



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ

(Lei Estadual n.º 8.506 de 27 de dezembro de 1.993)

“PAÇO MUNICIPAL VEREADOR RENATO VARGAS”

(Lei Municipal n.º 3.452/2009)

Rua 7 de Setembro, 701 – Tremembé-SP - CEP 12120-000– Fone:(012) 3607 1000 – Fax: (012) 3607 1040

e-mail: [tremembe@tremembe.sp.gov.br](mailto:tremembe@tremembe.sp.gov.br) – Site: [www.tremembe.sp.gov.br](http://www.tremembe.sp.gov.br)

### **LEI COMPLEMENTAR Nº 294, DE 20 DE NOVEMBRO DE 2015.**

*"Dispõe sobre a regularização de edificações dentro do perímetro urbano do Município e dá outras providências."*

O PREFEITO MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ, Estado de São Paulo, Faz Saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

**ARTIGO 1º** - Fica o Município, através do Poder Executivo, autorizado a regularizar edificações, nas condições da presente Lei.

**ARTIGO 2º** - Para o exato cumprimento da presente Lei, ficam estabelecidas as seguintes definições:

**I** - Condição normal de regularização: é aquela em que a edificação existente e concluída a ser regularizada atende integralmente as disposições estabelecidas pela Legislação Municipal vigente que regule o uso e a ocupação do solo;

**II** - Condição especial de regularização: é aquela em que a edificação existente e concluída a ser regularizada não atende a pelo menos uma das disposições estabelecidas pela Legislação Municipal vigente que regule o uso e a ocupação do solo;

**III** - Condição extraordinária de regularização: é aquela em que a edificação existente a ser regularizada não atende a pelo menos uma das disposições estabelecidas pela Legislação Municipal vigente que regule o uso e a ocupação do solo e que, ainda não está concluída em sua totalidade ou, que atenda aos requisitos do habite-se parcial.

**§ 1º** – Será concedido o habite-se parcial para edificações residenciais, de comércio e serviços e de uso misto nos casos de:

**I** – edificações mistas, quando cada uma puder ser utilizada independentemente da outra, estiver de acordo com o projeto aprovado e concluído o acesso daquela unidade;

**II** – edifícios de habitação multifamiliar, em que poderá ser concedido para habitações isoladas concluídas, ou, antes da conclusão total da obra, desde que as áreas de uso coletivo estejam completamente concluídas e garantidas as instalações de água, energia elétrica, esgoto sanitário, impermeabilizações e prevenção de incêndio em funcionamento, conforme exigência do Corpo de Bombeiros e demais concessionárias.

**§ 2º** - Concluída a obra, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o proprietário deverá comunicar o término ao setor competente da municipalidade, e a partir desta comunicação, terá o prazo de



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ

(Lei Estadual n.º 8.506 de 27 de dezembro de 1.993)

“PAÇO MUNICIPAL VEREADOR RENATO VARGAS”

(Lei Municipal n.º 3.452/2009)

Rua 7 de Setembro, 701 – Tremembé-SP - CEP 12120-000 – Fone:(012) 3607 1000 – Fax: (012) 3607 1040

e-mail: [tremembe@tremembe.sp.gov.br](mailto:tremembe@tremembe.sp.gov.br) – Site: [www.tremembe.sp.gov.br](http://www.tremembe.sp.gov.br)

180 (cento e oitenta) dias para solicitar o HABITE-SE FINAL, uma vez que o HABITE-SE PARCIAL não o substitui, ficando sujeito a aplicação de multa de 5,0 unidades.

**§ 3º** - No tocante ao inciso III do presente artigo, a expedição do habite-se parcial não permite a alteração do projeto, sem nova aprovação.

**ARTIGO 3º** - A condição especial e extraordinária de regularização aplica-se tão-somente às edificações comprovadamente existentes até a data da promulgação desta Lei.

**Parágrafo Único** - A comprovação da existência da edificação se dará através da análise comparativa entre o projeto apresentado e imagens de satélite, correspondentes ao período de promulgação desta Lei, disponíveis na Prefeitura.

**ARTIGO 4º** - Nenhuma obra que não permita-se a expedição de habite-se parcial poderá ser beneficiada pela presente Lei.

**ARTIGO 5º** - Serão consideradas em condições de expedição de habite-se parcial, nos termos do disposto no artigo anterior, as edificações residenciais, de comércio e serviços e de uso misto e aprovadas em nome de pessoa física ou jurídicas, que atendam as seguintes condições mínimas de habitabilidade, segurança e higiene:

**I** - O banheiro social deverá estar totalmente concluído, com o revestimento dos pisos e paredes, e instalados os aparelhos sanitários;

**II** - Nos compartimentos destinados à cozinha, área de serviço e lavanderia, será exigido como condição mínima o revestimento das paredes, devendo, no entanto, a cozinha possuir o revestimento do piso concluído;

**III** - Os demais compartimentos poderão estar no contrapiso;

**IV** - As alvenarias, paredes e forros deverão estar completamente concluídas, admitindo-se somente a falta da respectiva pintura;

**V** - Quando o projeto prever forro com laje e cobertura com telhado, admitir-se-á a existência da laje devidamente impermeabilizada.

**ARTIGO 6º** - Serão consideradas concluídas para efeito do disposto no artigo 5º, as edificações secundárias ou acessórias (edículas) de uso residencial unifamiliar destinadas a uso próprio e aprovadas em nome de pessoa física, que atendam as seguintes condições mínimas de habitabilidade, segurança e higiene:

**I** - As paredes externas e internas serão admitidas apenas chapiscadas, exceção feita aos compartimentos que contiverem pias, tanques, lavatórios, chuveiros e bacias sanitárias, os quais deverão possuir o revestimento das paredes;



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ

(Lei Estadual n.º 8.506 de 27 de dezembro de 1.993)

“PAÇO MUNICIPAL VEREADOR RENATO VARGAS”

(Lei Municipal n.º 3.452/2009)

Rua 7 de Setembro, 701 – Tremembé-SP - CEP 12120-000– Fone:(012) 3607 1000 – Fax: (012) 3607 1040

e-mail: [tremembe@tremembe.sp.gov.br](mailto:tremembe@tremembe.sp.gov.br) – Site: [www.tremembe.sp.gov.br](http://www.tremembe.sp.gov.br)

**II** - Serão admitidos todos os compartimentos no contrapiso, exceção feita aos compartimentos que contiverem bacias sanitárias, os quais deverão possuir piso concluído.

**ARTIGO 7º** - As edificações destinadas às atividades de comércio, serviços, uso industrial, institucional e às habitações unifamiliares destinadas à comercialização e que foram aprovadas em nome de pessoa jurídica, assim como as multifamiliares em geral, deverão estar parcialmente concluídas e em condições de expedição de habite-se parcial para enquadrarem-se nas condições normais, especiais e extraordinárias de regularização.

**ARTIGO 8º** - As edificações somente poderão ser enquadradas nas condições normais, especiais e extraordinárias de regularização desde que atendidas, cumulativamente, as condições abaixo:

- I** - que não estejam localizadas em áreas de risco;
- II** - que não estejam localizadas em áreas de proteção ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente;
- III** - que apresentem condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene;
- IV** - que o respectivo imóvel seja beneficiado por água potável, sistema de destinação final de esgoto sanitário que atenda as normas técnicas pertinentes e rede de energia elétrica;
- V** - que estejam em condições para expedição do habite-se, habite-se parcial ou alvará de Conservação;
- VI** - que estejam localizadas em parcelamentos de solo regular ou decorrente de ocupação regularizada, localizadas dentro do perímetro urbano do município.

**ARTIGO 9º** - Para a solicitação da aprovação do projeto de regularização das edificações existentes, deverá ser protocolado processo administrativo instruído com os seguintes documentos:

- I** - requerimento padrão - conforme anexo I do decreto nº 3.440/08;
- II** - projeto - conforme enquadramento no disposto pelo artigo 1º do decreto nº 3.440/08;
- III** - memorial de especificações da obra;
- IV** - termo de declaração e responsabilidade (Regularização) - conforme anexo III do decreto nº 3.440/08;
- V** - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do profissional responsável técnico pela regularização, bem como de seus respectivos comprovantes de pagamento;
- VI** - cópia do CPF (Cadastro de Pessoa Física) ou CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica) do (s) interessado (s);



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ

(Lei Estadual n.º 8.506 de 27 de dezembro de 1.993)

“PAÇO MUNICIPAL VEREADOR RENATO VARGAS”

(Lei Municipal n.º 3.452/2009)

Rua 7 de Setembro, 701 – Tremembé-SP - CEP 12120-000 – Fone:(012) 3607 1000 – Fax: (012) 3607 1040

e-mail: [tremembe@tremembe.sp.gov.br](mailto:tremembe@tremembe.sp.gov.br) – Site: [www.tremembe.sp.gov.br](http://www.tremembe.sp.gov.br)

**VII** - cópia de documento comprovando a propriedade do imóvel em nome do (s) interessado (s), devidamente registrado ou outro documento que comprove posse, ainda que não passível de registro no Cartório de Registro de Imóveis - CRI;

**VIII** - demais documentos necessários de acordo com o uso, tais como licença da CETESB, AVCB do Corpo de Bombeiros, autorização do CONDEPHAAT, autorização do DER, entre outros.

**Parágrafo Único** – Em se tratando de projetos para regularização de edificações existentes situadas em condomínios ou loteamentos que possuam Associações ou Sociedades de proprietários e/ou moradores devidamente regularizadas, o interessado deverá submetê-los à prévia análise e aprovação dessas.

**ARTIGO 10** - Todos os processos administrativos que requeiram a aprovação de projeto de regularização de edificação receberão a vistoria in-loco de fiscal do setor de fiscalização de obras da Prefeitura, que produzirá os seguintes documentos:

**I** - QECO (quadro de especificações e classificação da obra) devidamente preenchido e informando o padrão de classificação da edificação;

**II** - despacho informando se a edificação existente se encontra concluída nos moldes do disposto pelos artigos 5º, 6º e 7º da presente Lei.

**ARTIGO 11** - Os projetos de regularização das edificações existentes enquadradas nas condições normal, especial e extraordinária de regularização classificadas no padrão Baixo, Médio ou Alto pelo respectivo QECO, ficarão sujeitos ao pagamento do valor correspondente em unidades, que serão cumulativas, conforme o padrão e que infrinja a taxa de ocupação residencial do terreno, taxa de ocupação comercial do terreno, recuo frontal, recuo lateral, recuo dos fundos e taxa de ocupação da garagem, nos termos abaixo:

**I** – Será aplicada multa na regularização de edificação de acordo com o PADRÃO, nos termos abaixo:

- a) Infração LEVE: quando o padrão for baixo, gera multa de 2,0 unidades;
- b) Infração MODERADA: quando o padrão for médio, gera multa de 4,0 unidades;
- c) Infração GRAVE: quando o padrão for alto, gera multa de 12,0 unidades;

**II** – Será aplicada multa na regularização de edificação quando infringida TAXA DE OCUPAÇÃO RESIDENCIAL do Terreno, nos termos abaixo:

- a) Infração LEVE: quando a taxa de ocupação residencial do terreno atingir entre 70,1% a 77,0% do uso total do terreno, gera multa de 2,0 unidades;
- b) Infração MODERADA: quando a taxa de ocupação residencial do terreno atingir entre 77,1% a 84,0% do uso total do terreno, gera multa de 4,0 unidades;



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ

(Lei Estadual n.º 8.506 de 27 de dezembro de 1.993)

“PAÇO MUNICIPAL VEREADOR RENATO VARGAS”

(Lei Municipal n.º 3.452/2009)

Rua 7 de Setembro, 701 – Tremembé-SP - CEP 12120-000– Fone:(012) 3607 1000 – Fax: (012) 3607 1040

e-mail: [tremembe@tremembe.sp.gov.br](mailto:tremembe@tremembe.sp.gov.br) – Site: [www.tremembe.sp.gov.br](http://www.tremembe.sp.gov.br)

- c) Infração GRAVE: quando a taxa de ocupação residencial do terreno atingir entre 84,1% a 91,0% do uso total do terreno, gera multa de 6,0 unidades;
- d) Infração GRAVÍSSIMA: quando a taxa de ocupação residencial do terreno atingir entre 91,1% a 100,0% do uso total do terreno, gera multa de 8,0 unidades;

**III** – Será aplicada multa na regularização de edificação quando infringida TAXA DE OCUPAÇÃO COMERCIAL do Terreno, nos termos abaixo:

- a) Infração LEVE: quando a taxa de ocupação comercial do terreno atingir entre 80,1% a 85,0% do uso total do terreno, gera multa de 2,0 unidades;
- b) Infração MODERADA: quando a taxa de ocupação comercial do terreno atingir entre 85,1% a 90,0% do uso total do terreno, gera multa de 4,0 unidades;
- c) Infração GRAVE: quando a taxa de ocupação comercial do terreno atingir entre 90,1% a 95,0% do uso total do terreno, gera multa de 6,0 unidades;
- d) Infração GRAVÍSSIMA: quando a taxa de ocupação comercial do terreno atingir entre 95,1% a 100,0% do uso total do terreno, gera multa de 8,0 unidades;

**IV** – Será aplicada multa na regularização de edificação quando infringido o RECUO FRONTAL do Terreno, nos termos abaixo:

- a) Infração LEVE: quando a taxa de recuo frontal atingir entre 0,01 a 1,25 metros, gera multa de 2,0 unidades;
- b) Infração MODERADA: quando a taxa de recuo frontal atingir entre 1,26 a 2,50 metros, gera multa de 4,0 unidades;
- c) Infração GRAVE: quando a taxa de recuo frontal atingir entre 2,51 a 3,75 metros, gera multa de 6,0 unidades;
- d) Infração GRAVÍSSIMA: quando a taxa de recuo frontal atingir entre 3,76 a 5,00 metros, gera multa de 8,0 unidades;

**V** – Será aplicada multa na regularização de edificação quando infringido o RECUO LATERAL do Terreno, nos termos abaixo:

- a) Infração LEVE: quando a taxa de recuo lateral atingir entre 0,01 a 0,50 metros, gera multa de 2,0 unidades;
- b) Infração MODERADA: quando a taxa de recuo lateral atingir entre 0,51 a 1,00 metros, gera multa de 4,0 unidades;
- c) Infração GRAVE: quando a taxa de recuo lateral atingir entre 1,01 a 1,50 metros, gera multa de 6,0 unidades;



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ

(Lei Estadual n.º 8.506 de 27 de dezembro de 1.993)  
“PAÇO MUNICIPAL VEREADOR RENATO VARGAS”  
(Lei Municipal n.º 3.452/2009)

Rua 7 de Setembro, 701 – Tremembé-SP - CEP 12120-000– Fone:(012) 3607 1000 – Fax: (012) 3607 1040  
e-mail: [tremembe@tremembe.sp.gov.br](mailto:tremembe@tremembe.sp.gov.br) – Site: [www.tremembe.sp.gov.br](http://www.tremembe.sp.gov.br)

**VI** – Será aplicada multa na regularização de edificação quando infringido o RECUO FUNDOS do Terreno, nos termos abaixo:

- a) Infração LEVE: quando a taxa de recuo lateral atingir entre 0,01 a 0,50 metros, gera multa de 2,0 unidades;
- b) Infração MODERADA: quando a taxa de recuo lateral atingir entre 0,51 a 1,00 metros, gera multa de 4,0 unidades;
- c) Infração GRAVE: quando a taxa de recuo lateral atingir entre 1,01 a 1,50 metros, gera multa de 6,0 unidades;

**VII** – Será aplicada multa na regularização de edificação quando infringida TAXA DE OCUPAÇÃO de garagem, nos termos abaixo:

- a) Infração LEVE: quando a taxa de ocupação atingir entre 50,1% a 60,0%, gera multa de 2,0 unidades;
- b) Infração MODERADA: quando a taxa de ocupação atingir entre 60,1% a 70,0%, gera multa de 4,0 unidades;
- c) Infração GRAVE: quando a taxa de ocupação atingir entre 70,0% a 85,0%, gera multa de 6,0 unidades;
- d) Infração GRAVÍSSIMA: quando a taxa de ocupação atingir entre 86,1% a 100,0%, gera multa de 8,0 unidades;

**§ 1º** - A unidade de valor cobrada é a descrita na alínea “a” do artigo 4º da Lei Municipal n. 1903, de 27 de setembro de 1990, alterado pela Lei Municipal n. 2.633, de 15 de março de 2001.

**§ 2º** - Em caso de legalização de área a menor e/ou sem alteração de área construída, desde que não altere ou modifique o projeto aprovado, não será(ão) cobrada(s) a(s) multa(s) descrita na presente lei.

**§ 3º** - Fica isento da aplicação das sanções impostas nos incisos V e VI, a edificação que atenda as exigências do Código Sanitário Estadual (Lei n. 12.342/1978), no quesito iluminação e ventilação.

**ARTIGO 12** - Aprovado o respectivo projeto, mediante requerimento do interessado, a Administração expedirá:

**I** - habite-se, se a edificação não tiver sido habitada;

**II** - habite-se parcial, se a edificação não tiver sido habitada e estiver parcialmente finalizada;

**III** - alvará de Conservação, em se tratando de edificação já habitada que, para os efeitos legais, equivalerá ao habite-se.



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ

(Lei Estadual n.º 8.506 de 27 de dezembro de 1.993)

“PAÇO MUNICIPAL VEREADOR RENATO VARGAS”

(Lei Municipal n.º 3.452/2009)

Rua 7 de Setembro, 701 – Tremembé-SP - CEP 12120-000– Fone:(012) 3607 1000 – Fax: (012) 3607 1040

e-mail: [tremembe@tremembe.sp.gov.br](mailto:tremembe@tremembe.sp.gov.br) – Site: [www.tremembe.sp.gov.br](http://www.tremembe.sp.gov.br)

**ARTIGO 13** - Não será admitida, em hipótese alguma, a regularização de edificações situadas em terrenos pertencentes ao Patrimônio Público, em locais destinados ao alargamento de vias públicas, em áreas agravadas por servidão pública, em áreas consideradas “*non aedificandi*”, em áreas de preservação definidas em lei, em qualquer outra área de domínio público, em loteamentos em que a construção de edificações em seus lotes não tenha sido liberada e em parcelamentos do solo considerados clandestinos.

**ARTIGO 14** - As condições previstas por esta Lei não subtraem da Administração o direito de, exercendo seu regular poder de polícia, determinar a demolição de construções que permaneçam sem regularização pela ausência de iniciativa de seus proprietários em regularizá-las ou, ainda, quando a situação peculiar de cada caso não admitir sua regularização.

**Parágrafo Único** - Ficam assegurados os direitos de regularização de edificações concedidos ou que vierem a ser concedidos por Legislação Federal ou Estadual, desde que não infrinjam o disposto no artigo anterior.

**ARTIGO 15** - A Administração terá prazo de 60 (sessenta) dias corridos para a aprovação do projeto de regularização.

**§ 1º** - Caso a documentação apresentada no processo esteja incompleta, ou apresente falhas, será expedida notificação (“comunique-se”).

**§ 2º** - Sempre que houver notificação (“comunique-se”), a contagem do prazo para aprovação do projeto de regularização será interrompida, até o seu atendimento.

**§ 3º** - A primeira notificação (“comunique-se”) deverá ser atendida pelo requerente no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos e as seguintes no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos cada.

**§ 4º** - Decorridos os 60 (sessenta) dias corridos após a expedição da primeira notificação (“comunique-se”) ou os 30 (trinta) dias corridos após a expedição das demais e não havendo manifestação por parte dos interessados dentro destes períodos, o processo relativo ao projeto de regularização poderá ser indeferido e arquivado, vedado o deferimento pela Administração de qualquer pedido de reconsideração ou recurso administrativo.

**ARTIGO 16** - Por força da presente Lei, ficam os órgãos competentes da Administração autorizados a procederem a aprovação dos projetos que atenderem aos requisitos nela estabelecidos.

**ARTIGO 17** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 278, de 20 de agosto de 2014.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ**

(Lei Estadual n.º 8.506 de 27 de dezembro de 1.993)

“PAÇO MUNICIPAL VEREADOR RENATO VARGAS”

(Lei Municipal n.º 3.452/2009)

Rua 7 de Setembro, 701 – Tremembé-SP - CEP 12120-000– Fone:(012) 3607 1000 – Fax: (012) 3607 1040

e-mail: [tremembe@tremembe.sp.gov.br](mailto:tremembe@tremembe.sp.gov.br) – Site: [www.tremembe.sp.gov.br](http://www.tremembe.sp.gov.br)

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Tremembé, 20 de novembro de 2015.

**MARCELO VAQUELI**

**Prefeito Municipal**

Publicada e Registrada na Secretaria da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Tremembé,  
aos 20 de novembro de 2015.

**JOSÉ MARCIO ARAUJO GUIMARÃES**  
**Secretário-Chefe de Gabinete do Prefeito**