SECRETARIA EXECUTIVA DE GABINETE
Avenida Lamartine Navarro, 514 - Centro, Mairinque - SP
CEP: 18120-003 | Telefone: (11) 4718-8666 | www.mairinque.sp.gov.br
gabinete@mairinque.sp.gov.br | CNPJ: 45.944.428/0001-20

PREFEITURA DE MAIRINQUE
GOVERNO DO TRABALHO, TRANSPARÊNCIA E TRANSFORMAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
02
Rubrica

Mairinque, 08 de agosto de 2025.

MENSAGEM Nº 42 / 2025

Senhor Presidente,

Temos a honra de encaminhar a essa Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei nº 42/2025, 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, ao mesmo tempo em que proporcionará um incremento na arrecadação do IPTU.

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 PEDROSO:30298116898
Assinado de forma digital por CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO:30298116898
Dados: 2025.08.08 15:08:37 -03'00'

CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO
Prefeito

ANDRE DOMINGUES DE OLIVEIRA
Assinado de forma digital por ANDRE DOMINGUES DE OLIVEIRA
Dados: 2025.08.08 15:06:26 -03'00'

ANDRE DOMINGUES DE OLIVEIRA
Procurador Geral do Município

15:29 08/08/25 - 001692 - CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

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

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fls. 03
Rubrica

PROJETO DE LEI Nº 42/2025

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

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

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

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal, através de sua Secretaria de Planejamento e Urbanismo, Meio Ambiente e Agricultura, 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 condiçoes 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 Arrecadação e Tributos;
d. Taxa de licença pela construção concluída conforme tabelamento do Departamento de Arrecadação e 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 de Planejamento, Urbanismo, Meio Ambiente e Agricultura seja suficiente para comprovar tal situação.

IV. Apresentação de projeto simplificado em que as peças gráficas sejam compostas apenas do contorno externo da planta baixa de cada pavimento, de pelo menos dois cortes e uma implantação, contendo o croqui das áreas construídas, recuos e confrontantes.

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);

VI. No caso dos recuos 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:

a. Auto de infração relativo à construção, lavrado até a data da promulgação desta Lei;
b. Escritura Pública ou instrumento particular com o devido registro ou averbação indicativa da existência da construção;
c. Original e 01 (uma) cópia do aviso-recibo referente ao imposto predial respectivo;
d. 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 04 (quatro) fotografias externas coloridas de cada edificação existente, sendo, uma para parte externa, 1 (uma) da fachada, 1 (uma) da lateral direita, 1 (uma) da lateral esquerda e 1 (uma) posterior, bem como para a parte interna, 1 (uma) fotografia de cada ambiente em que se permita visualizar o ambiente como um todo, tais como portas, janelas, laje ou forro e acabamentos;
e. Na existência de piscinas, é necessário apresentar 1 (uma) fotografia colorida e declaração expressa de que o funcionamento da mesma atende ao art. 2º da Lei Federal nº 14.327, de 13 de abril de 2022.

§ 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 (três) 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 24 (vinte e quatro) meses, tal como declarado pelo laudo técnico, bem como se houver divergência entre confrontantes que ser 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 descumpra qualquer dos seguintes requisitos:

I. Possuir débito de tributos e multas impostas relativos à edificação irregular e o requerente não comprovar o integral pagamento ou não comprovar que está em dia com o parcelamento desses débitos e multas;

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. 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;

VI. Estiver em desacordo com a legislação municipal de uso e ocupação de solo ou que contrarie o Plano Diretor Municipal;

VII. Tenha tido as edificações concluídas há menos de 24 (vinte e quatro) meses.

Art. 4º O Alvará de Conservação poderá ser expedido aos imóveis que, embora estejam em desacordo com a legislação municipal de uso e ocupação de solo ou que contrariem o Plano Diretor Municipal, cumulativamente, atendam aos seguintes requisitos:

I. Possuam edificações concluídas em que a área objeto da regularização já esteja com paredes erguidas e também com laje e /ou cobertura concluídas;

II. Tenham condições de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade;

III. Mantenham a integridade do passeio e via pública;

IV. Apresentem anuência expressa e assinada, com reconhecimento de firma, pelo vizinho confrontante de que consente com o descumprimento do recuo lateral ou de fundos, legalmente previsto;

V. Apresentem no recuo frontal, edificação devidamente concluída, até a entrada em vigor da presente Lei.

Art. 5º O proprietário ou possuidor de construção irregular erigida sem a prévia expedição de Alvará de Construção, ficará sujeito a multa de 3 (três) UFM, por metro quadrado de área construída.

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fl. nº 06
Rubrica

Parágrafo Único - Ficam isentos da multa prevista no "caput" deste artigo:

I. Os imóveis com até 70 m2 (setenta metros quadrados) de área construída;

II. Os proprietários ou possuidores de imóveis com qualquer metragem construída, que protocolarem junto à Prefeitura Municipal, pedido de Alvará de Conservação, no prazo de 90 (noventa) dias a contar da entrada em vigor desta Lei.

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 agosto de 2025.

CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO:30298116898

Assinado de forma digital por CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO:30298116898
Dados: 2025.08.08 15:10:04 -03'00'

CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO
Prefeito

Proc. 5801/2021

Fl nº 07
Rubrica

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

ANEXO II

TERMO DE DECLARAÇÃO DE VIZINHO CONFRONTANTE

Eu _____,
inscrito (a) no CPF sob nº _____, e portador (a) do RG nº _____, residente e domiciliado (a) na _____, nº _____, 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 _____, nº _____, 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

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE Fl.nº 09 Rubrica

RECEBIMENTO

PROJETO DE LEI Nº 42 / 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*** *- Veto.*

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

§ 2° *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, 12 de agosto de 2025.
Expediente da 22ª 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

Fl. nº 10

DESPACHO DA PRESIDÊNCIA

PROJETO DE LEI Nº 42/2025

À Procuradoria Jurídica

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

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

Grato.

GABINETE DA PRESIDÊNCIA, 15 de agosto de 2025.

VEREADOR RAFAEL DA HÍPICA
Presidente

Recebido em 18/08/25

Parecer ao Projeto de Lei nº 42/2025 de autoria do Executivo Municipal, que dispõe sobre a concessão de alvará de conservação e dá outras providências.

Pretende a Administração Municipal 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.

A Constituição Federal de 1988 estabelece, em seu art. 30, inciso I e VIII, que compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local, bem como promover o adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

A concessão de alvarás, sejam de construção ou de conservação, está inserida na competência urbanística municipal, como instrumento de controle administrativo sobre as atividades construtivas e de ocupação do território. O Município detém, portanto, competência legislativa plena para disciplinar medidas de regularização administrativa de edificações existentes, desde que observados os limites legais e técnicos.

O alvará de conservação é um ato administrativo de natureza precária, que reconhece e regulariza a existência de uma edificação concluída, construída sem o prévio licenciamento municipal, mas que preenche condições mínimas de segurança, salubridade, acessibilidade, estabilidade estrutural e conformidade urbanística essencial.

Diferencia-se do alvará de construção, que tem natureza prévia e autorizativa, pois o alvará de conservação atua sobre situações consolidadas, sendo um instrumento de regularização administrativa com efeitos limitados à conservação da edificação existente, não implicando anistia geral, tampouco legitima novas ampliações ou reformas sem prévio licenciamento.

A proposta legislativa condiciona a concessão do alvará de conservação à verificação de requisitos objetivos, entre os quais: a edificação já estar concluída, existirem condições mínimas de segurança estrutural, observância às

normas de higiene, salubridade e habitabilidade, existência de acesso adequado, ventilação, condições mínimas de infraestrutura, ausência de ocupação em áreas de risco, de preservação ambiental ou não edificáveis por lei específica.

Tais condicionantes resguardam o interesse público urbanístico e a função regulatória do Poder Público, evitando o estímulo à informalidade futura, ao mesmo tempo em que oferece solução jurídica razoável para construções já consolidadas, muitas vezes de caráter residencial, situadas em áreas urbanas consolidadas e habitadas há anos.

A concessão do alvará de conservação não substitui o cumprimento de outras obrigações legais, nem afasta a necessidade de futura adequação às normas urbanísticas em caso de alteração da edificação. Trata-se, portanto, de instrumento de regularização administrativa lícito, proporcional e de alto interesse social, especialmente em municípios com elevado número de construções informais consolidadas.

A proposta está em consonância com os princípios constitucionais e administrativos, notadamente:

- **Legalidade**: está dentro do poder regulamentar municipal sobre o ordenamento territorial;
- **Eficiência e razoabilidade**: oferece resposta prática e adequada à realidade de áreas ocupadas por edificações não licenciadas, mas que não oferecem risco à coletividade;
- **Função social da propriedade**: busca regularizar edificações que atendem às necessidades habitacionais e coletivas.

Diante do exposto, esta Procuradoria manifesta-se pela regularidade da proposta, estando em condições de ser deliberada pelo Plenário, dentro de sua soberania.

É o parecer.

Mairinque, 18 de agosto de 2025.

GRASIELE RAPHAELA FANDI BORGES
Procuradora Jurídica