



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ

(Lei Estadual n.º 8.506 de 27 de dezembro de 1993)

“PAÇO MUNICIPAL VEREADOR RENATO VARGAS”

(Lei Municipal nº 3.452/2009)

Rua 7 de Setembro, 701 - CEP 12120-000 - Fone: 3607-1000 - FAX: 3607-1040

www.tremembe.sp.gov.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 278, DE 20 DE AGOSTO DE 2014.

“Dispõe sobre a regularização de edificações clandestinas dentro do perímetro urbano do Município”.

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 clandestinas, 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.

ARTIGO 3º - A condição especial 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 em andamento ou não concluída poderá ser beneficiada pela presente Lei.

ARTIGO 5º - Serão consideradas concluídas, para efeito do disposto no artigo anterior, as habitações unifamiliares para uso próprio e aprovadas em nome de pessoa física, 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ

(Lei Estadual n.º 8.506 de 27 de dezembro de 1993)

“PAÇO MUNICIPAL VEREADOR RENATO VARGAS”

(Lei Municipal nº 3.452/2009)

Rua 7 de Setembro, 701 - CEP 12120-000 - Fone: 3607-1000 - FAX: 3607-1040

www.tremembe.sp.gov.br

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;

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 totalmente concluídas para enquadrarem-se nas condições normais e especiais de regularização.

ARTIGO 8º - As edificações somente poderão ser enquadradas nas condições normais e especiais 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 ou alvará de Conservação;

VI - que estejam localizadas em parcelamentos de solo regular, irregular 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 e concluídas, 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ

(Lei Estadual n.º 8.506 de 27 de dezembro de 1993)

“PAÇO MUNICIPAL VEREADOR RENATO VARGAS”

(Lei Municipal nº 3.452/2009)

Rua 7 de Setembro, 701 - CEP 12120-000 - Fone: 3607-1000 - FAX: 3607-1040

www.tremembe.sp.gov.br

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);

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 e concluídas 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 10º - 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 - breve relatório fotográfico capaz de caracterizar a edificação;

III - 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 e concluídas enquadradas nas condições normal e especial de regularização classificadas no padrão Médio ou Alto pelo respectivo QECO, ficarão sujeitos ao pagamento do valor correspondente a porcentagem da multa para legalização/regularização de edificação prevista no Código Tributário Municipal por m² (metro quadrado) de área construída a ser regularizada, conforme a seguir:

I – Edificações classificadas no padrão Alto pelo QECO: pagamento do valor correspondente a 10% (dez por cento) da multa para legalização/regularização de edificação prevista no Código Tributário Municipal por m² (metro quadrado) de área construída a ser regularizada;

II – Edificações classificadas no padrão Médio pelo QECO: pagamento do valor correspondente a 5% (cinco por cento) da multa para legalização/regularização de



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ

(Lei Estadual n.º 8.506 de 27 de dezembro de 1993)

“PAÇO MUNICIPAL VEREADOR RENATO VARGAS”

(Lei Municipal nº 3.452/2009)

Rua 7 de Setembro, 701 - CEP 12120-000 - Fone: 3607-1000 - FAX: 3607-1040

www.tremembe.sp.gov.br

edificação prevista no Código Tributário Municipal por m² (metro quadrado) de área construída a ser regularizada;

PARÁGRAFO ÚNICO – Somente os projetos de regularização das edificações existentes e concluídas enquadradas nas condições normal e especial de regularização, que sejam classificadas no padrão Baixo pelo seu respectivo QECO, ficarão sujeitos ao pagamento do valor correspondente a 1 (uma) multa para legalização/regularização de edificação prevista no Código Tributário Municipal.

ARTIGO 12 - Os projetos de regularização das edificações existentes e concluídas enquadradas na condição especial de regularização, além do pagamento dos valores previstos no Artigo acima, ficarão também sujeitos ao pagamento dos seguintes valores:

I - para cada 1% (um por cento), total ou parcial, que a edificação existente, exceder a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento básico e a taxa de permeabilidade previstos para a Zona onde estiver situado o imóvel, deverá ser pago o valor correspondente a 01 (uma) multa prevista no Código Tributário Municipal para legalização/regularização de edificação.

II – para cada fração de 0,1m (zero vírgula um metro), total ou parcial, que a edificação existente desrespeitar o recuo de frente mínimo previsto para a Zona onde estiver situado o imóvel, deverá ser pago o valor correspondente a 01 (uma) multa prevista no Código Tributário Municipal para legalização/regularização de edificação.

III – a não observância do recuo de fundo, recuo lateral direito e recuo lateral esquerdo mínimos previstos para a Zona onde estiver situado o imóvel, resultará no pagamento, para cada um dos recuos desrespeitados, do valor correspondente a 10 (dez) multas previstas no Código Tributário Municipal para legalização/regularização de edificação.

IV – para cada 1,00m² (um metro quadrado), total ou parcial, que a garagem exceder a área máxima permitida para garagens dentro da faixa de recuo de frente mínimo, deverá ser pago o valor correspondente a 02 (duas) multas previstas no Código Tributário Municipal para legalização/regularização de edificação.

ARTIGO 13 - Aprovado o respectivo projeto, mediante requerimento do interessado, a Administração expedirá:

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

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

ARTIGO 14 - 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE TREMEMBÉ

(Lei Estadual n.º 8.506 de 27 de dezembro de 1993)

“PAÇO MUNICIPAL VEREADOR RENATO VARGAS”

(Lei Municipal nº 3.452/2009)

Rua 7 de Setembro, 701 - CEP 12120-000 - Fone: 3607-1000 - FAX: 3607-1040

www.tremembe.sp.gov.br

ARTIGO 15 - 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 como clandestinas 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 16 - 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 notificação (“comunique-se”) deverá ser atendida pelo requerente no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 4º - Decorridos os 120 (cento e vinte) dias corridos após a expedição da notificação (“comunique-se”) e não havendo manifestação por parte dos interessados dentro deste período, o processo relativo ao projeto de regularização poderá ser indeferido e arquivado, vedado o deferimento pela Administração Pública de qualquer pedido de reconsideração ou recurso administrativo.

ARTIGO 17 - 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 18 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Tremembé, em 20 de agosto de 2014.

MARCELO VAQUELI
Prefeito Municipal

Publicada e Registrada na Secretaria da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Tremembé, aos 20 de agosto de 2014.

Marilene Aparecida de Oliveira Lima Lopes
Coordenadora dos Serviços da Secretaria-Substituta