



www.LeisMunicipais.com.br

versão consolidada, com alterações até o dia 30/12/2020

LEI Nº 2.898, DE 23 DE MARÇO DE 2017

Dispõe sobre a regularização de edificações em desconformidade com a Lei Municipal nº 1.875/2006, com a Lei Municipal nº 008/1983 e com a Lei Municipal nº 009/1983, que versam sobre o Plano Diretor Participativo, o Parcelamento do Solo Urbano, e o Código de Obras de Petrolina nos casos que menciona, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PETROLINA, ESTADO DE PETROLINA, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º São passíveis de regularização, nos termos desta Lei, as edificações localizadas no perímetro urbano municipal e que estejam desconformes com a legislação do Plano Diretor Participativo, do Parcelamento do Solo Urbano e do Código de Obras vigentes.

~~§ 1º As edificações de que trata o caput deste artigo, para que sejam regularizadas, deverão ser existentes até a data de publicação desta Lei.~~

~~§ 1º As edificações de que trata este artigo, para que sejam regularizadas, devem ser existentes até a data 31 de maio de 2018. (Redação dada pela Lei nº 3066/2018)~~

§ 1º As edificações de que trata este artigo, para que sejam regularizadas, devem ser existentes até a data 30 de novembro de 2020, porém a partir desta data que sejam vedadas futuras alterações sem a observância legal necessária, que qualquer tentativa de alteração em leis regulatórias, seja indiscutivelmente observadas as Leis nº 1.875/2006, a Lei nº 08/1983, bem como da Lei nº 09/1983. (Redação dada pela Lei nº 3352/2020)

§ 2º Para fins do disposto nesta Lei, consideram-se existentes as edificações que apresentem estrutura concluída e paredes erguidas ou aquelas com registro de incorporação em cartório.

§ 3º A comprovação da existência da edificação construída até a data de publicação desta Lei dar-se-á por meio da análise de um dos seguintes documentos oficiais:

I - imagem satélite existente até a data de publicação desta Lei;

II - levantamento aerofotogramétrico da Prefeitura Municipal ou de outro órgão oficial por ela

reconhecido, até a data de publicação desta Lei, no qual deverá constar referência à data do voo;

III - por declaração de confissão e responsabilidade assinada pelo construtor do imóvel;

IV - por documentação autenticada de incorporação imobiliária registrada em cartório.

§ 4º As edificações construídas até a data de publicação desta Lei poderão ser regularizadas, desde que:

I - seja realizada, pelo Poder Executivo, vistoria técnica prévia à regularização da edificação em questão para constatar a existência da construção e sua conformidade em relação ao disposto no § 1º do artigo 1º desta Lei;

II - atenda aos demais critérios e procedimentos definidos nesta Lei e em seu regulamento.

§ 5º Para as edificações de que trata o § 4º deste artigo, nenhuma modificação ou ampliação nos parâmetros referidos nos artigos 12, 13, 14, 15, 16 e 18 desta Lei será admitida após a vistoria 2 realizada pelo Executivo, sob pena de multa proporcional a totalidade do valor venal atualizado do respectivo imóvel.

Art. 2º Não é passível de regularização por esta Lei a edificação incluída em uma das seguintes situações:

I - situada em Zona de Especial Interesse Social - ZEIS;

II - que esteja em desacordo com a legislação federal e estadual.

III - situada em área pública, logradouro público, área declarada de utilidade pública para fins de desapropriação ou área non aedificandi;

IV - situada em área de risco geológico;

OV - que apresente risco à segurança de seus usuários ou da população;

VI - implantada em parte de lote que não tenha sido regularmente desmembrado.

Art. 3º Fica sujeito a parecer do órgão competente a regularização de edificação:

I - localizada em área de preservação ou interesse ambiental;

II - tombada, de interesse de preservação histórico-cultural ou inserida em perímetro de tombamento ou área de proteção histórico-cultural.

Art. 4º As unidades autônomas de uma mesma edificação poderão ser regularizadas, desde que apresentem Ata de Reunião de Condomínio, assinada e registrada em cartório, contendo a aprovação da regularização pelos condôminos, de acordo com o previsto na convenção do condomínio caso esta exista.

§ 1º A regularização da unidade autônoma é de responsabilidade do construtor da edificação.

§ 2º Na hipótese de a irregularidade de unidade autônoma implicar interferência no aspecto externo da edificação, o construtor da unidade é o responsável direto e o condomínio é responsável subsidiário pela regularização.

§ 3º A regularização das áreas de uso comum do condomínio é de responsabilidade deste.

Art. 5º A regularização de edificação destinada a uso não residencial não licenciado que implique manuseio, produção, armazenamento, comercialização e transporte de materiais perigosos somente será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade pelos construtores responsáveis.

Parágrafo único. Consideram-se materiais perigosos aqueles definidos em legislação vigente.

Art. 6º São requisitos para a regularização da edificação, nos termos desta Lei:

- I - a existência comprovada nos termos dos § 1º e § 2º do artigo 1º desta Lei;
- II - a implantação em lote aprovado ou registrado, com acesso a logradouro público oficial;
- III - a inscrição como imóvel urbano no Cadastro Imobiliário Municipal.

Art. 7º A abertura de processo de regularização dar-se-á exclusivamente por requerimento do construtor, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I - requerimento padrão;
- II - documento que comprove a propriedade, a condição de promitente comprador ou a posse como se dono fosse do imóvel;
- III - laudo técnico e registro ou anotação de responsabilidade técnica (RRT ou ART), assinado por profissional legalmente habilitado e comprovadamente paga, atestando o atendimento aos requisitos de segurança de uso, estabilidade, higiene e habitabilidade da edificação;
- III - planta da edificação com registro ou anotação de responsabilidade técnica (RRT ou ART) assinada por profissional legalmente habilitado e comprovadamente paga.

Parágrafo único. Outras plantas técnicas e documentos necessários à regularização poderão ser solicitados e acrescidos aos incisos do caput deste artigo, conforme disposições do regulamento.

Art. 8º Para efeito do disposto nesta Lei, aplicam-se as definições da Lei Complementar nº 1.875/2006 do Plano Diretor Participativo Municipal em vigor referentes a:

- I - Coeficiente de Aproveitamento;
- II - Taxa de Ocupação;
- III - Taxa de Solo Natural;
- IV - Afastamento Frontal;
- V - Afastamentos Laterais e de Fundos;
- VI - Altura máxima na divisa;
- VII - Vagas de estacionamento;

CAPÍTULO II DAS HIPÓTESES DE REGULARIZAÇÃO

Art. 9º A regularização de edificação poderá ser feita com isenção do pagamento de contrapartida ou de forma onerosa, de acordo com os critérios estabelecidos neste capítulo.

Seção I

Da Regularização Com Isenção do Pagamento de Contrapartida.

Art. 10. A edificação passível de regularização poderá ser regularizada com isenção do pagamento de contrapartida quando atender às seguintes condições cumulativamente:

I - destinar-se exclusivamente ao uso residencial;

II - ter área total construída inferior a 70 m² (setenta metros quadrados);

III - proprietário declarar não possuir outro imóvel no Município, sob pena de multa proporcional a totalidade do valor venal atualizado do respectivo imóvel se comprovada a falsidade da declaração, entre outras penalidades legais cabíveis.

§ 1º Para fins de regularização de edificação residencial multifamiliar, considerar-se-á atendido o requisito previsto no inciso II do caput deste artigo quando a razão entre a área total construída no lote e o número de unidades residenciais nele implantadas for inferior a 70 m² (setenta metros quadrados).

§ 2º A isenção do pagamento de contrapartida prevista no caput deste artigo implica isenção de pagamento pelo requerente de qualquer taxa ou preço público para fins de regularização.

§ 3º A isenção do pagamento de contrapartida prevista no caput deste artigo estende-se à regularização de edificação de relevante interesse público, destinada a uso coletivo, nos termos do regulamento.

§ 4º O disposto no § 1º deste artigo aplicar-se-á somente à regularização em separado de unidades autônomas de edificações multifamiliares.

Seção II

Da Regularização Onerosa

Art. 11. A edificação que não atender ao disposto na Seção I deste capítulo somente poderá ser regularizada de forma onerosa.

§ 1º O valor a ser pago pela regularização da edificação corresponderá à soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, de acordo com os critérios definidos nessa Seção.

§ 2º No caso de edificação residencial unifamiliar e/ou multifamiliar, o valor a ser pago pela regularização da edificação não poderá exceder a 10% (dez por cento) do valor venal do imóvel pelo Município.

Art. 12. A construção de área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento, qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante o recolhimento de valor em reais a ser calculado pela fórmula:

$C = Se \times Vv \times 0,1 (Ca - Cab)$, onde:

I - C = contrapartida;

II - Se = área de construção de excedente;

III - Vv = valor do m² (metro quadrado) do imóvel;

IV - Ca = Coeficiente de Aproveitamento praticado, definido pela divisão da área da edificação pela área de terreno;

V - Cab = Coeficiente de Aproveitamento Básico definido pela Lei nº 1.875/2006 para a zona em que a edificação se localiza.

§ 1º Considera-se área da edificação, para efeitos de aplicação do caput deste artigo, a totalidade da área construída considerando todos os pavimentos nela existentes.

~~§ 2º Nas zonas em que incide a Outorga Onerosa pela Lei Municipal 2.858/2016 será deduzido do valor resultante da aplicação da fórmula constante no caput deste artigo o valor já comprovadamente pago como contrapartida de outorga onerosa de licença de construção para a edificação:~~

§ 2º Nas zonas em que incide a Outorga Onerosa pela Lei Municipal 2.862/2016 será deduzido do valor resultante da aplicação da fórmula constante no caput deste artigo o valor já comprovadamente pago como contrapartida de outorga onerosa de licença de construção para a edificação. (Redação dada pela Lei nº 2903/2017)

Art. 13. A construção de área acima do permitido pela Taxa de Ocupação Máxima, qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante o recolhimento de valor em reais a ser calculado pela fórmula:

$C = St \times Vt \times (Tr - To)$, onde:

I - C = contrapartida;

II - St = área do terreno;

III - Vt = valor do m² (metro quadrado) do terreno;

IV - Tr = Taxa de Ocupação Real, definida pela área de construção total da edificação executada;

V - To = Taxa de Ocupação Máxima definida pela Lei nº 1.875/2006 para a zona em que a edificação se localiza;

Art. 14. O não atendimento ao Afastamento Frontal e aos Afastamentos Laterais e de Fundos mínimos, qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante o recolhimento de valor em reais a ser calculado pela fórmula:

$C = Se \times Vv \times Fad$, onde:

I - C = contrapartida;

II - Se = área excedente de construção referente aos afastamentos;

III - Vv = valor venal do m² (metro quadrado) do imóvel;

IV - Fad = fator de adensamento igual a 0,04 (quatro centésimos).

Art. 15. O não atendimento à Altura Máxima na Divisa do lote, qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante o recolhimento de valor em reais a ser calculado pela fórmula:

C - = Sv x Vv x Fad, onde:

I - C = contrapartida;

II - Sv = área do plano vertical excedente de construção;

III - Vv = valor venal do m² (metro quadrado) do imóvel;

IV - Fad = fator de adensamento igual a 0,04 (quatro centésimos).

Art. 16. O não atendimento ao número mínimo de Vagas para Estacionamento de Veículos, qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante o recolhimento do valor em reais a ser calculado pela fórmula:

C - = Nv x Vv x Fad, onde:

I - C = contrapartida;

II - Nv = número de vagas não atendidas;

III - Vv = valor venal do m² (metro quadrado) do imóvel;

III - Fad = fator de adensamento igual a 0,125 (cento e vinte e cinco décimos).

§ 1º A contrapartida relativa a vagas de estacionamento pode receber desconto de até 70% (setenta por cento) na hipótese de elas estarem disponibilizadas em terreno próximo, distante no máximo 200 m (duzentos metros) da edificação a ser regularizada.

§ 2º O terreno de que trata o § 1º deste artigo deverá ser de propriedade do requerente da regularização, devendo estar vinculado à edificação regularizada, conforme registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis e descrito no Certificado de Regularidade definido no art. 25 desta Lei.

Art. 17. Os valores decorrentes dos cálculos definidos pelos artigos 12, 13, 14, 15, 16 e 18 desta Lei serão multiplicados por 0,70 (setenta centésimos) para edificação de uso residencial, e 0,85 (oitenta e cinco centésimos) para edificações de uso misto e demais usos.

Parágrafo único. Considera-se uso misto, para efeitos de aplicação do caput deste artigo, o exercício concomitante dos usos residencial e não residencial em uma mesma edificação.

Art. 18. O não atendimento à Taxa de Permeabilidade, qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante a adoção de uma das seguintes medidas:

I - Construção de caixa de captação e drenagem que retarde o lançamento das águas pluviais provenientes da área irregularmente impermeabilizada;

II - Estabelecimento de parceria com a Prefeitura, na qual o requerente compromete-se a prestar serviços de manutenção de parques e áreas verdes pelo prazo de 1 (um) ano contado da emissão da regularização do imóvel;

III - Doação de mudas de espécies arbóreas nativas com, no mínimo, 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de altura, a critério do órgão competente.

§ 1º A adoção do disposto nos incisos do caput deste artigo deverá ser firmada mediante Termo de Compromisso e sua execução ser comprovada pelo requerente da regularização.

§ 2º No caso de doação de mudas de espécies arbóreas nativas, as mesmas deverão ser entregues ao órgão responsável para o plantio na forma do regulamento.

Art. 19. Os recursos obtidos nos processos de Regularização Onerosa serão destinados ao Fundo de Investimento Urbano de Petrolina.

Art. 20. Os recursos auferidos pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano serão aplicados com as seguintes finalidades:

- I - Regularização Fundiária;
- II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - Constituição de reserva fundiária;
- IV - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 21. O Fundo de Investimento Urbano de Petrolina de que trata o artigo 19 desta Lei será disciplinado por regulamento específico.

Art. 22. Sem prejuízo das demais disposições legais e regulamentares, as contrapartidas referidas nos artigos 12, 13, 14, 15, 16 e 18 desta Lei poderão ser parceladas mediante:

I - pagamento de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do valor da soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, referido no §1º do artigo 12 desta Lei;

II - parcelamento do valor restante em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, a exclusivo critério do órgão competente, observado, no que couber, o disposto no Código Tributário Municipal - CTM, com relação a parcelamento do débito de qualquer natureza para com a Fazenda Municipal.

Art. 23. Os demais parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação em vigor, não previstos nos artigos 12, 13, 14, 15, 16 e 18 desta Lei, são considerados regularizados independentemente da cobrança de preço público.

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24. Procedida a regularização, todas as multas não pagas relativas às irregularidades da edificação,

decorrentes de infração à legislação do Plano Diretor Participativo, do Parcelamento do Solo Urbano e do Código de Obras, bem como demais normas urbanísticas municipais, ficam canceladas, sendo vedada a restituição de valores.

Art. 25. Para as edificações regularizadas conforme disposições dessa Lei será emitido o Certificado de Regularidade da edificação.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, considera-se Certificado de Regularidade a Certidão de Baixa de Construção referente à Licença de Construção e Habite-se emitidos pelo Executivo.

Art. 26. A emissão do documento referido no artigo 25 fica condicionada ao pagamento integral das contrapartidas referidas nos artigos 12, 13, 14, 15, 16, bem como ao atendimento ao disposto no artigo 18 desta Lei.

Art. 27. Concluída a regularização, qualquer alteração na edificação deverá enquadrar-se nos critérios e normas da legislação municipal vigente.

Art. 28. O não atendimento ao constante nesta Lei, comprovado por vistoria municipal, gerará multa de 100% (cem por cento) do valor venal do imóvel.

Art. 29. Os procedimentos de regularização, inclusive no que tange ao valor do metro quadrado de cada zona, serão definidos pelo Executivo através de decreto.

Parágrafo único. O decreto de que trata o caput deste artigo deverá dispor sobre procedimento simplificado para a regularização das edificações que se refere esta Lei.

Art. 30. Fica o Poder Executivo autorizado a viabilizar, sem ônus para os requerentes, o atendimento e a orientação técnica, nos processos de que trata esta Lei, para os munícipes que, comprovadamente, não puderem fazê-lo às suas expensas e que se enquadrem no critério da regularização com isenção do pagamento de contrapartida, nos termos do artigo 10 desta Lei.

Art. 31. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as disposições em contrário previstas na Lei Municipal nº 1.875/2006 e demais normativos municipais.

Gabinete do Prefeito, em 23 de março de 2017.

Miguel de Souza Leão Coelho
Prefeito Municipal

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 29/10/2025