



PROJETO DE LEI N° 8.942/2021

Dispõe sobre a regularização de edificações no município de Caruaru/PE e dá outras providências.

A MESA DIRETORA DA CÂMARA MUNICIPAL DE CARUARU, Estado de Pernambuco, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela submete ao Poder Executivo o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal de Caruaru a aprovar regularizações, conforme preceitos definidos por esta Lei, que não atesta propriedade, nem regulamenta uso ou atividade, para as edificações localizadas no perímetro urbano municipal, desde que apresentem condições mínimas de utilização, salubridade e segurança de uso.

§ 1º Para fins do disposto nesta Lei, consideram-se existentes as edificações que apresentem suas obras totalmente concluídas ou aquelas com registro de incorporação em cartório, admitindo-se para os efeitos desta Lei, que o conceito de cobertura é sinônimo de telhado.

§ 2º Entende-se por edificação em andamento aquela que possua executada, no mínimo, fundações, estruturas e alvenaria com no mínimo 1,50 m de altura.

§ 3º Para os efeitos desta Lei e para fins de regularização de edificações multifamiliares, será considerada como obra em andamento, as edificações com os pavimentos de garagem, de salão de festa, e, no mínimo, a 1ª laje do pavimento tipo executado.

§ 4º As edificações construídas ou em andamento ser regularizadas, desde que atendam aos critérios e procedimentos definidos nessa lei.

Art.2º São requisitos para a regularização da edificação, nos termos desta Lei:

I – implantação da edificação em lote de loteamento devidamente aprovado e registrado, com acesso a logradouro público oficial;

II – a inscrição como imóvel urbano no Cadastro Imobiliário Municipal.

Art.3º Poderão ser regularizadas através desta Lei as edificações que apresentem condições satisfatórias de higiene, habitabilidade e segurança.

Art.4º A abertura de processo de regularização de edificação deverá ser apresentado e protocolado junto à Autarquia de Urbanização e Meio Ambiente (URB) mediante requerimento do proprietário, legítimo possuidor ou representante legal e apresentação dos seguintes documentos:

I - requerimento padrão;

II - documento que comprove a propriedade, a condição de promitente comprador ou a posse como se dono fosse do imóvel;

III - cópia de documento com foto do proprietário e responsável técnico;



IV – certidão negativa de ISS do responsável técnico;

V - 04 (quatro) cópias das plantas do projeto arquitetônico, impressos e assinados pelo proprietário ou representante legal e responsável pelo projeto, contendo:

a) carimbo com legenda descrevendo o endereço completo com indicação de quadra, lote e loteamento, tipo e uso do imóvel;

b) quadro de áreas;

c) planta de situação;

d) planta de locação e coberta;

e) planta baixa de todos os pavimentos, no mínimo 02 (dois) cortes e 02 (duas) fachadas, seguindo orientações da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

VI – licença ambiental, de acordo com a finalidade do uso da edificação, conforme disposto na Lei Municipal nº 5.058/2010 alterada pela Lei nº 5.160/2011, bem como Projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros ou Atestado de Regularidade do Corpo de Bombeiros, conforme Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico (COSCIP); excerto residências multifamiliar e unifamiliar.

VII - laudo técnico acompanhado de no mínimo 08 (oito) fotos da parte interna e externa do imóvel e registro ou anotação de responsabilidade técnica (RRT ou ART), comprovadamente paga, assinado por profissional legalmente habilitado atestando o atendimento aos requisitos de segurança de uso, estabilidade, higiene e habitabilidade da edificação;

VIII – declaração de confissão e responsabilidade assinada pelo responsável técnico.

IX - planta da edificação com registro ou anotação de responsabilidade técnica (RRT ou ART) comprovadamente paga e assinada por profissional legalmente habilitado.

§ 1º A regularização de edificação, não isenta o requerente do pagamento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN e Taxa de Legalização relativa a área a ser regularizada, caso ainda não tenham sido recolhidos.

§ 2º Não serão dispensadas para regularização de edificações, nos termos dest a Lei, as exigências especiais de segurança, acessibilidade, ambientais, sanitárias, bem como no que couberem nos laudos de vistoria do Corpo de Bombeiros e da Vigilância Sanitária.

§ 3º Fica estabelecido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para que o Requerente registre a Planta de Retificação de área, remembramento, desmembramento em Cartório. Esse prazo é peremptório, sendo assim, gera caducidade, devendo o requerente, na perda do prazo, requerer a revalidação da planta originariamente aprovada.

Art. 5º Não será regularizada através desta Lei a edificação que:

I – encontrar-se localizada em Zona de Especial Interesse Social - ZEIS;

II – apresentar-se em desacordo com a legislação federal ou estadual;

III - situar-se em áreas de preservação permanente, salvo as edificações que obtiverem o licenciamento ambiental ou a anuência do órgão ambiental competente;

IV – situar-se em logradouro público, área declarada de utilidade pública para fins de desapropriação;

V – localizar-se em área de risco geológico;

VI – apresentar risco à segurança de seus usuários ou da população;

VII – achar-se implantada em parte de lote que não tenha sido regularmente desmembrado;



VIII – possuir beirais de telhados sobre passeio público ou sobre divisas;

IX – descumprir os artigos 1.300 e 1.301 do Código Civil - Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

X – estiver localizada em área pública;

XI – avançar sobre imóveis de terceiros;

XII – possuir projeções frontais superiores a 1/3 de avanço sobre o passeio público, localizadas acima do pavimento térreo e que prejudique a circulação de pedestre;

XIII – encontrar-se localizada sob faixas de linha de transmissão de energia de alta tensão e de faixas de domínio de rodovias e ferrovias;

XIV – possuam área territorial menor que 125m² e frente mínima menor que 5m confrontando com logradouro público oficializado, de acordo com a Lei Federal nº 6.766/1979.

Parágrafo único. Os imóveis que se enquadram nas especificações do inciso XIV, serão tratados em Lei específica.

Art. 6º Fica sujeito a parecer técnico do órgão competente a regularização de edificação:

I - localizada em área de preservação ou interesse ambiental;

II - tombada, de interesse de preservação histórico-cultural ou inserida em perímetro de tombamento ou área de proteção histórico-cultural;

III – imóveis especiais de Preservação (IEP's) previstos na Lei Municipal nº 5.837, de 29 de dezembro de 2016.

Art. 7º Para regularização das construções das unidades autônomas ou em áreas comuns, de edifícios em condomínio, deverá a construtora ou condomínio apresentar laudo de vistoria do estado de conservação, atestando as condições do imóvel e da sua estrutura, assinado por responsável técnico e anuência do condomínio definido em assembleia com ata registrada em cartório.

§ 1º Serão admitidas regularizações de áreas comuns, desde que aprovadas por 2/3 (dois terços) dos condôminos, nos termos da Convenção Condominial.

§ 2º Para expedição do Certificado de Regularidade da Edificação de áreas comuns, deverá ser apresentado quadro com o acréscimo das áreas comuns distribuídas proporcionalmente entre as unidades.

Art. 8º O Poder Executivo Municipal poderá expedir Atestado de Regularidade da Edificação para edificações irregulares, conforme preceitos definidos por esta Lei.

Art. 9º Para efeito do disposto nesta Lei, aplicam-se as definições das Leis Municipais vigentes para:

I – coeficiente de utilização;

II – afastamento frontal, laterais e de fundo;

III – altura máxima na divisa;

IV – vagas de estacionamento;

V – dimensionamento e iluminação natural de ambientes;

VI - taxa de solo natural;



VII – Pé Direito Mínimo;

VIII – Gabarito.

Art. 10. A regularização de edificação poderá ser feita com isenção do pagamento quando atender às seguintes condições cumulativamente e for solicitada pelo requerente, nas seguintes hipóteses:

I – destinar-se exclusivamente ao uso residencial;

II – ter área total construída inferior a 70m²;

III – proprietário declarar não possuir outro imóvel no Município, sob pena de multa proporcional a 50% do valor venal atualizado do respectivo imóvel, se comprovada a falsidade da declaração, entre outras penalidades legais cabíveis;

IV – apresentar declaração de isenção de pagamento do IPTU.

§ 1º A isenção do pagamento previsto no *caput* deste artigo implica isenção de pagamento pelo requerente de qualquer taxa ou preço público para fins de regularização.

§ 2º A isenção do pagamento prevista no *caput* deste artigo estende-se à regularização de edificação de relevante interesse público e destinada a uso coletivo.

Art. 11. A edificação que não atender ao disposto no artigo 10 desta Lei, somente poderá ser regularizada de forma onerosa.

Parágrafo único. O valor a ser pago pela regularização da edificação corresponderá, nos termos do Anexo 07 do Código Tributário Municipal a soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade constatada, de acordo com os critérios definidos nesta Lei.

Art. 12. Em terrenos onde for feita a regularização de duas ou mais unidades habitacionais, onde se configarem como condomínio edilício vertical ou horizontal, serão utilizados os parâmetros para habitações multifamiliares.

Art. 13. A construção de área acima do permitido pelo coeficiente de utilização, qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante o recolhimento de valor em reais a ser calculado pela fórmula: $C = Ae \times 5 \times UFM$, onde:

I – C = contrapartida;

II – Ae = área de construção excedente;

III – UFM = unidade fiscal do município.

Parágrafo único. Considera-se área de construção excedente para efeitos de aplicação do *caput* deste artigo, a totalidade da área construída além do permitido para a Zona.

Art. 14. O não atendimento ao afastamento frontal e aos afastamentos laterais e de fundo mínimos, qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante o recolhimento de valor em reais a ser calculado pela fórmula: $C = Ae \times 5 \times UFM$, onde:



I – C = contrapartida;

II – Ae = área excedente de construção referente aos afastamentos;

III – UFM = unidade fiscal do município.

Art. 15. O não atendimento à altura máxima do gabarito, qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante o recolhimento de valor em reais a ser calculado pela fórmula: $C = Av \times 10 \times UFM$, onde:

I – C = contrapartida;

II – Av = área do plano vertical excedente de construção;

III – UFM = unidade fiscal do município.

Parágrafo único. A altura máxima a ser regularizada excedente não poderá ultrapassar 1,50m. Ultrapassando essa dimensão será considerado como um novo pavimento existente na edificação, impossibilitando sua regularização, uma vez que não respeitará o limite do gabarito estabelecido pela Lei Complementar nº 072, de 30 de dezembro de 2019.

Art. 16. O não atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículo, bem como às medidas mínimas previstas no Código de Obras Municipal, qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante o recolhimento do valor em reais a ser calculado pela fórmula: $C = Nv \times 5 \times UFM$, onde:

I – C = contrapartida;

II – Nv = Número de Vagas em desacordo, seja em quantidade ou dimensão;

III – UFM = unidade fiscal do município.

Art. 17. O não atendimento à Taxa de Solo Natural, qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante a doação de mudas de espécies arbóreas nativas com, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura.

§ 1º As doações de mudas de espécies arbóreas nativas, deverão ser entregues ao órgão responsável, em local a ser definido.

§ 2º Para o cálculo de que trata o *caput* deste artigo será realizada através dos seguintes parâmetros:

I - Quando o percentual de solo natural estiver entre 0% e 50% da taxa de solo natural exigido pela zona onde está inserido o imóvel, serão cobradas 01 (um) muda para cada 10 metros quadrados da área total do lote. Calculado pela fórmula:

$C = Al \div 10$, onde:

C = contrapartida em mudas;

Al = Área do lote;

II - Quando o percentual de solo natural estiver entre 50% e inferior a 100% da taxa de solo natural exigido pela zona onde está inserido o imóvel, serão cobradas 01 (um) muda para cada 20 metros quadrados da área total do lote, calculado pela fórmula:

$C = Al \div 20$, onde:

C = contrapartida em mudas;

Al = Área do lote;



§ 3º A entrega das mudas mencionadas no *caput* deverá ser realizada em quantitativo total a ser apurado, conforme disposição do parágrafo anterior, no ato do pagamento disposto no inciso I do artigo 19.

Art. 18. O não atendimento à área mínima, dimensionamento, iluminação, bem como o pé direito de ambientes qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante o recolhimento do valor em reais a ser calculado pela fórmula: $C = Aa \times 10 \times UFM$, onde:

I – C = contrapartida;

II – Aa = Área do ambiente desconforme;

III – UFM = unidade fiscal do município.

Parágrafo Único. Nos casos de mais de um ambiente possuir área ou dimensionamento menor que o exigido ou iluminação em desconformidade com os parâmetros mínimos estabelecidos, será considerada a sua Aa (Área do ambiente em desconformidade com os parâmetros) como a soma de todos os ambientes irregulares.

Art. 19. Sem prejuízo das demais disposições legais e regulamentares, as contrapartidas referidas nos artigos 13, 14, 15, 16 e 18 desta Lei, poderão ser parceladas mediante:

I – pagamento de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do valor da soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, referido no parágrafo único do artigo 11 desta Lei;

II – parcelamento do valor remanescente em até 12 (doze) vezes mensais e sucessivas, a exclusivo critério do órgão competente, observado, no que couber, o disposto no Código Tributário Municipal - CTM, com relação a parcelamento do débito de qualquer natureza para com a Fazenda Municipal.

Art. 20. Os demais parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação em vigor, não previstos nesta Lei, são considerados regularizados independentemente da cobrança de preço público.

Art. 21. Os postos de abastecimento automotivos que já se encontram instalados, operando sem o devido licenciamento urbanístico deverão se regularizar, mediante análise dos órgãos competentes, desde que:

I - comprove a aprovação de projetos ou plantas de instalação, emissão de alvará de funcionamento ou qualquer outro documento expedido pelo Município que reconheça a existência da atividade de comércio varejista de combustíveis no imóvel ou outorga de registro de Posto Revendedor de Combustíveis concedido pela ANP;

II - promova a adequação de suas instalações a fim de garantir a segurança de sua atividade e atenda às normas aplicáveis, bem como aos critérios de projeto, montagem e operação determinados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

III – possuam Licença de Operação válida do órgão competente e Atestado de Regularidade (AR) do Corpo de Bombeiros.

Parágrafo único. Os estabelecimentos de que trata o *caput* deste artigo deverão atender aos parâmetros urbanísticos vigentes e, caso estejam em desacordo, serão passíveis de regularização através dos artigos 13, 14, 15, 16, 17 e 18, desta Lei.

Art. 22. A emissão do documento referido no artigo 23 fica condicionada ao pagamento mencionado no inciso I do artigo 19 desta Lei.



Art. 23. Concluída a regularização, qualquer alteração na edificação deverá enquadrar-se nos critérios e normas da legislação municipal vigente.

Art. 24. Para que seja expedido o Alvará de Regularidade da Edificação as partes deverão indicar, com precisão, as características, as confrontações e a localização do imóvel, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação para a esquina mais próxima.

Art. 25. Para as novas obras que ainda irão iniciar, deverão ser usados os parâmetros previstos em Plano Diretor e Código de Urbanismo, Obras e Posturas vigentes.

Art. 26. As edificações que foram objeto de solicitação de regularização através de processo administrativo e tiveram os pedidos indeferidos, poderão, no mesmo processo, requerer o benefício da presente Lei e dentro de sua vigência, garantido o direito de adequar a edificação existente sem prejuízo do valor recolhido anteriormente.

Art. 27. Quando for constatada a má-fé do requerente e/ou do Responsável Técnico pela obra, quanto às informações que não condizem com a realidade, será aplicada uma multa no valor de 50x (cinquenta vezes) o valor da taxa administrativa.

Art. 28. Os casos omissos serão resolvidos utilizando, subsidiariamente, o Plano Diretor Municipal, o Código de Obras Municipal e o Código Tributário Municipal.

Art. 29. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, com vigência até 31 de dezembro de 2022.

Câmara Municipal de Caruaru, Estado de Pernambuco, 14 de junho de 2021.

Vereador BRUNO LAMBRETA

Presidente

Vereador LEONARDO CHAVES

1º Secretário

Vereador GALEGO DE LAJES

2º Secretário

(Autoria do Poder Executivo)