

LEI Nº 3860/2022

PREFEITURA MUNICIPAL DE GRAVATÁ

Publicado em: 28 / 03 / 2022


Assinatura

EMENTA: Dispõe sobre o programa “**HABITE-SE ESPECIAL**”, disciplinando procedimentos para regularização de imóveis localizados no município de Gravatá a partir dos requisitos dispostos na Lei, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GRAVATÁ, ESTADO DE PERNAMBUCO, no uso de suas atribuições estabelecidas nos artigos 58 e 59, inciso II, da Lei Orgânica Municipal, faz saber que, a Câmara Municipal de Gravatá aprovou e eu sanciono a seguinte Lei;

Art. 1º - Poderão ser regularizadas, nos termos desta legislação, edificações concluídas em desacordo com os padrões de uso e ocupação do solo previstas na Legislação Municipal.

§ 1º - Incluem-se na descrição do caput, residências isoladas, unifamiliares ou multifamiliares, de uso misto e de uso não residencial, assim como condomínios residenciais (residenciais em conjunto) que estejam concluídos e em condições de habitabilidade ao tempo da publicação desta Lei.

§ 2º - Será permitida a regularização de condomínios residenciais (residenciais em conjunto) desde que as edificações estejam construídas em áreas já parceladas.

§ 3º - Será também permitida a regularização nos desmembramentos, desdobros e fração ideal, já efetivados e consolidados, exclusivamente quando existir edificação concluída nos respectivos lotes, desdobros ou fração ideal.

§ 4º - Não será permitida a regularização dos parcelamentos (desmembramentos, desdobros, condomínios de lotes, fração ideal, loteamentos) quando não houver edificação construída e concluída nos mesmos.

§ 5º - Considerar-se-á concluída a edificação que apresenta paredes erguidas e cobertura executada, instalações hidráulicas e elétricas e que permitam o uso.

Art. 2º - Não será possível a regularização das edificações que:

I – Não possuam condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade;

II – Não possuam acesso à via pública;

III – Não respeitem os direitos de vizinhança;

IV – Estejam localizados, total ou parcialmente, em logradouros públicos e em áreas públicas;

§ 1º - Será também permitida a Regularização de condomínios localizados em áreas não parceladas, ou seja, áreas rurais dentro do perímetro urbano, desde que:

I – Possuam imóveis construídos e concluídos em todos os lotes ou fração ideal decorrentes do respectivo condomínio;

II – Sejam garantidas e efetivadas as exigências de doação das áreas públicas, previstas no Plano Diretor, conforme determina-se:

- a) 10% da área total da gleba destinada a área verde;
- b) 10% da área total da gleba destinada a equipamentos públicos;
- c) 5% da área total da gleba destinada a lotes populares;

III – Ter parcelamento máximo de 55% e quando este percentual tenha sido ultrapassado, o excedente deverá ser acrescido a área destinada a equipamentos públicos.

§ 2º - Será permitido ao requerente, no que se refere as doações citadas no inciso II, do parágrafo anterior, recolher aos cofres públicos o valor do mercado imobiliário atualizado correspondente ao valor por metro quadrado das áreas de doação (Lotes populares, Área verde e Área de Equipamentos Públicos).

§ 3º - A administração municipal poderá optar por receber os percentuais de doação citados no Art. 2º, § 1º desta Lei, através de obras de interesse social correspondente ao valor do desembolso estabelecido no inciso anterior.

§ 4º - Ocorrendo as hipóteses previstas nos incisos acima, a definição e o cronograma da obra ou desembolso será estabelecido pela Administração Municipal, através de um Termo de Ajuste de Conduta, elaborado em conjunto com as Secretarias: Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Controle Urbano, Secretaria de Finanças e Procuradoria Geral do Município.



Art. 3º - Para a regularização das edificações irregulares, a Secretaria Executiva de Controle Urbano, determinará os critérios para a tramitação do processo, de acordo com a área de construção e outras condições que julgar adequadas, conforme tabela abaixo:

ÁREA DO IMÓVEL	TRIBUTOS*	PROJETO ARQUITETÔNICO	LAUDO DE VISTORIA	MULTAS*	OUTORGA	T.A.C	OBRA DE ARTE **
Residencial popular ATÉ 50M ²	ISENTO	ISENTO	ISENTO	ISENTO	ISENTO	ISENTO	ISENTO
Não Residencial ATÉ 50 M ²	2.6 + 3.6 + 4.8	SIM	SIM	ITENS 18, 23 E 24	SIM	ISENTO	ISENTO
Residencial Unifamiliar ATÉ 200M ²	2.3 + 3.3 + 4.3	SIM	SIM	ITENS 18, 23 E 24	SIM	ISENTO	ISENTO
Residencial Multifamiliar ATÉ 200M ²	2.4 + 3.4 + 4.4	SIM	SIM	ITENS 18, 23 E 24	SIM	ISENTO	ISENTO
Não Residencial ATÉ 200M ²	2.6 + 3.6 + 4.8	SIM	SIM	ITENS 18, 23 E 24	SIM	ISENTO	ISENTO
Residencial Unifamiliar entre 200M ² a 1000M ²	2.3 + 3.3 + 4.3 + 25% do total	SIM	SIM	ITENS 18, 23 E 24	SIM	ISENTO	ISENTO
Residencial Multifamiliar entre 200M ² a 1000m ²	2.4 + 3.4 + 4.4 + 50% do total	SIM	SIM	ITENS 18, 23 E 24	SIM	ISENTO	ISENTO
Não Residencial entre 200M ² a 1000m ²	2.6 + 3.6 + 4.8 + 50% do total	SIM	SIM	ITENS 18, 23 E 24	SIM	ISENTO	ISENTO
Residencial Unifamiliar acima de 1000 M ²	2.3 + 3.3 + 4.3 + 30% do total	SIM	SIM	ITENS 18, 23 E 24	SIM	SIM	SIM
Residencial Multifamiliar acima de 1000M ²	2.4 + 3.4 + 4.4 + 60% do total	SIM	SIM	ITENS 18, 23 E 24	SIM	SIM	SIM
Não Residencial acima de 1000M ²	2.6 + 3.6 + 4.8 + 60% do total	SIM	SIM	ITENS 18, 23 E 24	SIM	SIM	SIM

*Os tributos e multas estabelecidas estão previstas no Código Tributário Municipal, Lei Nº 3216/2003, e alterações posteriores, e no Código de Obras e Instalações Lei nº 3428/2007 do município de Gravata.

**Art. 91 da Lei Orgânica Municipal: - O Município, quando da elaboração do Plano Diretor Urbano deverá observar a obrigatoriedade de constar em todos os edifícios, e praças públicas com área igual ou superior a mil metros quadrados, obra de arte, escultura, mural ou relevo escultórico, de autor, prioritariamente, Gravataense, Pernambuco ou radicado no Estado há, pelo menos, dois anos.

§ 1º - As taxas especificadas na tabela acima, são equivalentes aos valores somados da análise de projeto, Alvará de Licença de Construção e Habite-se conforme estabelecido no Código Tributário do Município de Gravata, Lei Nº 3216/2013, e alterações posteriores, acrescido das porcentagens

estabelecidas sobre o valor total, mais as taxas descritas nos itens 18, 23 e 24 do Código de Obras e Instalações;

§ 2º - Serão isentos do pagamento da taxa de regularização os proprietários ou possuidores de imóveis cuja área de construção não exceda 50m² (cinquenta metros quadrados) que seja Moradia Popular e que possua apenas um imóvel.

§ 3º - Não será concedida a isenção prevista acima caso o proprietário seja titular de mais de um imóvel, ou que o imóvel não seja Moradia Popular.

§ 4º - Nos casos dos Residenciais Unifamiliares, Multifamiliares e Não Residenciais acima de 1000m² (mil metros quadrados) construídos de forma irregular e em desacordo com a legislação vigente, a Administração Municipal, estabelecerá medida compensatória através de obras de interesse social, estabelecida e firmada através do Termo de Ajuste de Conduta, elaborada em conjunto com as Secretarias: Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Controle Urbano, Secretaria de Finanças e Procuradoria Geral do Município.

Art. 4º - A regularização das edificações irregulares dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

I – Requerimento por meio de formulário específico protocolado na Secretaria Executiva de Controle Urbano;

II – Documento que comprove a propriedade e posse do imóvel atualizado;

III – 04 (quatro) cópias do Projeto arquitetônico (planta baixa, locação e coberta, e situação) devidamente assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico, devidamente registrado no CFT, CREA ou CAU, e respectiva CRT, ART ou RRT, exceto para imóveis com área construída de até 50m² (cinquenta metros quadrados) e que seja Moradia Popular;

IV – Laudo de vistoria técnica emitido por profissional habilitado no CFT, CREA ou CAU e respectiva CRT, ART ou RRT, exceto para imóveis com área construída de até 50m² (cinquenta metros quadrados) e que seja Moradia Popular;

V – Cópia do comprovante de quitação das taxas pertinentes ao Habite-se Especial;

VI – Cópia que comprove a quitação das taxas referentes às multas acumuladas decorrentes das infrações cometidas durante a realização da obra, caso exista;

VII – Certidão negativa de débitos tributários municipais, do responsável técnico pelo Projeto e Laudo, exceto para os imóveis de até 50m² (cinquenta metros quadrados) e que seja Moradia Popular;

VIII – Apresentar Licença de Operação ou Licença Simplificada, expedida pela Agência Municipal de Meio Ambiente;

IX – Cópia que comprove a quitação da outorga onerosa, caso exceda o coeficiente de aproveitamento básico;

X – Atestado de Regularidade do Bombeiro, caso seja necessário;

XI – Termo de Ajuste de Conduta, quando for o caso.

Art. 5º - A solicitação e a análise do preenchimento dos requisitos dispostos nessa Lei serão apreciadas pela Secretaria de Controle Urbano e Agência Municipal de Meio Ambiente de Gravatá, no âmbito de suas respectivas competências, que através de suas equipes técnicas realizará, após requerimentos, vistoria técnica para ratificar o preenchimento das condições elencadas nesta Lei.

Art. 6º - Serão isentos do pagamento da taxa de regularização os proprietários ou possuidores de imóveis cuja área de construção não exceda 50m² (cinquenta metros quadrados) que seja Moradia Popular e que possua apenas um imóvel.

Art. 7º - Serão isentos do Projeto Arquitetônico e Laudo de Vistoria, os proprietários ou possuidores de imóveis cuja área de construção não exceda 50m² (cinquenta metros quadrados) que seja Moradia Popular e que possua apenas um imóvel.

Art. 8º - Na regularização das construções de imóveis de até 50m² (cinquenta metros quadrados) e que seja Moradia Popular, será disponibilizado gratuitamente pelo Município um profissional registrado no CAU ou CREA, conforme dispõe o Art. 4º, § 1º do Decreto nº 90.922/85.

Art. 9º - Também poderão ser regularizados, nos termos desta legislação, os sistemas finais de esgotos construídos em desconformidade com as formalidades contidas na Lei Municipal nº 3751/2017 (Código Ambiental).



Art. 10 – A regularização dos Sistemas Finais de Esgotos Sanitários irregulares dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

I – Requerimento por meio de formulário específico;

II – Documento que comprove a propriedade ou posse do imóvel;

III – Laudo de vistoria técnica do sistema final de esgoto sanitário e respectiva ART, RRT ou TRT;

IV – Cópia do CPF e RG do proprietário;

V – Cópia da conta de água (Compesa);

VI – Cópia do comprovante de quitação da taxa para Regularização equivalente aos valores somados da LP, LI e LO, acrescido de 50% do valor total referente a execução do sistema final de esgoto sanitário, sem prévia autorização da Agência Municipal do Meio Ambiente. E quando for necessário exigir o pagamento referente aos itens 28.3 e 24.1 do Código de Posturas.

VII – Projeto de levantamento do sistema final de esgoto sanitário existente, e respectiva ART, RRT ou TRT.

VIII – Laudo de Vistoria Técnica emitido por Responsável Técnico Municipal.

§ 1º - Não será cobrada nenhuma taxa referente ao licenciamento ambiental exigido na alínea VI para os imóveis de até 50m² (cinquenta metros quadrados) e que seja Moradia Popular.

Art. 11 – Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação e terá vigência de 180 (cento e oitenta) dias, sendo possível prorrogação por igual período.

Art. 12 – Revogam-se as disposições em contrário.

Palácio Joaquim Didier, em 28 de Março de 2022, 199º da Independência;
132º da República.


JOSELITO GOMES DA SILVA
Prefeito de Gravata