

Dispõe sobre a regularização das edificações que especifica e dá outras providências.

**A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:**

**Art. 1º** As edificações irregulares concluídas até a data da publicação desta Lei poderão ser regularizadas desde que atendam as condições mínimas de higiene, de segurança, de uso, de salubridade, de acessibilidade, de habitabilidade e de respeito ao direito de vizinhança, observadas, ainda, as disposições constantes na legislação ambiental e nesta Lei.

**Parágrafo único.** Consideram-se irregulares, para efeito desta Lei, as obras que tenham sido concluídas sem projeto aprovado e/ou que não tenham condição de atender as disposições da legislação urbanística municipal.

**Art. 2º** Na análise de regularização das edificações previstas nesta lei, deverá obrigatoriamente ser considerada a atividade a que as mesmas se destinam.

**Art. 3º** São consideradas passíveis de regularização as edificações que abriguem atividades nas seguintes situações:

- I – Atividade compatível com a zona e via;
- II – Atividade incompatível com a zona e/ou via.

§ 1º. As irregularidades de que tratam os incisos I e II deste artigo, são as relativas a:

- a) taxa de permeabilidade;
- b) taxa de ocupação;
- c) fração do lote;

- d) índice de aproveitamento;
- e) dimensões do lote;
- f) recuos conforme a via;
- g) normas específicas relacionadas à via.

§ 2º. Nas hipóteses previstas no inciso II, em que a atividade é incompatível com a zona e/ou com a via, a regularização deverá contar com a anuência prévia da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor - CPPD.

§ 3º. Nas hipóteses previstas no inciso II, em que a atividade é incompatível com a zona e/ou com a via, a regularização somente se aplicará à atividade instalada até a data da regularização, devendo, após a concessão do Atestado de Regularização de Edificação de que trata a presente lei, ser considerado o que estabelecem os arts. 73 a 78 da Lei 7.987/96 - LUOS.

**Art. 4º** As irregularidades referidas no artigo 3º desta Lei deverão ainda estar enquadradas em uma das seguintes hipóteses:

I – obras concluídas que disponham de projetos arquitetônico, estrutural, elétrico e hidrossanitário com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e projetadas de acordo com a legislação municipal vigente à época da construção;

II – obras concluídas, que disponham ou não de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), projetadas em desacordo com a legislação municipal, que não interfiram no passeio, em área pública ou em imóvel vizinho.

Parágrafo único - A edificação só será passível de regularização se contemplar solução ambientalmente adequada quanto à destinação dos efluentes e for passível de licenciamento ambiental, caso necessário.

**Art 5º** Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei, as edificações que:

I – estejam situadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre as faixas de alargamento previstos em lei;

II – estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagoas, lagoas, córregos, fundos de vale, área de preservação permanente, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por modificações, ampliação e melhoramentos viários previstos em lei;

III – não atendam a legislação do II Comando Aéreo relacionada com o Aeroporto de Fortaleza;

IV – não atendam as dimensões mínimas do lote;

V – não atendam as distâncias estabelecidas pela Lei municipal nº 7988/1996, no caso dos postos de combustíveis.

**Art. 6º** Os pedidos de regularização deverão ser protocolados junto à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA - pelos proprietários, compromissários, compradores ou cessionários no prazo de 180 dias, a contar da data da publicação desta Lei, prorrogáveis por até noventa dias, a critério do Executivo, devendo os interessados, durante a tramitação dos respectivos processos administrativos, promover o recolhimento de eventuais multas e tributos relacionados ao imóvel e não-pagos no seu vencimento.

**Art. 7º** O pedido de regularização, a ser protocolado junto à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA – pelo proprietário, compromissário, comprador ou cessionário ou por seu representante legal devidamente identificado, deverá ser instruído pelos seguintes documentos:

I – requerimento, mediante formulário específico, totalmente preenchido e sem rasuras, com declaração do interessado responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta Lei, com endereço completo do interessado e do imóvel ou da gleba onde aquele se localiza, quando houver;

II – certidão negativa de débitos municipais;

III – cópia de documentos que comprovem a propriedade ou a posse do imóvel, mediante qualquer tipo de titularidade em nome do interessado, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou de cessão, ou recibo de pagamento total ou parcial de aquisição;

IV - declaração firmada pelo interessado no sentido de que a obra estava concluída na data desta Lei, sob pena de infringir o disposto no art. 299 do Código Penal.

V – planta de arquitetura com a situação implantada, em conformidade com os documentos exigidos para solicitação de alvará de construção e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

VI – declaração de anuência do condomínio quanto ao pedido de regularização, quando for o caso, firmada por seu síndico e acompanhada de cópia da ata da assembléia que o elegeu e demais documentos pertinentes, observado o disposto na convenção condominial devidamente registrada;

VII – declaração informando se a edificação a ser regularizada é objeto de ação judicial de que a municipalidade seja parte.

VIII – prova de recolhimento do valor correspondente a 01 (um) custo unitário básico de construção – CUB – a título de taxa de serviços, a qual, aprovada a regularização, será descontada do valor total a ser pago pela regularização;

IX – outros documentos que o Poder Público Municipal julgar necessários no decorrer do processo.

§ 1º. O requerimento a que se refere o inciso I deste artigo poderá ser obtido:

I – na Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA;

II – por meio eletrônico, no endereço da Prefeitura do Município de Fortaleza, [www.fortaleza.ce.gov.br](http://www.fortaleza.ce.gov.br).

§ 2º. O Município de Fortaleza, através do órgão competente, poderá realizar vistoria para verificar as informações prestadas pelo interessado.

**Art. 8º** Todo e qualquer pedido de regularização de edificação será submetido à análise de uma Comissão Especial vinculada à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA –, que emitirá parecer sobre a viabilidade ou não da solicitação.

§ 1º A Comissão Especial referida no *caput* deste artigo terá sua composição e atribuições definidas por ato do Executivo, devendo ser constituída por, no mínimo, 05 (cinco) servidores da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA –, sendo 01 representante da Assessoria Jurídica, 01 representante da Coordenação de Desenvolvimento Urbano - COURB, 01 representante da Coordenação de Planejamento Ambiental - CPA, 01 representante da Coordenação de Fiscalização Integrada - COFIS e 01 representante da Coordenação de Licenciamento - COL.

§ 2º Quando a irregularidade referir-se à incompatibilidade da obra com o zoneamento e/ou a via, deverá obter, além de parecer favorável à regularização expedido pela Comissão Especial da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA –, a anuência da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor - CPPD.

**Art. 9º** Na hipótese de a edificação a ser regularizada constituir objeto de ação judicial em que o Município seja parte, a regularização será feita mediante acordo nos autos, que observará os critérios e requisitos desta Lei.

**Art. 10** O valor a ser pago pela regularização das edificações de que trata o Art. 4º, I desta Lei equivalerá ao dobro das taxas de expediente e licenciamento exigíveis em processo regular de licenciamento de imóvel com características similares ao objeto da regularização.

**Art. 11** - O valor a ser pago pela regularização das edificações de que trata o art. 4º, II, desta Lei corresponderá ao estabelecido no artigo anterior, acrescido do valor integral da valorização havida em decorrência da prática das irregularidades listadas no art. 3º desta Lei Complementar.

§ 1º O cálculo do valor referido no *caput* deste artigo será feito por profissional especializado em avaliação e perícia, credenciado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA – ou no Conselho de

Arquitetura e Urbanismo – CAU – e tomará por base as Normas Brasileiras Registradas - NBR da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º O Município de Fortaleza, através da Secretaria de Infra estrutura do Município – SEINF – e da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA –, indicará o valor a ser pago pela regularização pretendida, ratificando o valor estimado pelo profissional indicado no parágrafo anterior, ou, com base em razões técnicas motivadas, indicará outro valor.

§ 3º Em qualquer das situações, se a desconformidade com a legislação de uso e ocupação do solo se restringir à autorização de construir acima do coeficiente básico, o pagamento de contrapartida pelo beneficiário será calculada de acordo com o disposto no Art. 220, da Lei Complementar Nº. 062 de 02 de fevereiro de 2009 – PDP.

§ 4º O interessado arcará com os custos da avaliação.

**Art. 12** O valor a ser pago pela regularização das edificações será arrecadado e depositado em conta bancária específica do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, criado pela Lei nº 7.909, de 17 de junho de 1996, alterada pela Lei nº 10.074 de 28 de Junho de 2013.

§ 1º Os recursos oriundos da regularização das edificações serão aplicados nas finalidades previstas no art. 2º, § 1º, da Lei nº 10.074, de 28 de Junho de 2013.

§ 2º A utilização dos recursos previstos no *caput* deste artigo será supervisionada pelo Conselho Gestor do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de que trata o art. 3º da Lei nº 10.074, de 28 de Junho de 2013.

**Art. 13** Para as obras de interesse social, o valor a ser pago pela regularização das edificações será reduzido em até 90% (noventa por cento).

§ 1º - Para os fins desta Lei somente serão enquadradas como obras de interesse social as seguintes edificações:

I – habitações construídas com recursos oriundos de programas governamentais;

II – habitações para população de baixa renda;

III – habitações construídas para atender programas de interesse social;

IV – residência unifamiliar com até 80,00m<sup>2</sup>; e

V – edificações públicas (escolas, creches, hospitais, postos de saúde, repartições públicas etc.).

§ 2º O valor a ser pago pela regularização das edificações de que trata esta Lei não incidirá quando se tratar de edificações públicas.

**Art. 14** O pedido de regularização de edificação, se deferido, será formalizado através de um ATESTADO DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO, que será expedido pela Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA –, produzindo os mesmos efeitos do alvará de construção.

§ 1º A expedição do Atestado de Regularização de Edificação ficará condicionada ao prévio pagamento do montante previsto nos arts. 10 e 11 desta Lei, devendo o interessado proceder à juntada do documento comprobatório nos autos do respectivo processo administrativo.

§ 2º A expedição do Atestado de Regularização de Edificação não substitui o Alvará de Funcionamento e nem o licenciamento ambiental, caso cabível.

§ 3º Expedido o Atestado de Regularização de Edificação, a Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA – notificará a Secretaria de Finanças do Município – SEFIN –, para fins de atualização do cadastro imobiliário de fins tributários.

**Art. 15** O interessado deverá ser notificado do indeferimento do pedido de regularização por via postal com aviso de recebimento, ou por via eletrônica, caso o endereço eletrônico seja informado no protocolo do pedido.

§ 1º Da decisão de indeferimento do pedido de regularização de obra, caberá recurso, com efeito apenas devolutivo, ao Chefe do Poder Executivo.

§ 2º O prazo para recurso será de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento, pelo interessado, da notificação do indeferimento do pedido de regularização ou da data da notificação por via eletrônica.

**Art. 16** Indeferido o pedido de regularização, a Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA – encaminhará o processo administrativo correspondente à Procuradoria Geral do Município – PGM, para as providências judiciais cabíveis.

**Art. 17** É indispensável à expedição do alvará de funcionamento de quaisquer atividades a apresentação do habite-se ou do atestado de regularização de edificação.

**Art. 18** Sem prévia autorização do órgão municipal competente, não poderá haver alteração da área edificada durante o processo de aprovação da regularização.

Parágrafo único - Se houver alteração da área edificada sem permissão do órgão municipal competente, o pedido de regularização será indeferido.

**Art. 19** A regularização de edificação:

I – não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruídos permitidos, à legislação ambiental em geral e, em especial, ao licenciamento ambiental, quando necessário;

II - não exime o responsável à obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação vigente;

III – não implica no reconhecimento, pelo Município, da propriedade do imóvel;

IV - não exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Parágrafo único - O empreendedor, depois de receber o atestado de regularização de edificação, deverá requerer junto aos órgãos competentes todas as



licenças necessárias ao seu regular funcionamento, tais como habite-se, alvará de funcionamento e licença ambiental.

**Art. 20** O Município de Fortaleza poderá, a qualquer tempo, mesmo depois de aprovada a regularização, verificar a veracidade das informações prestadas pelo interessado, assim como as condições de habitabilidade, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade e segurança da edificação.

Parágrafo único - Constatada, a qualquer tempo, divergência nas informações, o interessado será notificado a saná-las ou a prestar esclarecimentos, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de nulidade da regularização de edificação e da aplicação de multa correspondente a 15 (quinze) vezes o valor pago pela regularização calculada de acordo com o disposto nos arts. 10 e 11 desta Lei.

**Art. 21** Os profissionais responsáveis pela execução de obra em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura estarão sujeitos ao pagamento de multa de 10% do custo unitário básico de construção (CUB) por cada m<sup>2</sup> de área irregular existente na obra.

Parágrafo único. O Poder Público municipal deverá encaminhar ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA – e ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU – a relação dos profissionais, para fins de abertura de processo administrativo.

**Art. 22** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.