

LEI Nº 6.779/96

EMENTA: Dispõe sobre a regularização de edificações.

O POVO DA CIDADE DO RECIFE, POR SEUS REPRESENTANTES, APROVOU 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 da Lei nº 16.061/95, por ter sido constatada condição diversa da estabelecida no inciso I, do artigo 1º desta Lei.

- Art. 3º** - Considerar-se-á concluída 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.
- § 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.
- § 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 7.427/61
- § 3º** - A análise de regularização de edificações localizadas dentro do perímetro dos Setores de Preservação Rigorosa 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 repetido 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 quaisquer afastamentos apresentados. 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 o pavimento 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 destinadas 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 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 comprovadas 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 uso privado 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 será considerado regularizável;
- 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 Diretoria Geral de Controle Urbano e Ambiental - 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, poderá ser regularizado, 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, calculada 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, estabelecidos na Planta Genérica de Valores de Terrenos.

§ 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 UFIR do mês em que for emitida a guia de recolhimento respectiva:

$$V = K \times VV'$$

onde:

V= Valor da outorga de regularização;

K= Fator de redução.

$$K = \frac{IAU - IAp}{IAU}$$

onde:

IAp = índice de aproveitamento permitido definido pelo produto da taxa de ocupação pelo coeficiente de utilização permitido pela Lei 14.511/83;

IAU = índice de aproveitamento utilizado, definido pelo produto da taxa de ocupação pelo coeficiente de utilização;

VV' = Valor em UFIR do metro quadrado da área construída com qualquer irregularidade, calculado mediante a seguinte fórmula:

$$VV' = (V_o + T_f) + (V_u \times A_c)$$

onde:

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

T_f = Testada fictícia;

V_u = valor do metro quadrado de construção contido na tabela de preços usual de construção civil;

A_c = Área construída com irregularidade.

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

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

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

§ 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 critério e após análise da SEPLAM e/ou Secretaria de Saúde.

II - Caberá ao Executivo contratar obras de interesse social através da Administração Direta e Indireta ou da 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 ao órgão para qual foi adjudicado o serviço.

III - Fica o Executivo autorizado a quitar as multas de regularização previstas nesta Lei para edificações destinadas às 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, 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 - Quatro (04) jogos de plantas, compostas de cortes, fachadas, planta baixa, locação e situação;

- III - Cópia de documento que comprove a regularidade de 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.

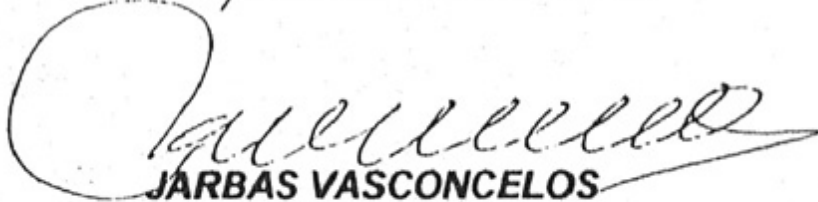
Art. 15 - Os efeitos desta Lei vigorarão para os processos iniciados sob a vigência da Lei nº 16.061/95 e em tramitação.

Art. 16 - Os efeitos desta lei vigorarão pelo prazo de 12 (doze) meses contados a partir da data de sua publicação.

Art. 17 - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 18 - Ficam revogadas as disposições em contrário.

Recife, 12 de fevereiro de 1996


JARBAS VASCONCELOS
Prefeito da Cidade do Recife

Projeto de Lei nº 017 / 96, de autoria do Poder Executivo
(REPUBLICADA POR TER SAÍDO COM INCORREÇÕES)