LEI Nº 16.291 /97

EMENTA: Dispõe sobre o Plano Setorial de Edificações e Instalações, e dá outras providências.

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

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A Lei de Edificações e Instalações, a que se referem o art. 103 inciso IV, da Lei Orgânica do Município do Recife - LOMR e o art. 19, inciso V, do Plano Diretor de Desenvolvimento da Cidade do Recife - PDCR, obedecerá às diretrizes do Plano Setorial de que trata esta Lei, em consonância com a Lei nº 16.176, de 9 de abril de 1996 - Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS.

Parágrafo Único - As expressões Lei Orgânica do Município do Recife, Plano Diretor de Desenvolvimento da Cidade do Recife e Lei de Uso e Ocupação do Solo, serão referenciadas, nesta Lei, pelas siglas LOMR, PDCR e LUOS, respectivamente.

Art. 2º A Lei de Edificações e Instalações obedecerá às seguintes diretrizes:

I - garantia da função social da propriedade urbana;

II - flexibilização das normas a fim de possibilitar sua adequação às novas tecnologias, desde que asseguradas as condições de segurança, habitabilidade e bem-estar do indivíduo e da coletividade;

III - classificação das edificações, em função das condições de uso e ocupação do solo estabelecidas na LUOS;

IV - definição dos componentes das edificações e das instalações, visando ao bem-estar do indivíduo e da coletividade;

V - estabelecimento de instrumentos de controle e fiscalização de obras, que atendam aos interesses urbanos, na forma da LOMR e do PDCR.

Art. 3º A Lei de Edificações e Instalações disciplinará as condições pertinentes a projetos, construções, reformas, reconstruções, demolições e instalações, em todas as zonas definidas na LUOS, salvo aquelas sujeitas à legislação específica.

Parágrafo Único - A Lei de Edificações e Instalações definirá, ainda, quais as pessoas físicas e jurídicas que poderão exercer, no território municipal, as atividades indicadas no "caput" deste artigo, inclusive as responsabilidades que lhes forem pertinentes no exercício dessas atividades.

Art. 4º Para efeito da lei específica, serão consideradas:

I - edificações - estrutura física e rígida para abrigar e acomodar pessoas, anúncios ou equipamentos;

II - instalações - sistema composto por materiais e equipamentos necessários à garantia do funcionamento e segurança das edificações.

CAPÍTULO II

DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES

Art. 5º A Lei de Edificações e Instalações adotará um sistema de classificação de edificações e instalações, em função das categorias de uso estabelecidas na LUOS:

I - uso habitacional - uso destinado à moradia;

II - uso não habitacional - uso destinado ao exercício de atividades urbanas (comerciais, industriais e outras);

III - uso misto - constituído de mais de um uso (habitacional e não habitacional) ou mais de uma atividade urbana (não habitacional) dentro de um mesmo lote.

Art. 6º Para cada categoria de uso serão estabelecidos os componentes das edificações e instalações que visem ao bem estar do indivíduo e da coletividade, especialmente:

I - materiais de construção

II - paredes;

III - fachadas;

IV - balanços;

V - jiraus e mezaninos;

VI - marquises;

VII - chaminés;

VIII - toldos e acessos cobertos;

IX - portas;

X - áreas de circulação, halls, escadas e rampas;

XI - iluminação e ventilação;

XII - compartimentos;

XIII - instalações hidrossanitárias;

XIV - instalações para escoamento de águas pluviais e de infiltração;

XV - instalações para armazenagem de lixo;

XVI - instalações elétricas;

XVII - instalações de para-raios;

XVIII - instalações telefônicas;

XIX - instalações de ar condicionado e renovação de ar;

XX - instalações para antenas;

XXI - instalações de gás;

XXII - instalação e conservação de elevadores, escadas rolantes, monta-cargas;

XXIII - instalações e equipamentos de proteção contra incêndio;

XXIV - instalações de equipamentos em geral;

XXV - instalações diversas;

XXVI - galerias , piscinas e guaritas.

Art. 7º A Lei de Edificações e Instalações deverá definir os compartimentos e ambientes das edificações, em função das categorias de uso, visando ao conforto ambiental, térmico e acústico do usuário, considerando, entre outros, os seguintes aspectos:

I - classificação;

II - dimensões e áreas;

III - compartimentos especiais;

IV - circulação horizontal;

V - circulação vertical;

VI - vão de acesso;

VII - revestimento de pisos e paredes.

Art. 8º Serão definidas na Lei de Edificações e Instalações os parâmetros mínimos que assegurem as condições de iluminação e ventilação das edificações, e dos respectivos compartimentos, levando em consideração as construções vizinhas.

Art. 9º Serão assegurados os espaços para guarda e circulação de veículos nas garagens e locais de estacionamento, e dimensionados em função dos usos das edificações, de acordo com as normas previstas na LUOS.

Art. 10. A Lei de Edificações e Instalações estabelecerá critérios de apresentação de projetos, em função das categorias de uso a que se destinam as edificações, adotando procedimentos técnicos e administrativos, que visem à racionalização dos serviços a cargo dos órgãos competentes do Município.

CAPÍTULO III

DAS RESPONSABILIDADES

Art. 11. A responsabilidade sobre as edificações e instalações e sua manutenção, caberá ao Município, ao autor dos projetos, ao executante, ao reponsável técnico e ao proprietário ou usuário a qualquer título.

Art.12. A Lei de Edificações definirá as responsabilidades individuais e coletivas das pessoas físicas e jurídicas envolvidas na matéria, nos termos das normas legais e regulamentares pertinentes.

Art.13. Fica, de logo, estabelecido, que o Município não terá qualquer responsabilidade pelos atos praticados por autores de projeto, construtores, responsáveis técnicos e executantes de obras, em qualquer fase de obra, inclusive após o "habite-se".

CAPÍTULO IV

DO LAUDO DE VISTORIA DE EDIFICAÇÃO

Art. 14. Todas as edificações construídas no Município do Recife ficam sujeitas ao Laudo de Vistoria de Edificação, criado pelo art. 43 do PDCR.

Parágrafo Único.O instrumento de que trata este artigo não se confundirá com os pareceres ou autos de vistoria, emitidos pelo Órgão competente do Município para efeito de "habite-se" e outras providências administrativas.

Art.15. Têm direito a solicitar ao Poder Executivo o Laudo de Vistoria de Edificação:

I - pessoas jurídicas de direito público ou privado, responsáveis pela segurança ou fiscalização de obras e instalações que interessem ao bem estar do indivíduo e da coletividade, inclusive as entidades responsáveis pela fiscalização do exercício profissional, em qualquer hipótese;

II - pessoas físicas ou jurídicas, quando o imóvel situado na área contígua ao de sua propriedade ou posse, por deterioração ou reforma, esteja causando prejuízo ou ameaçando sua integridade física ou patrimonial.

Art. 16. O Laudo de Vistoria de Edificação somente poderá ser solicitado, a partir da utilização efetiva do imóvel, e sua finalidade restringir-se-á à verificação da manutenção das condições de segurança, habitabilidade, estética e características do projeto originalmente aprovadas.

Art. 17. Sem prejuízo das sanções de natureza civil ou penal cabíveis, o Município, após a emissão do Laudo de Vistoria de Edificação, aplicará aos responsáveis pelas obras, quando for o caso, as seguintes penalidades:

I - multa;

II - demolição;

III - reconstrução.

Parágrafo Único. A Lei de Edificações e Instalações disciplinará a aplicação das sanções administrativas previstas neste artigo.

Art. 18. O Município poderá cobrar, pela emissão do Laudo de Vistoria de Edificação, a título de preço público, conforme dispuser a Lei de Edificações e Instalações.

Art. 19. A emissão do Laudo de Vistoria de Edificações, por parte do Município, não implicará, em hipótese alguma, a assunção de responsabilidades pelas obras executadas, mesmo que estejam de acordo com o projeto originalmente aprovado.

Art. 20. Os autores dos projetos, responsáveis técnicos, construtores, executores de obras, proprietários ou responsáveis pelas obras, qualquer que seja o regime de execução, serão diretamente responsáveis perante o Município, conforme dispuser a Lei de Edificações e Instalações e demais legislação urbanística, bem como perante terceiros, na forma da legislação civil.

CAPÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS DE CONTROLE E FISCALIZAÇÃO

Art. 21. O Município, através de seus órgãos competentes, exercerá o controle e a fiscalização sobre as edificações e instalações executadas no seu território.

Art. 22. São considerados instrumentos de controle e fiscalização, entre outros que venham a ser estabelecidos na Lei de Edificações e Instalações, e demais legislação urbanística:

I - alvará de autorização;

II - alvará de licença;

III - termo de ocorrências;

IV - concessão do "habite-se";

V - auto de vistoria;

VI - multas;

VII - embargos;

VIII - interdição;

IX - demolição compulsória;

X - edificação compulsória;

XI - taxação progressiva do IPTU;

XII - desapropriação.

Art. 23. Respeitadas as normas legais pertinentes, a Lei de Edificações e Instalações estabelecerá as condições de aplicação dos instrumentos de controle e fiscalização incidentes sobre as edificações e instalações, definindo os órgãos municipais competentes para o exercício dessas atribuições.

CAPÍTULO VI

DA EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA, TAXAÇÃO PROGRESSIVA E DESAPROPRIAÇÃO

Art. 24. Fica o Poder Executivo autorizado a aplicar os instrumentos de edificação compulsória, taxação progressiva e desapropriação sobre as obras inacabadas ou paralisadas há mais de 2 (dois) anos.

Paráfrafo Único. Os instrumentos de que trata este artigo não incidirão sobre as edificações com área até 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), cujos proprietários não possuam outro imóvel no Município do Recife.

Art. 25. Os instrumentos referidos no "caput" do art. 24 não se aplicarão, quando as obras forem paralisadas por motivo de força maior, devidamente comprovado perante o Poder Executivo.

Parágrafo Único. Além das hipóteses previstas na legislação civil, considera-se força maior a ocorrência de fatos ou atos supervenientes ao início das obras, determinados por órgãos competentes do Estado e da União, inclusive autarquias, empresas públicas e sociedades de economia mista, que legalmente impeçam a continuidade das obras.

Art. 26. Verificada a responsabilidade direta do detentor da propriedade ou do domínio útil da edificação, pela paralização das obras, o Poder Executivo notificará, administrativamente, o responsável, para concluí-las, no prazo de 2 (dois) anos, a contar da notificação.

Art. 27. Após o decurso do prazo estabelecido no artigo anterior o Poder Executivo aplicará alíquotas progressivas na cobrança do Imposto Territorial da Propriedade Urbana - IPTU - pelo período de 5 (cinco) anos, nas condições estabelecidas no art. 30 do PDCR.

Ultrapassado o prazo estabelecido no artigo anterior, o Poder Executivo ...icar o instrumento de desapropriação e dar ao imóvel desapropriado a ...ação, tudo conforme previsto nos arts. 31 e 32 do PDCR.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

...s edificações deverão conter obras de arte, que a elas se incorporarão, ...ções que vierem a ser estabelecidas na Lei de Edificações e Instalações.

Parágrafo Único. São consideradas obras de arte, para os fins desta Lei, expressões de cultura da Cidade, representadas por:

I - murais em pinturas ou cerâmicas;

II - esculturas de qualquer material.

Art. 30. Na elaboração da Lei de Edificações e Instalações, deverão ser atendidos, no que couber, os aspectos relativos ao sistema viário e aos sistemas de abastecimento d'água, esgotamento sanitário, drenagem, limpeza urbana e, ainda, a defesa do meio ambiente, especialmente no tocante à proteção de áreas verdes.

Art. 31. Respeitadas as normas legais e regulamentares pertinentes, as edificações e instalações nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS - obedecerão aos respectivos Projetos Urbanísticos, conforme o disposto na LUOS.

Art. 32. A Lei de Edificações e Instalações garantirá o acesso, por parte do portador de deficiência, às edificações destinadas ao uso habitacional, não habitacional e misto.

Art. 33. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 34 - Revogam-se as disposições em contrário.

Recife 29 janeiro de 1997

ROBERTO MAGALHÃES
Prefeito da Cidade do Recife