LEI N° 4037/2026

Dispõe sobre o programa "HABITE-SE ESPECIAL", disciplinando procedimentos para regularização de imóveis construídos 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 das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Poderão ser regularizadas, nos termos desta Lei, as edificações concluídas em desacordo com os parâmetros e as normas de uso e ocupação do solo e de meio ambiente previstos na legislação municipal.

§ 1º Incluem-se na descrição do caput residências isoladas, unifamiliares ou multifamiliares, edificações 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 Considerar-se-á concluída a edificação que apresente paredes erguidas, cobertura executada e instalações hidráulicas e elétricas que permitam o seu uso.

Art. 2º Será também permitida a regularização de condomínios localizados em áreas não parceladas, ou seja, áreas rurais, exclusivamente 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 se determina:

a) 10% da área total da gleba destinada a área verde pública;

b) 10% da área total da gleba destinada a equipamentos urbanos e comunitários públicos;

c) 5% da área total da gleba destinada a lotes populares;

III – tenham parcelamento máximo de 55%, e, quando este percentual tiver sido ultrapassado, o excedente deverá ser acrescido ao percentual da área destinada a equipamentos urbanos e comunitários públicos.

§ 1º A administração pública municipal poderá optar, no que se refere aos percentuais das doações de áreas públicas citados no inciso II do caput deste artigo, pela sua conversão, total ou parcial, em contrapartida financeira a ser recolhida aos cofres públicos municipais (lotes populares e área de equipamentos urbanos e comunitários públicos).

§ 2º O valor da contrapartida financeira corresponderá ao valor de mercado imobiliário atualizado das respectivas áreas objeto da conversão, calculado com base no valor do metro quadrado do imóvel objeto de regularização, conforme avaliação realizada pelo Município.

§ 3º A administração pública municipal poderá também optar por receber os percentuais das doações de áreas públicas citados no inciso II do caput deste artigo por meio de obras de interesse social correspondentes ao valor do desembolso estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º Ocorrendo as hipóteses previstas nos parágrafos anteriores, a definição e o cronograma da obra ou do desembolso serão estabelecidos pela administração pública municipal, por meio de Termo de Ajuste de Conduta, elaborado em conjunto pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos, pela Secretaria de Controle Urbano, pela Secretaria de Finanças e pela 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 ou áreas públicas, em Área de Preservação Permanente – APP ou que afetem o meio ambiente;

V – constituam parcelamentos (desmembramentos, desdobros, condomínio de lotes, fração ideal, loteamentos) nos quais não haja edificação construída e concluída.

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 a Tabela 1 abaixo:

TABELA 1

ÁREA DO IMÓVEL	TRIBUTO*	PROJETO ARQUITETÔNICO	LAUDO DE VISTORIA	MULTAS*	OUTORGA	T.A.C.	OBRA DE ARTE**
Residencial popular ATÉ 50M²	ISENTO	ISENTO	ISENTO	ISENTO	ISENTO	ISENTO	ISENTO
Não Residencial ATÉ 50M²	2.6 + 3.6 + 4.8	SIM	SIM	ITENS 18, 23 E 24	SIM	ISENTO	ISENTO
Residencial Unifamiliar ATÉ 200M²	2.3 + 3.3 + 4.3 + 10% do total	SIM	SIM	ITENS 18, 23 E 24	SIM	ISENTO	ISENTO
Residencial Multifamiliar ATÉ 200M²	2.4 + 3.4 + 4.4 + 15% do total	SIM	SIM	ITENS 18, 23 E 24	SIM	ISENTO	ISENTO
Não Residencial ATÉ 200M²	2.6 + 3.6 + 4.8 + 15% do total	SIM	SIM	ITENS 18, 23 E 24	SIM	ISENTO	ISENTO
Residencial Unifamiliar entre 200M² e 1000M²	2.3 + 3.3 + 4.3 + 35% do total	SIM	SIM	ITENS 18, 23 E 24	SIM	ISENTO	ISENTO
Residencial Multifamiliar entre 200M² e 1000M²	2.4 + 3.4 + 4.4 + 60% do total	SIM	SIM	ITENS 18, 23 E 24	SIM	ISENTO	ISENTO
Não Residencial entre 200M²e 800M²	2.6 + 3.6 + 4.8 + 60% do total	SIM	SIM	ITENS 18, 23 E 24	SIM	ISENTO	ISENTO
Residencial Unifamiliar acima de 1000M²	2.3 + 3.3 + 4.3 + 45% do total	SIM	SIM	ITENS 18, 23 E 24	SIM	SIM	SIM
Residencial Multifamiliar acima de 1000M²	2.4 + 3.4 + 4.4 + 70% do total	SIM	SIM	ITENS 18, 23 E 24	SIM	SIM	SIM

Não Residencial acima de 800M²	2.6 + 3.6 + 4.8 + 70% do total	SIM	SIM	ITENS 18, 23 E 24	SIM	SIM	SIM

** Os tributos e as multas estabelecidos estão previstos no Código Tributário, Lei nº 3.645/2013, e no Código de Obras e Instalações, Lei nº 3.428/2007, do Município de Gravatá.*

*** 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, 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, do alvará de licença de construção e do habite-se, conforme estabelecido no Código Tributário do Município, acrescidos das porcentagens para compensação estabelecidas sobre o valor total, mais as taxas descritas nos itens 18, 23 e 24 do Anexo Único do Código de Obras e Instalações; nos casos de parcelamento do solo, será incluída ainda a multa do item 1 da referida lei.

§ 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 sejam Moradia Popular e cujo titular possua apenas um imóvel.

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

§ 4º Nos casos das residências unifamiliares e multifamiliares acima de 1.000,00m² e dos imóveis não residenciais acima de 800,00m², construídos de forma irregular e em desacordo com a legislação vigente, a administração pública municipal estabelecerá medida compensatória por meio de obras de interesse social e/ou equipamento público, estabelecida e firmada através de Termo de Ajuste de Conduta, elaborado em conjunto pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos, pela Secretaria de Controle Urbano, pela Secretaria de Finanças e pela Procuradoria Geral do Município.

§ 5º O valor da medida compensatória descrita no § 4º acima será fixado em 10% do valor venal do imóvel estabelecido pelo cadastro imobiliário.

§ 6º Nos casos de edificações que possuam Alvará de Construção e cujos titulares 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 do Anexo Único do Código de Obras – Lei nº 3.428/2007.

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

I – requerimento por meio de formulário específico protocolado de forma física na Secretaria de Controle Urbano;

II – documento que comprove a propriedade do imóvel, atualizado e registrado no RGI (emitido há menos de 01 ano);

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

V – cópia dos comprovantes de quitação das taxas pertinentes ao Habite-se Especial;

VI – cópia dos comprovantes de quitação das taxas referentes às multas acumuladas decorrentes das infrações cometidas na obra, caso existam;

VII – CND (Certidão Negativa de Débitos) referente ao ISS (imposto sobre serviços) do responsável técnico pelo projeto e pelo laudo, exceto para os imóveis de até 50m² (cinquenta metros quadrados) que sejam Moradia Popular;

VIII – licença ambiental pertinente, conforme a legislação vigente;

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 nesta Lei serão apreciadas pela Secretaria de Controle Urbano e pela Agência Municipal de Meio Ambiente de Gravatá, no âmbito de suas respectivas competências, as quais, por meio de suas equipes técnicas, realizarão, após o requerimento, vistoria técnica para ratificar o preenchimento das condições elencadas nesta Lei.

Art. 7º Serão isentos do projeto arquitetônico e do laudo de vistoria os proprietários ou possuidores de imóvel cuja área de construção não exceda 50m² (cinquenta metros quadrados), que seja Moradia Popular e cujo titular possua apenas um imóvel.

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

Art. 9º Também poderão ser regularizados, nos termos desta Lei, os sistemas finais de esgotamento sanitário executados sem observância das formalidades previstas na Lei Municipal nº 3.751/2017 (Código Ambiental), desde que seja comprovado, por meio de laudo técnico, que seu funcionamento atende aos padrões exigidos no Manual Técnico n° 001/2004 da CPRH e, quando houver lançamento de efluentes em corpo hídrico, às condições e padrões estabelecidos pela Resolução CONAMA nº 430, de 13 de maio de 2011, e demais normas ambientais vigentes.

Parágrafo único. Constatadas irregularidades passíveis de correção, o interessado será notificado pela AMMA para promover as adequações necessárias, no prazo por ela fixado,

condicionando-se a regularização à comprovação, mediante novo laudo técnico, do atendimento aos padrões referidos no caput deste artigo.

Art. 10. A adesão ao Programa Habite-se Especial, no âmbito da Agência Municipal de Meio Ambiente, para a emissão da licença ambiental pertinente, fica condicionada à comprovação do pagamento das taxas pertinentes ao Habite-se Especial.

§ 1º O valor referente às taxas do Habite-se Especial será calculado mediante aplicação dos percentuais constantes das Tabelas 2, 3, 4 e 5 desta Lei sobre o valor das taxas ambientais incidentes para o respectivo enquadramento do empreendimento.

§ 2º A graduação dos percentuais observará:

I – o porte da edificação;

II – o potencial de impacto ambiental;

III – a complexidade da análise técnica;

IV – a quantidade de instalações sanitárias;

V – o benefício econômico obtido pelo proprietário do imóvel no que se refere a execução da obra sem a observância do procedimento regular de licenciamento.

– EDIFICAÇÕES UNI OU PLURIFAMILIARES –

TABELA 2

Nº TOTAL DE WC'S NO IMÓVEL	REDE COLETORA PÚBLICA*	ETE SIMPLES*	ETE NÃO SIMPLES*	MULTAS**	PROJETO ARQUITETÔNICO E SISTEMA FINAL DE ESGOTO
Residencial popular até 50M²	ISENTO	ISENTO	ISENTO	ISENTO	ISENTO
1 ou 2	A + 35% do total	B + 35% do total	C + 35% do total	ITEM 30.26	SIM
De 3 a 5	B + 40% do total	C + 40% do total	D + 40% do total	ITEM 30.26	SIM
De 6 a 8	C + 45% do total	D + 45% do total	E + 45% do total	ITEM 30.26	SIM
De 9 a 13	D + 50% do total	E + 50% do total	F + 50% do total	ITEM 30.26	SIM
De 14 a 20	E + 55% do total	F + 55% do total	G + 55% do total	ITEM 30.26	SIM
De 21 a 34	F + 60% do total	G + 60% do total	H + 60% do total	ITEM 30.26	SIM
De 35 a 53	G + 65% do total	H + 65% do total	I + 65% do total	ITEM 30.26	SIM
De 54 a 81	H + 70% do total	I + 70% do total	J + 70% do total	ITEM 30.26	SIM
De 82 a 129	I + 75% do total	J + 75% do total	L + 75% do total	ITEM 30.26	SIM
De 130 a 199	J + 80% do total	L + 80% do total	M + 80% do total	ITEM 30.26	SIM
De 200 a 319	L + 85% do total	M + 85% do total	N + 85% do total	ITEM 30.26	SIM
De 320 a 499	M + 90% do total	N + 90% do total	O + 90% do total	ITEM 30.26	SIM
De 500 a 699	N + 95% do total	O + 95% do total	P + 95% do total	ITEM 30.26	SIM
Acima de 700	O + 100% do total	P + 100% do total	Q + 100% do total	ITEM 30.26	SIM

** As taxas ambientais estão previstas no Código Ambiental, Lei nº 3.751/2017, do Município de Gravatá, Anexo I, Tabela 5 – Imobiliários.*

*** As multas estão previstas no Código de Posturas, Lei nº 3.420/2006, Capítulo VII, da Preservação do Meio Ambiente, Anexo Único, item 30.26*

– CONJUNTOS HABITACIONAIS –

TABELA 3

UNIDADES HABITACIONAIS	TAXAS AMBIENTAIS*	MULTAS**	PROJETO ARQUITETÔNICO E SISTEMA FINAL DE ESGOTO
Até 50 unidades	J + 75% do total	ITEM 30.26	SIM
De 51 a 70 unidades	L + 80% do total	ITEM 30.26	SIM
De 71 a 100 unidades	N + 90% do total	ITEM 30.26	SIM
De 101 a 300 unidades	O + 95% do total	ITEM 30.26	SIM
Acima de 300 unidades	P + 100% do total	ITEM 30.26	SIM

** As taxas ambientais estão previstas no Código Ambiental, Lei nº 3.751/2017, do Município de Gravatá, Anexo I, Tabela 5 – Imobiliários.*

*** As multas estão previstas no Código de Posturas, Lei nº 3.420/2006, Capítulo VII, da Preservação do Meio Ambiente, Anexo Único, item 30.26.*

– LOTEAMENTOS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS –

TABELA 4

ÁREA DO EMPREENDIMENTO EM HECTARE	TAXAS AMBIENTAIS*	MULTAS**	PROJETO ARQUITETÔNICO E SISTEMA FINAL DE ESGOTO
Até 2	H + 65% do total	ITEM 30.26	SIM
De 2,1 a 5	I + 70% do total	ITEM 30.26	SIM
De 5,1 a 10	J + 75% do total	ITEM 30.26	SIM
De 10,1 a 30	L + 80% do total	ITEM 30.26	SIM
De 30,1 a 50	N + 90% do total	ITEM 30.26	SIM

De 50,1 a 100	O + 95% do total	ITEM 30.26	SIM
Acima de 100	P + 100% do total	ITEM 30.26	SIM

** As taxas ambientais estão previstas no Código Ambiental, Lei nº 3.751/2017, do Município de Gravatá, Anexo I, Tabela 5 – Imobiliários.*

*** As multas estão previstas no Código de Posturas, Lei nº 3.420/2006, Capítulo VII, da Preservação do Meio Ambiente, Anexo Único, item 30.26.*

– EQUIPAMENTOS RELIGIOSOS OU SIMILARES –

TABELA 5

ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	TAXAS AMBIENTAIS*	MULTAS**	PROJETO ARQUITETÔNICO E SISTEMA FINAL DE ESGOTO
Até 200	E + 50% do total	ITEM 30.26	SIM
Acima de 200 a 600	F + 55% do total	ITEM 30.26	SIM
Acima de 600 a 1000	G + 60% do total	ITEM 30.26	SIM
Acima de 1000	H + 65% do total	ITEM 30.26	SIM

** As taxas ambientais estão previstas no Código Ambiental, Lei nº 3.751/2017, do Município de Gravatá, Anexo I, Tabela 5 – Imobiliários.*

*** As multas estão previstas no Código de Posturas, Lei nº 3.420/2006, Capítulo VII, da Preservação do Meio Ambiente, Anexo Único, item 30.26.*

Art. 11. A regularização do sistema final de esgotamento sanitário irregular dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

I – requerimento por meio de formulário específico;

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

III – laudo de vistoria técnica do sistema final de esgotamento sanitário, assinado pelo responsável técnico, com a respectiva ART ou RRT, que ateste a eficiência do sistema e a conformidade dos lançamentos com os padrões exigidos no Manual Técnico n° 001/2004 da CPRH.

IV – cópia do CPF e do RG do proprietário;

V – comprovante de abastecimento e consumo de água (COMPESA);

VI – cópia do comprovante de quitação da taxa para regularização, equivalente aos valores somados das licenças ambientais pertinentes, acrescido de percentual equivalente ao valor total referente à execução do sistema final de esgotamento sanitário sem prévia autorização da Agência Municipal de Meio Ambiente, e, quando aplicável, o pagamento referente aos itens 28.3 e 24.1 do Código de Posturas;

VII – projeto de arquitetura e do sistema final de esgotamento sanitário existente, com a respectiva ART ou RRT.

§ 1º Não será cobrada nenhuma taxa referente ao licenciamento ambiental exigido no inciso VI para os imóveis de até 50m² (cinquenta metros quadrados) que sejam Moradia Popular e cujo titular possua apenas um imóvel.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação e terá vigência de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por igual período.

Palácio Joaquim Didier, em 11 de novembro de 2026; 205º da Independência;
137º da República.

JOSELITO GOMES DA SILVA
Prefeito do Município de Gravatá