



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE

A **PREFEITA DO MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE** faço saber que o povo do Município, por seus representantes, aprova e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

LEI Nº 869/2021

**CRIA O PROJETO DE
REGULARIZAÇÃO DE
EDIFICAÇÕES CONSOLIDADAS -
PREDICON E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

A **PREFEITA DO MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE-PE**, no uso de suas atribuições legais, submete à apreciação da Câmara de Vereadores do Município de Camaragibe o seguinte Projeto de Lei:

Capítulo I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica criado o Projeto de Regularização de Edificações Consolidadas - PREDICON, com abrangência municipal, objetivando viabilizar a eliminação ou minimização das irregularidades das edificações que estejam em desconformidade com a legislação vigente, possibilitando assim a correção das situações ilegais ou irregulares.

Parágrafo único. Poderá ser pleiteada a regularização de edificações no território municipal a qualquer tempo, até quando houver a revisão da Lei Complementar nº341/07 do Plano Diretor Participativo.

Art 2º O Projeto de Regularização de Edificações Consolidada - PREDICON será desenvolvido pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente e pela CAE, Comissão de Análise de Projetos com membros das secretarias Municipal de Saúde, Planejamento Urbano e Meio Ambiente, e Procuradoria Geral, já instituída seus componentes através de Decreto, tendo como atribuições e competências definidas no Art. 77 da Lei 032/97.

Art. 3º Não poderão ser objeto de regularização ou de opção pela Compensação Pecuniária ao Município, as edificações que:

a) Invadam logradouro público;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE

- b) Estejam inseridas em área de preservação ou de interesse ambiental, nos moldes da legislação ambiental vigente;
- c) Situem-se em área de risco, como tal definida na legislação, salvo por laudo técnico de responsabilidade de engenharia e arquitetura pelo particular, ou de laudo técnico da Defesa Civil;
- d) Representem risco à estabilidade, à segurança, à higiene ou à salubridade;
- e) Tenham sido tombadas, ou estejam em processo de tombamento;
- f) Estejam identificadas como de interesse de preservação, nas suas diversas formas, e não tenham sido arquitetonicamente descaracterizadas;
- g) Situem-se fora dos limites descritos em Decreto;
- h) Afetem direitos de terceiros sem prévia e expressa autorização dos mesmos;
- i) Localizadas em loteamentos irregulares, exceto nos lotes que estiverem com posse em usucapião e/ou situação regular;
- j) Construídas sobre faixas legalmente definidas como non edificaendi.

Art. 4º Para aplicação desta Lei, são consideradas irregularidades passíveis de análise para regularização ou Compensação Pecuniária ao Município:

- a) Obra executada e finalizada, sem projeto aprovado e as devidas licenças municipais;
- b) Obra executada e finalizada, em desconformidade com o projeto aprovado e licenciado;
- c) Obra executada sem atendimento ao que determina o Plano Diretor Municipal e quanto aos recuos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Capítulo II

DA REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 5º Poderão ser objeto de regularização ou de Compensação Pecuniária ao Município em troca da manutenção da irregularidade, observadas as ressalvas constantes dos arts. 3º e 4º desta Lei, as edificações que estiverem concluídas até a data de publicação desta Lei.

§ 1º Entende-se por "edificação concluída" aquela que esteja, com as paredes erguidas, com as instalações hidros sanitárias e de energia elétrica implantada não necessariamente em funcionamento, com as aberturas portando fechamento, com a respectiva cobertura e contrapiso executados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE

§ 2º A comprovação da conclusão da edificação deverá ser realizada através de documentos, tais como, laudos técnicos, registros em cartório, escritura ou contratos de compra e venda, fotografias, lançamentos no cadastro imobiliário do Município, notas fiscais de serviços, ou outros meios lícitos.

§ 3º No caso de regularização de edificação que exija o remembramento ou o desmembramento do lote sobre o qual estiver lançada, a regularização do solo deverá ser empreendida anteriormente à regularização da edificação e/ou avaliação pela Comissão de Análise de Especial – CAE, da regularização em questão, e será dispensado o dimensionamento mínimo do lote e testada da zona inserida no Plano Diretor, desde que o processo de regularização do imóvel seja aberto em concomitância e regularmente concluído.

§ 4º No caso de estabelecimentos Industriais, Comerciais e Institucionais será permitida conjuntamente com a atividade nela desenvolvida, a obrigatoriedade da apresentação de Laudo de Vistoria do Corpo de Bombeiros CBM/PE, ou parecer, exceto edificações desobrigadas pela instituição.

Art. 6º Poderão ser objeto do Projeto de Regularização de Edificações Consolidadas - PREDICON, as edificações que apresentem irregularidades quanto ao Plano Diretor Municipal e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, dentro dos seguintes limites:

- I. Recuos obrigatórios até 80% (oitenta por cento) inferior ao devido;
- II. Poderão ser excluídos os recuos até 5/6 do vão do comprimento das divisas, seja ela qual for, desde que respeitada as condições internas de iluminação e ventilação, e que não se faça aberturas para o vizinho;
- III. Taxa de Ocupação excedida em até 80% (oitenta por cento) do permitido;
- IV. Coeficiente de Aproveitamento excedido em até 80% (oitenta por cento) do permitido;
- V. Taxa de Permeabilidade até 80% (oitenta por cento) inferior ao devido;
- VI. Não possuam vagas de estacionamento na garagem nos casos de residências unifamiliares, nos casos de Comércio e Serviços serão encaminhados a CAE para análise e parecer;
- VII. Número de pavimentos excedendo em até 1 (um) do permitido;
- VIII. No caso de Conjuntos Residenciais Horizontais em Condomínio situados na ZEPA (Zona Especial de Preservação Ambiental) conforme a LUOS Lei



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE

municipal 032/97, já instalados, deverá obedecer a todos os índices urbanísticos da Zona, exceto os seguintes:

- a. Obedecer a proporção de uma unidade habitacional construída na fração de 900,00m² (novecentos metros quadrados);
- b. Destinar área pública equivalente a 3% (três por cento) da área total da Gleba, para fins de complementação do sistema viário público ou para implantação de equipamentos comunitários, sendo sua localização e destinação ao que foi apresentado no projeto, desde que esteja com face ao logradouro;
- c. Afastamentos mínimos das edificações nos limites das frações ideais:
 - a) Frontal - 5,00m (cinco metros);
 - b) Lateral e fundos - 1,50m (um virgula cinquenta metros);
 - c) Entre unidades edificadas - 3,00m (três metros);
 - d) do perímetro da área do condomínio para qualquer construção = 5,00m (cinco metros);
- d. Preservar, internamente, 20% (vinte por cento) da área total do terreno para área verde concentrada, a qual constará de registro específico na Prefeitura, cabendo à administração do empreendimento a responsabilidade pela manutenção e conservação da mesma;

§ 1º As edificações que se enquadrem no estabelecido pelo caput deste artigo e cujas irregularidades ultrapassem os limites estabelecidos nos incisos I a VII deverão, obrigatoriamente, promover obras de adequação, compensação e/ou demolição, conforme o caso para se ajustarem à participação no Projeto de Regularização de Edificações Consolidadas - PREDICON.

Art. 7º A iniciativa de regularização de edificação deverá ser realizada por requerimento do respectivo proprietário ou representante legal.

§ 1º A iniciativa será a requerimento do proprietário ou representante legal, quando pelo mesmo reivindicado em formulário próprio, fornecido pela Municipalidade, e regularmente protocolado, acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Cópia da Identidade do requerente, e do comprovante da respectiva inscrição no Cadastro Imobiliário, podendo ser a Ficha do Imóvel;
- b) Certidão de Registro/Matrícula atualizada do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis local;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE

- d) Laudo quanto às condições de segurança, estabilidade, salubridade e habitualidade da edificação, firmada por profissional competente, e acompanhada de pertinente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente quitado;
- e) Cópia do Alvará do Corpo de Bombeiros para a edificação, quando devida;
- f) Projeto arquitetônico da edificação elaborado por profissional competente, e acompanhado de pertinente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente quitado, juntamente com o CIM.
- g) Certidão Negativa de IPTU ou Certidão Positiva com Efeito de Negativa;
- h) Licença Simplificada da CPRH, quando devida;

§ 3º Reivindicada a regularização pelo proprietário, o Município o notificará por e-mail para no prazo máximo de 30 (trinta) dias para adotar as providências necessárias quanto as obras de adequação, compensação e/ou demolição, caso necessário, que serão exigidas da legislação pertinente relativa ao uso e ocupação do solo e edificações no Município, sem a pena de Compensação Pecuniária ao Município.

§ 4º A regularização de edificação, nos termos desta Lei, não dispensa o respectivo proprietário do recolhimento das taxas e impostos incidentes, e legalmente previstos para a liberação de qualquer edificação no território municipal.

Capítulo III

DA COMPENSAÇÃO PECUNIÁRIA AO MUNICÍPIO

Art. 8º Para os fins de Compensação Pecuniária ao Município, a Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, através das Diretorias de Análise de Projetos e/ou Diretoria de Meio Ambiente analisará e classificará as irregularidades, nos seguintes moldes:

I - Irregularidade Média - para os casos em que a edificação atender integralmente ao Plano Diretor Municipal, Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do solo e Legislação Ambiental, mas não possuir projeto aprovado e os licenciamentos devidos junto ao Município;

II - Irregularidade Grave - para os casos em que a edificação não atender

Av. Dr. Belmino Correia, 3038, Timbí, Camaragibe-PE. CEP:54768-000. Fone: (81) 2129-9580 –
CNPJ: 08.260.663/0001-57



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE

integralmente ao Plano Diretor Municipal, Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do solo e Legislação Ambiental, mas possuir projeto aprovado e os licenciamentos devidos junto ao Município, ainda que correspondam ao que foi edificado de fato;

III - Irregularidade Gravíssima - em se tratando de desrespeito ao Plano Diretor Municipal e/ou Legislação Ambiental aplicável.

Art. 9º A Compensação Pecuniária ao Município, possível de ser feita pelo proprietário da edificação irregular abrangível pelo Projeto de Regularização de Edificações Consolidadas - PREDICON, de sorte a obter o respectivo "Aceite-se de Regularização", sem empreender as obras de demolição que se fariam necessárias à correção da irregularidade constatada, terá os seguintes valores:

I - Irregularidade Média – Conforme Taxas de regularização do Código de Tributos Municipal;

II - Irregularidade Grave – Conforme Taxas de regularização do Código de Tributos Municipal;

II - Irregularidade Gravíssima – Conforme Taxas de regularização do Código de Tributos Municipal acrescido de 50% do valor estipulado da taxa de regularização do Código de Tributos Municipal;

§ 1º O pagamento da Compensação Pecuniária ao Município deverá ser feito de forma integral ao município em parcela única.

§ 2º No caso de dupla tipificação, a irregularidade gravíssima absorve as irregularidades grave e média, a irregularidade grave absorve a irregularidade média e a compensação pecuniária possível será acrescida em 10% (dez por cento) do montante pertinente fixado na Tabela que instrui o caput deste artigo.

§ 3º Os proprietários de um único imóvel, ou que tenham área total construída inferior a 70m², serão isentos da compensação pecuniária, bem como aqueles que pertença comprovadamente ao grupo de algum Projeto social como Bolsa Família e outros Projetos similares, poderão reivindicar a redução 60% da compensação pecuniária devida ao Município.

§ 4º O Alvará de Aceite-se (Regularização de Construção) somente será emitido após o pagamento da totalidade da compensação pecuniária devida ao Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE

Art. 10 Os recursos oriundos da Compensação Pecuniária ao Município serão destinados a uma conta destinada ao Fundo Especial do Plano Diretor Municipal, que deliberará sobre a sua aplicação, principalmente para: Regularização Fundiária, Reformulação da Lei urbanas e ambientais, podendo: materiais de expediente, equipamento, pagamento de taxa de cartório, aquisição de software, veículos, contratação de empresa especializada na reformulação dos códigos e outras ações que forem necessárias.

§ 1º A aplicação dos recursos oriundos da Compensação Pecuniária ao Município deverá ser justificada e ter como objetivo a melhoria do espaço urbano e o incremento das ações de controle do uso e ocupação do solo urbano.

Capítulo IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 11 Das decisões da Diretoria de Análise de Projeto e Licenciamento e Diretoria de Meio Ambiente, caberá recurso escrito e regularmente protocolado endereçado ao Secretário de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, que poderá encaminhar as razões recursais a Comissão de Análise Especial CAE, no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da respectiva ciência pelo proprietário da edificação irregular, para formulação de parecer específico.

Parágrafo único: Caso o Secretário de Planejamento Urbano e Meio Ambiente decida fundamentadamente manter a decisão recorrida, o proprietário da edificação irregular será cientificado da decisão.

Art. 12 Esta Lei tem validade em todo território do município, porém fica instituído as seguintes Zonas a serem inicialmente implantadas por esta lei, na totalidade de seu perímetro a Zona de Urbanização Consolidada 1 – ZUC1, a Zona de Conservação Ambiental – ZCA e a Zona de Proteção de Manacial - ZPM do Plano Diretor do Município.

Art. 13 As demais zonas serão instituídas através de Decreto regulamentador municipal;

Art. 14. Esta Lei tem prazo de validade de um ano após sua promulgação, podendo ter seu prazo postergado por igual período.

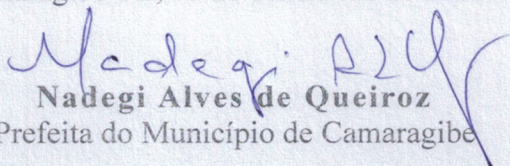


PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE

Art.15. As despesas decorrentes desta Lei correrão à conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Camaragibe-PE, 02 de dezembro de 2021.


Nadegi Alves de Queiroz
Prefeita do Município de Camaragibe