



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 N°946/2022

Disciplina o Projeto de Regularização de Edificações Consolidadas-PREDICON e dá outras providências

**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 no prazo de 2 anos ou até quando houver a revisão da Lei Complementar nº341/07 do Plano Diretor Participativo, o que ocorrer primeiro.

Art. 2.º – 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 com os componentes através de Portaria

Av. Dr. Belmino Correia, 3038, Timbá, Camaragibe-PE. CEP:54768-000. Fone: (81) 2129-9500 -
CNPJ: 08.260.663/0001-57



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE

nº284/2022, ou outra que venha substituí-la, tendo atribuições e competências definidas no Art. 77 da Lei 032/97.

Art. 3.º – Não poderão ser objeto de regularização com compensação pecuniária ao Município, as edificações que:

I. Invadam logradouro público;

II. Estejam inseridas em área de preservação ou de interesse ambiental, nos moldes da legislação ambiental vigente;

III. 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;

IV. Representem risco à estabilidade, à segurança, à higiene ou à salubridade;

V. Tenham sido tombadas, ou estejam em processo de tombamento;

VI. Estejam identificadas como de interesse de preservação, nas suas diversas formas, e não tenham sido arquitetonicamente descaracterizadas;

VII. Afetem direitos de terceiros sem prévia e expressa autorização dos mesmos;

VIII. Localizadas em loteamentos irregulares, exceto nos lotes que estiverem com sentença em usucapião com situação regular;

IX. Construídas sobre faixas legalmente definidas como *non aedificandi*.



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 e notas fiscais de serviços.

§ 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 com 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 parcelamento seja aberto em concomitância e regularmente concluído.

§ 4º No caso de estabelecimentos Industriais, Comerciais e Institucionais terá obrigatoriedade da apresentação de Laudo de Vistoria do Corpo de Bombeiros CBM/PE, ou parecer, exceto edificações desobrigadas pela instituição.

§ 5º Nos casos de lotes inseridos na ZPM e ZCA não poderá ser aplicado o § 3º desta lei.

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

I. 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;

Av. Dr. Belmino Correia, 3038, Timbí, Camaragibe-PE. CEP:54768-000. Fone: (81) 2129-9500
CNPJ: 08.260.663/0001-57



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE

- II. Taxa de Ocupação excedida em até 80% (oitenta por cento) do permitido;
- III. Coeficiente de Aproveitamento excedido em até 80% (oitenta por cento) do permitido;
- IV. Taxa de Permeabilidade até 80% (oitenta por cento) inferior ao devido;
- V. Possuam ao menos uma vaga de estacionamento na garagem nos casos de residências unifamiliares e nos Usos Não Residenciais a demanda será avaliada pela CAE;
- VI. Número de pavimentos excedendo em até 1 (um) do permitido;
- VII. No caso de Conjuntos Residenciais Horizontais em Condomínio, situados na ZEPA (Zona Especial de Preservação Ambiental) conforme a LUOS Lei 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 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), exceto na ZPM, que deverá obedecer os índices da Lei 341/2007- Plano Diretor;
 - b) Destinar área pública equivalente a 2% (dois 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE

c) Afastamentos mínimos das edificações nos limites das parcelas privadas de terreno:

1. Frontal - 5,00m (cinco metros);
2. Lateral e fundos – 1,50m (hum virgula cinquenta metros);
3. Entre unidades edificadas - 3,00m (três metros);
4. do perímetro da área do condomínio para qualquer construção = 5,00m (cinco metros);
- 5) Preservar, internamente, 15% (quinze por cento) da área total do terreno para área verde concentrada, a qual constará no projeto e memorial do empreendimento, cabendo à administração do empreendimento a responsabilidade pela manutenção e conservação da mesma;

Parágrafo único: As edificações concluídas, que se enquadrem no estabelecido pelo *caput* deste artigo e cujas irregularidades não atendam as condições estabelecidos nos incisos I a VII deverão, obrigatoriamente, promover obras de adequação, compensação 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 concluída 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

Av. Dr. Belmino Correia, 3038, Timbí, Camaragibe-PE. CEP:54768-000. Fone: (81) 2129-9500
CNPJ: 08.260.663/0001-57



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE

Municipalidade, e regularmente protocolado, acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Cópia da Identidade do requerente, e do comprovante da respectiva inscrição no Cadastro Imobiliário, podendo ser a Ficha do Imóvel;
- II. Certidão de Registro/Matrícula atualizada do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis local;
- III. 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;
- IV. Cópia do Alvará do Corpo de Bombeiros para a edificação, quando devida;
- V. 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 do responsável técnico.
- VI. Certidão Negativa de IPTU ou Certidão Positiva com Efeito de Negativa;
- VII. Licença Simplificada da CPRH, quando devida.

§ 2º Reivindicada a regularização pelo proprietário, o Município o notificará por e-mail para adotar as providências necessárias quanto as obras de adequação, compensação ou demolição parcial, caso necessário, para

Av. Dr. Belmino Correia, 3038, Timbá, Camaragibe-PE. CEP:54768-000. Fone: (81) 2129-9500 –
CNPJ: 08.260.663/0001-57



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE

atendimento desta Lei, não passível de Compensação Pecuniária ao Município.

§ 3º 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.

Art. 10. O valor da Compensação Pecuniária ao Município

será calculado e cobrado de acordo com as normas

estabelecidas em lei.

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 aplicará o valor da compensação.

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 e será cobrada como compensação pecuniária de 50% do valor da taxa de regularização por aceite-se.

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

§ 2º Os proprietários de um único imóvel residencial, que possua área total construída inferior a 70m² ou que participem de algum projeto social como

Av. Dr. Belmino Correia, 3038, Timbí, Camaragibe-PE. CEP:54768-000. Fone: (81) 2129-9500 –
CNPJ: 08.260.663/0001-57



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE

Bolsa Família e outros projetos similares serão isentos da compensação pecuniária.

§ 3º O Alvará de Aceite-se (Regularização de Construção) somente será expedido após o pagamento da totalidade da compensação pecuniária devida ao Município.

Art. 10 Os recursos oriundos da Compensação Pecuniária ao Município serão recolhidos a conta única da Prefeitura e serão destinados, principalmente aos projetos de Regularização Fundiária e reformulação das leis urbanísticas e ambientais.

Parágrafo único. 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 à 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE

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.

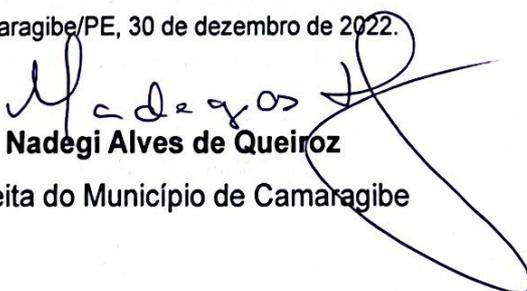
Art. 12 Esta Lei tem validade em todo território do município, porém fica instituído as seguintes Zonas a serem inicialmente implantadas por esta lei na totalidade de seu perímetro: Zona de Urbanização Consolidada 1–ZUC1, Zona de Urbanização Consolidada 2–ZUC2, Zona de Conservação Ambiental–ZCA e Zona de Proteção de Manancial-ZPM do Plano Diretor do Município.

Art. 13 As demais zonas urbanas serão incluídas no PREDICON através de Decreto regulamentador municipal durante a vigência desta lei.

Art. 14 Revogam-se as disposições legais em contrário, em especial a Lei 869/2021.

Art. 15 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Camaragibe/PE, 30 de dezembro de 2022.


Nadegi Alves de Queiroz

Prefeita do Município de Camaragibe