

LEI Nº 16.061/95

EMENTA: Dispõe sobre a regularização de edificações.

O POVO DA CIDADE DO RECIFE, POR SEUS REPRESENTANTES, DECRETA E EU EM SEU NOME SANCIONO, A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- Art. 1º - Poderão ser regularizadas nos termos desta Lei, uma ou mais edificações existentes erguidas no mesmo lote, em desacordo com as normas previstas na legislação municipal, desde que:
- I - Estejam concluídas, ou no mínimo com 50% (cinquenta por cento) da obra já construída, até a data da publicação desta Lei;
 - II - tenham condições mínimas de higiene, segurança de uso estabilidade e habitabilidade;
 - III - seja comprovada a propriedade ou posse do terreno onde está edificada.
- Art. 2º - Não serão passíveis de regularização as edificações que:
- I - estejam localizadas total ou parcialmente em logradouros ou terrenos públicos;
 - II - estejam localizadas em área de proteção de mananciais, matas naturais e em áreas "non aedificandi" previstas em Lei Municipal;
 - III - estejam localizadas em espaços destinados a implantação de projetos especiais;
 - IV - não atendam as restrições legais de loteamentos aprovados pela Prefeitura;

- V - estejam, situadas em áreas de operações urbanas definidas por Lei, que contenham disposições específicas para regularização;
- VI - tenham sido autuadas após a data da publicação desta Lei e durante a sua vigência, por ter sido constatado condição diversa da estabelecida no inciso I, do artigo 1º desta Lei.
- Art. 3º - Considerar-se-á concluídas a edificação que apresentar paredes erguidas, revestidas internamente, com cobertura, instalações hidráulicas, elétricas e mecânicas em funcionamento, de forma a permitir seu uso.
- Art. 4º - A regularização não implicará no reconhecimento de direitos sobre propriedade.
- Art. 5º - A Prefeitura da Cidade do Recife poderá exigir obras de adequação, para garantir a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o respeito ao direito de vizinhança.

CAPÍTULO II DOS USOS E ATIVIDADES URBANAS

- Art. 6º - Serão consideradas regularizáveis, sem nenhuma distinção, as edificações e as atividades que nelas são exercidas.
- Parágrafo 1º** - A análise de regularização de edificações destinadas aos usos considerados especiais definidos nos artigos 44 e 45 da Lei nº 14.511/83, assim como os que são classificados como não permitidos e não tolerados, será feita pelo órgão competente.
- Parágrafo 2º** - Excetuam-se deste artigo a regularização de atividades potencialmente geradoras de incômodos para a vizinhança por emissão de sons e ruídos, resíduos com exigências sanitárias, poluição atmosférica, além de riscos de segurança, tudo na forma estabelecida na Lei nº 7427/61.
- Parágrafo 3º** - A análise de regularização de edificações localizadas dentro do perímetro dos Setores de Preservação Rígida das Zonas Especiais de Preservação será feita pelo órgão competente - Departamento de Preservação dos Sítios Históricos - DPSH.

CAPÍTULO III DAS CONDIÇÕES DE APROVEITAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- Art. 7º - As condições de aproveitamento e ocupação do solo deverão obedecer aos seguintes procedimentos:
- I - Quanto à Taxa de Ocupação - será regularizável qualquer excedente, desde que a lâmina total resultante não ultrapasse 70% (setenta por cento) da área do terreno;
 - II - Quanto à área do Solo Virgem - será regularizável desde que respeitado o percentual estabelecido nas legislações atinentes;
 - III - Quanto ao Coeficiente de Utilização - desde que respeitadas restrições de gabarito estabelecidas nas legislações pertinentes, será regularizável qualquer excedente do coeficiente de utilização previsto na Lei nº 14.511/83;
 - IV - Quanto ao Gabarito - respeitar as restrições de gabarito estabelecidas nas legislações pertinentes;
 - V - Quanto aos Afastamentos Frontais - para os pavimentos térreo e primeiro pavimento das edificações, serão regularizáveis os afastamentos frontais de 3,00m. ou o dominante no logradouro. Para os demais pavimentos, serão

regularizáveis reduções de até 20% (vinte por cento) dos afastamentos mínimos previstos na Lei nº 14.511/83 e suas posteriores modificações, calculados em função da quantidade de pavimentos;

VI - Quanto aos Afastamentos Laterais e de Fundos - para os pavimentos térreo e primeiro pavimento das edificações, serão regularizáveis os afastamentos laterais e de fundos nulos, desde que garantam a aeração e iluminação dos compartimentos e tenham autorização do vizinho ou decisão judicial favorável quando apresentarem abertura de vãos com distância inferior a 1,50m. Para os demais pavimentos, serão regularizáveis reduções de até 20% (vinte por cento) dos afastamentos mínimos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo calculados em função da quantidade de pavimentos;

VII - Quanto ao número de Vagas destinados a estacionamento de veículos:

- a) para usos definidos na Lei nº 14.511/83 como permitidos ou tolerados, independentemente da sua localização neste Município, será admitido como regularizável, quantidade de vagas destinadas a estacionamento de veículos, no mínimo igual a 50% (cinquenta por cento) do exigido pela Lei nº 14.090/79;
- b) para os usos não definidos na Lei nº 14.511/83 como permitidos ou tolerados e para aqueles considerados especiais, definidos nos artigos 44 e 45 da mesma Lei, a quantidade de vagas destinadas a estacionamento de veículos será objeto de análise prévia pelo órgão competente.

CAPÍTULO IV DAS NORMAS E POSTURAS

Art. 8º - As normas e posturas das edificações de que trata esta Lei obedecerão aos seguintes parâmetros:

- I) - Quanto às Rampas no interior do terreno - Serão regularizáveis quaisquer percentuais de inclinação, as rampas que garantam as manobras necessárias à sua utilização comprovada através de laudo técnico de engenheiro ou de arquiteto habilitado apresentado pelo interessado.
- II) - Quanto às Escadas - as escadas de qualquer espécie que não atendam o disposto na legislação pertinente, estarão sujeitas a anuência prévia do Corpo de Bombeiros, a execução das escadas de usos privativos residencial unifamiliar e das subunidades residenciais ou comerciais;
- III) - Quanto aos Compartimentos - qualquer decréscimo apresentado na dimensão relativa a largura, altura e área dos compartimentos serão considerados regularizáveis;
- IV) - Quanto ao Depósito de Lixo - não será regularizada a edificação que não apresente depósito de lixo, conforme o disposto na legislação atinente ou na portaria 220/83 do Diretor da DIRCON, salvo quanto aos imóveis construídos no paramento;
- V) - Quanto à Obra de Arte - não serão regularizáveis os imóveis que não apresentarem obra de arte, conforme o disposto na legislação atinente.

Art. 9º - Nenhuma regularização poderá ser efetuada parcialmente dentro de uma mesma unidade.

Parágrafo Único - Subunidade em edifícios multifamiliares, conjuntos habitacionais ou de atividades múltiplas, poderão ser regularizados, desde que a unidade principal esteja legalizada.

CAPÍTULO V DA OUTORGA DA LEGALIZAÇÃO

Art. 10 - A regularização das edificações, além do pagamento das multas respectivas aplicadas até a data da publicação desta Lei, será feita por outorga onerosa, quaisquer que sejam as irregularidades cometidas, calculadas em função da categoria de uso, do padrão de acabamento e da área geográfica onde estiver situado o imóvel, dos serviços públicos ou de utilidade pública existentes no logradouro, tendo em vista o mercado imobiliário e outros dados relacionados com o logradouro, estabelecido na Planta Genérica de Valores de Terrenos. A

Parágrafo 1º - O valor da outorga onerosa mencionada no Caput deste artigo será obtido conforme Tabelas do Código Tributário Municipal e mediante a aplicação da fórmula que se segue, calculada com base na UFR do mês em que for emitida a guia de recolhimento respectiva: /

$$V = \{[(V_o \times T_f) + (V_u \times A_c)]\}$$

onde:

V = Valor em UFIR do metro quadrado da área construída com qualquer irregularidade (taxa de ocupação, coeficiente de utilização e afastamentos).

V_o = Valor unitário do metro linear de testada fictícia de cada face de quadra dos logradouros públicos, definido pela Planta Genérica de Terrenos.

T_f = Testada fictícia

V_u = Valor do metro quadrado de construção contido na tabela de preços usual da construção civil.

A_c = Área construída com irregularidade.

Parágrafo 2º - O comprovante da regularização será fornecido mediante a comprovação do pagamento do valor correspondente à outorga de regularização após cumpridas as etapas regulamentares de aprovação do projeto, alvará de construção e de habite-se ou aceite-se.

Parágrafo 3º - Os valores recolhidos em razão da outorga de regularização serão destinados à melhoria dos serviços de controle urbano, sob pena de responsabilidade.

Parágrafo 4º - A outorga de regularização da edificação não incidirá em casos de conjuntos habitacionais de interesse social promovidos pelo setor público ou privado ou edificações situadas nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS.

Parágrafo 5º - Fica o Executivo autorizado por meio de operação interligada a converter a outorga de regularização e as multas mencionadas no Caput deste artigo em obrigação do requerente, isoladamente ou consorciado a outros, de construir imóvel ou fornecer equipamentos de interesse social, ou de doar terreno a ser incorporado ao patrimônio do Município.

I - entende-se por imóvel e equipamentos de interesse social as construções e materiais destinados a:

- a) pré-escola;
- b) escola;
- c) escola para pessoas portadoras de deficiência, inclusive as profissionalizantes;
- d) creches;
- e) unidades de saúde;
- f) atendimento ao menor de rua;
- g) implementação de parques
- h) outros a critérios e após análise da SEPLAM e/ou Secretaria de Saúde.

II - caberá ao Executivo contratar a obra de interesse social na Administração Direta e Indireta ou na iniciativa privada e fiscalizar sua execução, ficando o proprietário do imóvel em situação irregular encarregado de efetuar o pagamento dos valores de sua responsabilidade diretamente à empresa ou órgão para o qual foi adjudicado o serviço;

III - fica o Executivo autorizado a quitar as multas de regularização previstas nesta Lei para edificações destinadas as áreas de saúde e educação, através da conversão de seus valores em serviços específicos das referidas áreas.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

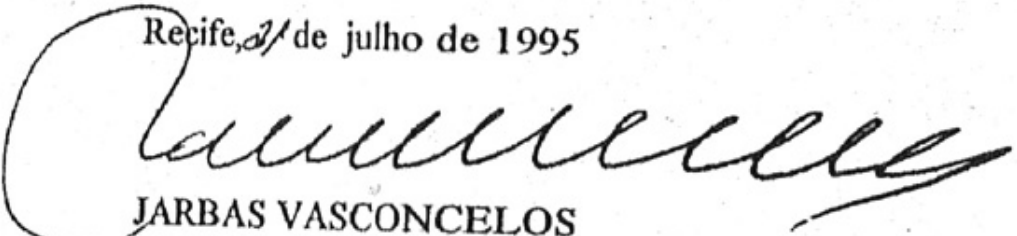
Art. 11 - Os efeitos desta Lei estendem-se aos casos sob apreciação judicial, mas cuja sentença não tenha sido executada, desde que o réu manifeste concordância em arcar com as custas, honorários e demais cominações legais e em pagar as multas e tributos incidentes e considerados os termos da presente Lei.

Art. 12 - A regularização de edificações de que trata esta Lei dependerá de apresentação pelo titular do imóvel dos seguintes documentos:

- I - Certidão Negativa do IPTU - Imposto Predial e/ou Territorial Urbano relativo ao imóvel onde se localiza a edificação;
- II - 04 (quatro) jogos de plantas, compostas de cortes, fachadas, planta baixa, locação e situação;

- III - Cópia de documento que comprove a regularidade da construção anterior para os casos de reforma;
- IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- V - Em se tratando de imóvel que faça parte de condomínio, deverá ser anexada cópia da ata da assembléia devidamente registrada em cartório, onde conste o consentimento de maioria ou de unanimidade dos condôminos conforme dispuser a respectiva convenção, ou, não havendo esta, de ata de reunião, quando se tratar de acréscimos em área de uso comum;
- VI - Documento comprobatório de sua propriedade ou posse.
- Art. 13 - Durante os 30 (trinta) dias posteriores à publicação, fica o Poder Executivo obrigado a mencionar a finalidade e os benefícios nela contidos, nas Inserções Institucionais do Município, feitas na Imprensa falada, escrita e televisiva.
- Art. 14 - Trimestralmente, o Poder Executivo enviará relatório para o Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU, contendo informações sobre a arrecadação e aplicação dos recursos oriundos desta Lei.
- Art. 15 - Os efeitos desta Lei vigorarão para os processos iniciados até a data da publicação da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo.
- Art. 16 - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação.
- Art. 17 - Ficam revogadas as disposições em contrário.

Recife, 21 de julho de 1995


JARBAS VASCONCELOS
PREFEITO DA CIDADE DO RECIFE