dúvidas quanto à sua hierarquia e aplicabilidade. A repetição do conteúdo de um inciso, por sua vez, acarreta redundância desnecessária, prejudicando a economia textual e a objetividade da norma.

Sugere-se, portanto, a correção da redação do artigo 3º, com a revisão da numeração dos incisos e a eliminação da repetição de conteúdo, de modo a atender aos preceitos da técnica legislativa e garantir a eficácia da norma.

Sendo assim, opino pela proposição de emenda corretiva ao artigo 3º, a fim de sanar os vícios de redação detectados.

Ressalta-se que a correção sugerida não altera o mérito da proposição, tratando-se de ajuste formal necessário para garantir a clareza e segurança na interpretação e aplicação da lei, e assim o projeto tenha condições de ser



CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE



recebido e deliberado pelo Plenário, dentro de sua soberania

É o parecer.

Mairinque, 22 de abril de 2025.

GRASIELE RAPHAELA FANDI BORGES
Procuradora Jurídica



CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

C.N.P.J. 49.559.628/0001-10

Av. Dr. Gaspar Ricardo Júnior, 185 - Centro - Mairinque-SP - CEP 18120-000

Telefones: (0**11) 4708-2910 / 4708-2690 / 4718-4764 / 4718-4690

www.camaramairinque.sp.gov.br



FOLHA DE VOTAÇÃO

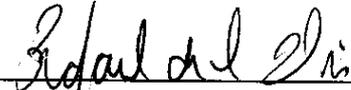
DISCUSSÃO ÚNICA PROJETO DE LEI Nº 25/2025

VEREADOR	APROVO	REJEITO
RAFAEL DA HÍPICA		
ROSE DO CRIS		
CRIS PNEUS		
ROGÉRIO MECÂNICO		
EDICARLOS DA PADARIA		
BIULA		
ANDRÉ TERRAPLANAGEM		
JACKSON		
PAULO MARROM		
ALEXANDRE PEIXINHO		
TÚLIO CAMARGO		
GALEGO DA FUNILARIA		
WILLIAN MENDES		
RESULTADO ►		

RESULTADO DA VOTAÇÃO	
<input type="radio"/>	Aprovado(a) por ___ votos contra ___ votos
<input type="radio"/>	Rejeitado(a) por ___ votos contra ___ votos favoráveis
<input type="radio"/>	Retirado(a) para arquivamento pelo(a) autor(a)
<input checked="" type="radio"/>	Adiada a discussão por <u>1</u> sessões. Pedido por: <u>Ver. Alexandre Peixinho</u>
<input type="radio"/>	Prejudicada a discussão. Motivo: _____

Mairinque, 22 de abril de 2025.

Ordem do Dia da 11ª sessão ordinária da 16ª Legislatura


Vereador Rafael da Hípica
Presidente



CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

C.N.P.J. 49.559.628/0001-10

Av. Dr. Gaspar Ricardo Júnior, 185 - Centro - Mairinque-SP - CEP 18120-000
Telefones: (0**11) 4708-2910 / 4708-2690 / 4718-4764 / 4718-4690
www.camaramunicipaldemairinque.com.br



GABINETE DO VEREADOR TÚLIO CAMARGO

EMENDA Nº 06 /2025

AO PROJETO DE LEI Nº 25/2025, QUE DISPÕE SOBRE A CONCESSÃO DE ALVARÁ DE CONSERVAÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

O Art. 3º do Projeto de Lei nº 25/2025 do Executivo, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º Não será expedido o Alvará de Conservação ao imóvel no qual se pretende conservar a edificação que:

- I. Possuir débito de tributos e multas impostas relativos à edificação irregular e o requerente não comprovar o integral pagamento;
- II. Estiver edificada em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles,
- III. Estiver sub judice em ações cujo objeto seja o imóvel ou a execução de obras irregulares nele;
- IV. Estiver situada em faixa não edificável junto a represas, lagos, lagoas, rios, córregos, fundo de vales, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em lei;
- V. Estiver destinada a atividades em desacordo com a legislação municipal de uso e ocupação de solo ou que contrariem o Plano Diretor Municipal;
- VI. Contrariar as restrições urbanísticas impostas pelo loteador no momento da aprovação e/ou registro do loteamento, que permanecerão integras, obrigando todos os proprietários ou adquirentes de lotes.”.(NR).



CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

C.N.P.J. 49.559.628/0001-10

Av. Dr. Gaspar Ricardo Júnior, 185 - Centro - Mairinque-SP - CEP 18120-000
Telefones: (0**11) 4708-2910 / 4708-2690 / 4718-4764 / 4718-4690
www.camaramunicipaldemairinque.com.br



GABINETE DO VEREADOR TÚLIO CAMARGO

JUSTIFICATIVA

A presente emenda é apresentada visando acolher a observação formulada pela Procuradoria Jurídica em seu parecer, que aponta a existência de um inciso de idêntico teor no art. 3º e que acha-se duplicado na redação primitiva.

Mairinque, 24 de abril de 2025.

Vereador TÚLIO CAMARGO