

EMENTA: Modifica dispositivos da Lei nº 7427, de 19 de outubro de 1961, e dá outras providências.

O PREFEITO DA CIDADE DO RECIFE FAÇO SABER QUE O PODER LEGISLATIVO DECRETOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

ART. 1º – Ficam os edifícios desobrigados de instalação de incineradores e tubulação de descida de lixo previstos no Artigo 427 da Lei nº 7427, de 19 de outubro de 1961.

PARÁGRAFO ÚNICO – Os edifícios industriais e hospitalares não se incluem no disposto neste artigo.

ART. 2º – Os edifícios beneficiados, pelo artigo anterior desta Lei, serão obrigados a manter compartimento destinado a guarda temporária de recipientes coletores de lixo.

ART. 3º – O compartimento destinado à guarda temporária dos recipientes para lixo deverão obedecer às seguintes condições:

I – está localizado no edifício de modo a assegurar o fácil acesso ao logradouro;

II – está situado no pavimento térreo ou no subsolo devendo estes pavimentos serem servidos por sistema de rampa, quando possuírem o piso em nível diferente do nível do meio fio;

III – possuir portas e vãos de aeração providos de tela de modo a impedir a entrada de insetos;

IV – Não constituir edícula ou qualquer outro elemento separado do bloco do edifício;

V – Não ter comunicação direta com estradas, áreas sociais e logradouros, nem ser visível destes locais;

VI – Ser revestido internamente com material liso, lavável, de fácil limpeza e possuir ponto d'água e esgoto;

VII – Apresentar dimensões tais que permitam inscrever no seu piso, uma circunferência com raio mínimo de 0,75m;

VIII – Não ultrapassar as áreas mínimas: – de 0,10m² por quarto, sendo um mínimo de 4,00m² nos edifícios residenciais, hotéis, motéis e pensões;

– de 0,10m² por cada 100m² de construção, sendo o mínimo de 3,00m², nos edifícios comerciais;

IX – Ter o pé direito mínimo de 2,00m².

§ 1º – A Prefeitura da Cidade do Recife interditará os compartimentos julgados provocadores de poluição, ficando estabelecido os 10 (dez) dias subsequentes como prazo para o cumprimento das normas legais.

§ 2º – Os compartimentos constituem-se parte comum do edifício não sendo permitida a sua transformação para quaisquer outros usos ou finalidades.

ART. 4º – Fica dispensada a apresentação do responsável técnico para projetar e construir, previsto no Artigo 5º da Lei nº 7427/61, para os seguintes casos:

I – construção de residência própria, unifamiliar, térrea, popular com até 50,00m²;

II – construção de acréscimo ou reforma em residência própria, unifamiliar, térrea, popular e de taipa com até 20,00m²;

III – prova de propriedade do terreno;

IV – prova do requerente e do seu cônjuge quando casado em comunhão de bens, não possuir outro imóvel no Município;

V – projeto devidamente registrado no CREA;

VI — cópia autêntica da planta anterior, aprovada, ou registro de imóveis descritivo dos compartimentos, nos casos de acréscimo ou reforma.

PARÁGRAFO ÚNICO — A dispensa da responsabilidade técnica de que trata este artigo, só poderá ser concedida uma única vez a cada pessoa.

ART. 5º — O benefício do artigo anterior será concedido ao requerente que apresentar quitação de tributos relativa ao terreno ou a benfeitoria existente.

PARÁGRAFO ÚNICO — O proprietário torna-se o único responsável pela edificação aprovada nos termos do artigo 4º desta Lei.

ART. 6º — Será cancelado o benefício e automaticamente embargado o serviço se constatado que:

I — a obra for iniciada sem licença;

II — o projeto aprovado for desobedecido;

III — a propriedade do imóvel for transferida.

PARÁGRAFO ÚNICO — Embargada a obra, só poderá ter prosseguimento após a apreciação em novo processo; com registro de responsável técnico, cobrados os tributos devidos e expedida nova licença de construção, respeitando o estabelecido na Lei nº 7427/61.

ART. 7º — Os benefícios do artigo 4º desta Lei não se aplicam:

I — a edificação de conjunto residencial;

II — a edificação de casas em série.

ART. 8º — É facultada a substituição do apartamento destinado ao porteiro, previsto no parágrafo 7º do Artigo 459, da Lei nº 7427/61, por uma zeladoria, observadas as exigências desta Lei.

ART. 9º — A zeladoria será constituída de um compartimento destinado a vestiário, guarda de ferramentas e ou material de limpeza, possuindo, anexo, um compartimento sanitário, com chuveiro, lavatório e vaso sanitário.

ART. 10 – A zeladoria deverá obedecer as seguintes condições:

I – ser localizada no subsolo, pavimento térreo, sobre-loja ou pavimento de cobertura;

II – não poderá ser localizada nas áreas “non aedificandi”;

III – não poderá constituir edícula ou qualquer outro elemento separado do edifício;

IV – ter área mínima de 5,00m² e máxima de 7,00m²;

V – não ter comunicação direta com as áreas e circulações sociais.

ART. 11 – A zeladoria, considerada compartimento de permanência transitória, constitui-se parte comum do edifício, não podendo ser desmembrada ou incorporada a qualquer unidade condominial autônoma, nem ter sua finalidade e utilização modificadas.

ART. 12 – Os projetos para edificações em terrenos situados fora das zonas e núcleos comerciais, deverão reservar áreas destinadas a vegetação, de acordo com o que estabelece a presente Lei.

ART. 13 – As áreas de que trata o Artigo anterior deverão ser distribuídas em solo natural e complementarmente em jardineiras localizadas no pilotis e/ou pavimentos vazados.

§ 1º – No caso da área de solo natural atingir 20% da superfície do terreno, não haverá obrigatoriedade de jardineiras.

§ 2º – No caso de utilização de jardineiras serão observados os seguintes percentuais mínimos:

I – em solo natural, 15% da superfície do terreno;

II – em jardineiras, uma superfície que, somada à do solo natural, totalize 25% da superfície do terreno.

ART. 14 – No caso de preservação ou implantação de árvores adultas, cujas copas estejam acima de 2,00m de altura, será computado como área de solo natural 10,00m² para cada árvore, comprovadamente existente.

PARÁGRAFO ÚNICO – As áreas de que trata este artigo também poderão ser computadas como área de estacionamento, se para esse fim forem utilizadas.

ART. 15 - O pavimento do edifício correspondente à última parada do elevador e o pavimento imediatamente superior não serão computados para efeito dos cálculos da área total construída e dos afastamentos previstos na Lei 7427/61.

PARÁGRAFO ÚNICO – A altura máxima permitida para estes dois pavimentos será de 6,50m, contados a partir da cota do piso correspondente à última parada do elevador.

ART. 16 – O pavimento imediatamente acima do pavimento correspondente à última parada do elevador poderá ser destinado a:

I – localização do pavimento superior de apartamento duplex;

II – compartimentos de uso coletivo e integrantes de condomínio, tais como:

a) – salão de festas, terraço, piscina e área de lazer;

b) – subestação;

c) zeladoria;

d) – torre de refrigeração;

e) – casa de máquinas;

f) – reservatório d'água;

g) – depósito;

h) – hall de escada.

ART. 17 - Para os efeitos desta Lei considera-se apartamento duplex a unidade condominial autônoma com dois pavimentos e que possua circulação vertical privativa, formando uma unidade indivisível.

PARÁGRAFO ÚNICO - O pavimento superior do apartamento duplex não poderá ter comunicação com as partes comuns do edifício.

ART. 18 – Nos terrenos de esquina será permitido edificação com o afastamento mínimo de 3,00m para um dos logradouros, desde que respeitadas as seguintes condições:

I — a testada do terreno não ultrapasse 15,00m;

II — seja obedecido o afastamento legal para o outro logradouro;

III — a edificação projetada se destine a habitação unifamiliar de até dois pavimentos.

PARÁGRAFO UNICO —
O afastamento mínimo previsto neste artigo não poderá ser permitido nos logradouros citados no Artigo 69 da Lei 7427/61.

ART. 19 - Os benefícios previstos no artigo anterior aplicam-se:

I — aos lotes aprovados antes da vigência da Lei nº 7427/61;

II — aos terrenos não resultantes de novo loteamento e que estejam definidos por título de propriedade registrado no Cartório de Imóveis;

III — aos terrenos resultantes da modificação de arruamentos, promovida pelo poder público.

ART. 20 — Será permitido o afastamento mínimo de 3,00m para os logradouros situados nos loteamentos das propriedades Boa Idéia e Sítio do Souza e nos conjuntos residenciais populares construídos pela COHAB, Serviço Social Agamenon Magalhães e Cooperativas do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), desde que:

I — as habitações sejam unifamiliares;

II — a profundidade do terreno em que forem edificadas, não ultrapasse 20,00m.

ART. 21 - É permitido reduzir os afastamentos estabelecidos nos Artigos 63 e 68 da Lei 7427/61, nos seguintes casos;

I — quando se tratar de saliência sobre as fachadas decorrentes da localização da estrutura externa estantes, guarda-roupas, tanques de lavagem de roupa, jardineiras, varandas e terraços;

II — da própria edificação quando justificado para obtenção de melhores condições dos compartimentos.

§ 1º - A redução de que trata este artigo deverá atender as seguintes condições:

I — ter seu limite máximo igual a 15% da distância prevista na Lei nº 7427/61;

II — ter como afastamentos mínimos:

a) - para a divisa de frente 4,50m no setor urbano, 5,00m no setor suburbano e 7,00m nos logradouros citados no artigo 69 da Lei nº 7427/61;

b) - para as divisas laterais, 1,50m;

c) - para a divisa de fundo, 4,50m.

§ 2º — A área resultante da redução não poderá ultrapassar 5% da área de construção prevista no artigo 70 da Lei 7427/61,

respeitado este percentual também por pavimento, não computadas as áreas dos elementos previstos no Inciso I deste Artigo.

ART. 22 – No pavimento térreo vasado os pilares poderão estar situados no paramento das fachadas.

ART. 23 – As caixas de escadas poderão avançar sobre os afastamentos previstos nos artigos 63 e 68 da Lei 7427/61, desde que respeitem as seguintes condições:

I – o avanço não ultrapasse 50% da distância prevista para aqueles afastamentos;

II – os afastamentos mínimo sejam:

a) – 8,00m nos logradouros citados no artigo 69 da Lei 7427/61, e 4,50 nos demais logradouros, para a divisa de frente;

b) – 1,50m para as divisas laterais e de fundo.

ART. 24 – Nos terrenos de forma irregular os afastamentos de que tratam os artigos 63 e 68 da Lei 7427/61, referidos às divisas de frente, laterais e de fundo, serão medidas na perpendicular traçada do meio de cada segmento da fachada até a divisa fronteira mais próxima.

PARÁGRAFO ÚNICO – Em hipótese alguma deverá haver pontos da fachada com afastamento inferior a 1,50m das divisas laterais e de fundo e, para a divisa de frente 4,50m no Setor Urbano e 5,00m no Setor Suburbano.

ART. 25 – Será permitida a construção de um pavimento superior nos lotes aprovados como populares, desde que respeitadas as seguintes condições:

I – a taxa de ocupação seja no máximo de 40%;

II - a área de construção será de 40% no térreo e no pavimento superior da párea de terreno;

III – a edificação se destine a habitação unifamiliar.

ART. 26 - Não será permitida a construção de casas superpostas ou de edifícios de apartamentos no lote aprovado como popular.

ART. 27 – Será facultada a instalação de um só elevador nos edifícios residenciais, desde que:

I – a distância entre os níveis dos pisos do térreo ao do último pavimento, excluído o pavimento superior do duplex, não ultrapasse a 18,00m;

II – o dimensionamento do elevador seja comprovado pelo cálculo de tráfego.

ART. 28 - Os projetos de conjuntos residenciais serão apreciados em seu todo, como uma unidade urbanística, não se subordinando, quanto ao conjunto, aos dispositivos gerais estabelecidos para as habitações múltiplas.

ART. 29 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

ART. 30 — Revogam-se as disposições em contrário.

Recife, 07 de janeiro de 1980

a) **Gustavo Krause**
Prefeito

LEI Nº 14.117/80

ONDE SE LÊ:

ART. 10 – ...

V – ... as párees e circulações sociais.

ART. 21 – ...

I – ... estrutura externa estantes, ...

ART. 2 – ...

a) – ... Lei 7427/61, 4,50 nos ...

ART. 25 – ...

II – ... superior da párea de ...

LEIA-SE:

ART. 10 – ...

V – ... as áreas e circulações sociais.

ART. 21 – ...

I – ... estrutura externa, estantes, ...

ART. 23 – ...

a) – ... Lei 7427/61, 4,50m nos ...

ART. 25 – ... superior da área de ...