



Assinatura

LEI N° 3925/2023

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, faz saber que Câmara Municipal de Gravatá aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1° - Poderão ser regularizadas, nos termos desta legislação, as edificações concluídas em desacordo com as leis e normas de uso e ocupação do solo, previstos nas Legislações Municipal.

§ 1° - 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.

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

§ 3° - 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.

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

Art. 2° - 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:

- 10% da área total da gleba destinada a área verde;
- 10% da área total da gleba destinada a equipamentos públicos;
- 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.

§ 1º - Será permitido ao requerente, no que se refere as doações citadas no Art. 2º inciso II, 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).

§ 2º - 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.

§ 3º. Ocorrendo as hipóteses previstas nos parágrafos 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 Obras e Serviços Públicos, Secretaria de Controle Urbano, Secretaria de Finanças e Procuradoria Geral do Município.

Art. 3º - 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 localizadas, total ou parcialmente, em logradouros públicos, em áreas públicas, áreas de preservação ambiental ou que afetem o meio ambiente;

V – Não será permitida a regularização dos parcelamentos (desmembramentos, desdobros, condomínio de lotes, fração ideal, loteamentos) quando não houver edificação construída e concluída nos mesmos.

Art. 4º - Para a regularização das edificações irregulares, a Secretaria 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 | TRIBUTO* | PROJETO ARQUITETÔNICO | LAUDO DE VISTORA | MULTAS* | OUTORGA | T.A.C. | OBRA DE ARTE** |
|--|-------------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|---------|--------|----------------|
| Residencial popular ATÉ 50M ² | ISENTO | ISENTO | ISENTO | ISENTO | ISENTO | ISENTO | ISENTO |
| Não Residencial ATÉ 50M 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 | SM | 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 800M ² | 2.6 + 3.6 + 4.8+ 50% do total | SIM | SIM | ITENS 18, 23 E 24 | SIM | ISENTO | ISENTO |
| Residencial Unifamiliar acima de 1000M 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 800M 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, Lei Nº3465/2013 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 escultório, de autor, prioritariamente, gravataense, pernambucano 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 Lei Nº 3465/2013, 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 e Multifamiliares acima de 1.000,00m², e os Não Residenciais acima de 800,00m², construídos de forma irregular e em desacordo com a legislação vigente, a Administração Municipal, estabelecerá medida compensatória através de obras de interesse social e/ou equipamento público, estabelecida e firmada através do Termo de Ajuste de Conduta, elaborado em conjunto com as Secretarias: Secretaria de Obras e Serviços Públicos, Secretaria de Controle Urbano, Secretaria de Finanças e Procuradoria Geral do Município.

§ 5º - Nos casos de edificações que possuam Alvará de Construção e optarem pelo Habite-se Especial por modificação e/ou inobservância do projeto aprovado, sua emissão será feita apenas após o pagamento da multa prevista no item 5 e 26 do anexo único do Código de Obras – Lei N. 3428/2007.

Art. 5º - A regularização das edificações irregulares dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

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

II – Documento que comprove a propriedade 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 dos comprovantes 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 existam;

VII – CND (Certidão Negativa de Débitos) referentes ao ISS (imposto sobre serviço) 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 Corpo de Bombeiros, caso seja necessário.

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

Art. 6º - A solicitação do Habite-se Especial 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 realizarão, após requerimentos, vistoria técnica para ratificar o preenchimento das condições elencadas nesta lei.

Art. 7º - Serão isentos do Projeto Arquitetônico e laudo de vistoria, os proprietários ou possuidores de imóvel 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, o sistema final de esgoto construído em desconformidade com as formalidades contidas na lei municipal Nº 3751/2017 (Código Ambiental).

Art. 10º - A regularização do Sistema Final de Esgoto Sanitário irregular 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 assinado pelo responsável Técnico 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, quando for necessário.

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 da Agência de Meio Ambiente.

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

Art. 11º - 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. 12º - Revogam-se as disposições em contrário.

Palácio Joaquim Didier, em 21 de dezembro de 2023, 201º da Independência;
134º da República.



JOSELITO GOMES DA SILVA
Prefeito Município de Gravata