



CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU

REUNIÃO ABERTA (MEMÓRIA)

No dia 29 de março de 2017 às 09:00h, na sala de reunião do gabinete da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, realizou uma Reunião Aberta, por solicitação da Ordem dos Advogados Seção de Pernambuco – OAB/PE, para apresentação e discussão de contribuições ao Projeto de Lei de Procedimentos Fiscalizatórios. Os conselheiros puderam convidar pessoas de suas Instituições para participar com direito a voz, e a reunião poderia ser iniciada com qualquer número de participantes. Estiveram presentes: Dr. João Batista Meira Braga, presidente do Conselho, Dra. Emília Márcia Teixeira Avelino (Mana), Gerente de Processos Urbanísticos – SEMOC, Dra. Luzia Silmira Meira (Mira), Chefe da Divisão de Normatização e Análise Viária – DILURB/ SEMOC, Dra. Andréa Galiza, Procuradora da Procuradoria Geral do Município, Dr. Luciano Carrasqueira, Assessor Jurídico da DIRCON/SEMOC, Dr. Eduardo Fernandes de Moura, representante da ADEMI/PE, Dr. Evandro de Alencar Carvalho, conselheiro e presidente do CREA/PE, Dr. Marcílio Reynaldo de Miranda Leão, Gerente de Fiscalização do CREA/PE, Dra. Ângela Carneiro da Cunha, representante do CAU/PE, Dr. Augusto de Carvalho Lócio, representante da OAB/PE, Dr. Bruno Muzzi, conselheiro da OAB/PE, Dr. Marcos Carvalheira de Mendonça, representante do IAB-PE, Sra. Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ, Sr. José Cleto Machado de Oliveira – representante do MNLIM/PE, e a Sra. Lorena Rayar da Rede Reação. A seguir, antes da apresentação das contribuições, o conselheiro Augusto Lócio lembrou que na reunião passada a OAB/PE ficou de apresentar sugestões ao Projeto de Lei de Procedimentos Fiscalizatórios. “A ADEMI/ PE apresentou algumas sugestões específicas, em reunião com o Secretário Dr. João Braga, que segundo o mesmo, já foram incorporadas. Quero deixar claro que nosso trabalho foi feito com a participação efetiva dos conselheiros da OAB/PE, Dr. Bruno Muzzi e Dr. Rafael Nascimento Accioly. Em seguida, apresentou o documento com as sugestões/ contribuições ao Projeto de Lei:



"PROJETO DE LEI Nº DE DE 2016.

Dispõe sobre o procedimento destinado à fiscalização e ao exercício do poder de polícia e define as infrações e sanções a serem impostas para o fiel cumprimento das normas urbanísticas municipais e dá outras providências.

O **Prefeito do Recife**, no uso das atribuições que lhes são conferidas pelo artigo 26 da Lei Orgânica do Município, com fundamento no art. 182 da Constituição Federal, submete à Câmara Municipal o seguinte projeto de lei:

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 1º O Município do Recife, por meio dos seus órgãos de licenciamento e controle urbano, fiscalizará e controlará as construções e instalações realizadas no seu território, para dar fiel cumprimento às normas urbanísticas municipais vigentes, ficando os infratores sujeitos às sanções previstas nesta lei.

Art. 2º A fiscalização e o controle urbanísticos serão operacionalizados por servidores públicos municipais lotados nos órgãos competentes para o licenciamento e controle urbano da Prefeitura da Cidade do Recife, os quais terão amplo acesso aos canteiros de obras, suas instalações e locais de serviços, bem como aos documentos necessários à comprovação da regularidade das construções e instalações junto ao Poder Público Municipal, respeitados o sigilo das correspondências e a inviolabilidade de domicílio.

Art. 3º O exercício do Poder de Polícia do Município, no âmbito da competência urbanística, poderá ser autorizado pelo Secretário Executivo de Controle Urbano ou pelo Secretário de Mobilidade e Controle Urbano.

Parágrafo único. Os requisitos legais para o exercício do Poder de Polícia do Município deverão ser previamente examinados pela Procuradoria do Município, excepcionados os casos previstos no artigo 16 desta lei.

Art. 4º Os órgãos públicos, as instituições não governamentais e a sociedade poderão participar do processo no controle urbano da cidade, através de denúncias aos órgãos de



controle urbano.

§ 1º O poder público deverá disponibilizar, em forma de consulta, através da rede informatizada no portal de transparência, as ações fiscalizatórias realizadas.

§ 2º Qualquer munícipe poderá denunciar aos órgãos fiscalizatórios municipais a prática de atividades que afrontem normas legais urbanísticas, devendo o Poder Público, inclusive por meio da rede mundial de computadores, garantir os meios e as informações necessárias à resposta da denúncia formulada, em prazo a ser fixado em regulamento.

CAPÍTULO II
DO PROCESSO ADMINISTRATIVO
Seção I
Da autuação

Art. 5º Constatada infração urbanística, em curso ou consumada, será lavrado Auto de Infração, ato que dará início ao processo administrativo, sendo encaminhado ao infrator para ciência da violação à legislação em vigor.

Comentado [RNA1]: Quem é o infrator? O proprietário? O responsável técnico? Entendemos que os dois devem ser identificados e ter oportunidade de defesa.

Art. 6º O Auto de Infração será lavrado, com precisão e clareza, sem entrelinhas, rasuras ou emendas, e deverá conter:

- I – a identificação do proprietário, possuidor, responsável técnico ou responsável pela execução da obra ou serviços;
- II – o proprietário do estabelecimento ou o responsável pelo desempenho da atividade irregular;
- III – local, dia e hora da lavratura;
- IV – descrição do fato que constitui a infração e circunstâncias pertinentes;
- V – identificação do imóvel, endereço e bairro;
- VI – citação expressa dos dispositivos legais infringidos;
- VII – assinatura e matrícula do servidor público que lavrou o Auto de Infração;
- VIII – o prazo previsto para defesa.

§ 1º Nos casos em que a infração praticada esteja tipificada como crime, tal informação poderá constar do auto de infração, como forma de alerta ao autuado.

§ 2º Em caso de não identificação das pessoas físicas ou jurídicas de que trata o inciso I deste artigo, o servidor certificará o fato por escrito, fazendo constar que deixou no imóvel ou no local, uma das vias do Auto de Infração.



§ 3º Em caso de posterior identificação do proprietário, possuidor, responsável técnico, ou responsável pela execução da obra ou atividade irregular, estes receberão o processo no estado em que se encontra, devendo os atos seguintes serem praticados em seu nome.

Art. 7º O auto de infração será lavrado em duas vias, entregando-se uma ao autuado e a outra à unidade administrativa responsável pela apuração da infração.

Art. 8º O autuado receberá o Auto de Infração pelas seguintes formas:

I – pessoalmente;

II – por seu representante legal;

III – por carta registrada com aviso de recebimento;

IV – por publicação no Diário Oficial do Município, quando resultarem ineficazes todos os meios referidos nos incisos precedentes, ou, ainda, se estiver o infrator em lugar incerto e não sabido.

Parágrafo único. Caso o autuado se recuse a tomar ciência do auto de infração, o agente autuante certificará o ocorrido por escrito.

Art. 9º O auto de infração que apresentar vício sanável poderá, a qualquer tempo, ser convalidado de ofício pela autoridade competente, repetindo-se os atos prejudicados e garantido o contraditório e a ampla defesa, caso haja prejuízo ao autuado.

Art. 10. O auto de infração que apresentar vício insanável deverá ser declarado nulo pela autoridade competente, que determinará o arquivamento do processo. § 1º Considera-se vício insanável aquele em que a correção da autuação implica modificação do fato e/ou incorreta identificação do infrator descritos no auto de infração, bem como os decorrentes de vício de legalidade.

§ 2º Nos casos em que o auto de infração seja declarado nulo e estiver caracterizado o ato lesivo à ordem urbanística, deverá ser lavrado novo auto, observadas as regras relativas à infração.

§ 3º O erro no enquadramento legal da infração não implica vício insanável, podendo ser alterado pela autoridade julgadora mediante decisão fundamentada que retifique o auto de infração.

§ 4º O direito do poder público municipal de lavrar autos de infração referente a obras e intervenções caducará após 3 (três) anos da expedição do respectivo alvará de "habite-se", sem prejuízo da eventual obrigação do proprietário de promover a adequação da edificação ao estabelecido pela legislação aplicável ao caso.

Seção II

Comentado [BM2]: Onde as regras estão previstas?



Da defesa prévia

Art. 11. O autuado poderá, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados do primeiro dia útil seguinte à data do recebimento do auto de infração, apresentar defesa prévia aos fatos e/ou fundamentos legais constantes no Auto de Infração.

Parágrafo único. A defesa prévia deverá ser protocolada na Gerência Regional de Controle Urbano, com circunscrição sobre o local da infração.

Art. 12. O órgão de controle urbano municipal deverá decidir sobre a defesa prévia no prazo de 10 (dez) dias corridos contados do primeiro dia útil seguinte ao final do prazo de apresentação da defesa prévia

Art. 13. Julgada procedente a defesa prévia ou restando comprovada, dentro do prazo previsto no art. 12, a reversão da infração, o processo administrativo será arquivado sem qualquer sanção e/ou penalidade ao autuado.

Comentado [BM3]: Esse prazo de 24h não encontra parâmetro legal e não é razoável.

Seção III

Da Expedição do Termo de Exercício do Poder de Polícia

Art. 14. Julgada improcedente a defesa prévia ou não apresentada esta tempestivamente, expedir-se-á, em duas vias de igual teor, Termo de Exercício do Poder de Polícia, a ser entregue ao infrator, dando-lhe ciência das posturas a serem cumpridas.

Art. 15. O Termo de Exercício do Poder de Polícia poderá autorizar, desde que motivadamente, o agente autuante a adotar, de imediato, as medidas previstas nos incisos todos do art. 35 abaixo, conforme o caso.

§ 1º As medidas de que trata o artigo 35, têm como objetivo prevenir a ocorrência de novas infrações, evitar dano à ordem urbanística ou repará-lo e garantir o resultado prático do processo administrativo.

§ 2º Na hipótese de o objeto da autuação consistir em obra irregular em área pública ou não edificável ou de obra clandestina (executada sem o competente alvará de construção), o agente autuante poderá aplicar a medida de demolição prevista no inciso VI, do art. 35, se não for possível a regularização da obra no prazo de 10 (dez) dias corridos contados a partir da constatação da infração pelo agente autuante, que deverá ser cumprida após o julgamento de improcedência da defesa prévia ou após o transcurso em branco do prazo desta, caso o autuado não o faça voluntariamente.

§ 3º Executadas tais medidas, será lavrado termo próprio, em duas vias, para notificação do autuado e encaminhamento à unidade administrativa.

§ 4º Na hipótese do inciso III e IV deste artigo, a violação do embargo da obra ou da interdição

Comentado [RNA4]: Importante esclarecer quem é o infrator: a) o responsável técnico?; b) o dono da obra?



dará ensejo à aplicação de multa diária no valor determinado no art. 39, desta Lei.

Comentado [BM5]: Multa muito alta. Recomendamos estudarmos um valor mais adequado à infração.

Art. 16. Em áreas públicas, em casos urgentes ou quando a infração oferecer risco à incolumidade, à segurança pública, ao sossego público, em razão de sua gravidade, o agente autuante poderá determinar, bem como executar, no momento da lavratura do auto de infração, as medidas previstas no artigo anterior.

§1º **grafa único.** Nos casos previstos no *caput*, considera-se o autuado notificado para apresentar defesa administrativa quando do recebimento do auto de infração e termos que o acompanham, seguindo-se, quanto aos prazos e procedimento de instrução e julgamento, o disposto nos artigos 17 e seguintes desta lei.

Seção IV

Da defesa, instrução e julgamento do processo

Art. 17. O autuado poderá apresentar, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados do primeiro dia útil seguinte à data do recebimento do Termo de Exercício do Poder de Polícia, defesa administrativa.

§1º A defesa será formulada por escrito e deverá conter os fatos e fundamentos jurídicos que contestem o disposto no auto de infração e termos que o acompanham, bem como a especificação das provas que o autuado pretende produzir a seu favor, devidamente justificadas.

§2º A defesa administrativa somente será recebida se instruída com cópia do documento de identidade ou dos atos constitutivos em caso de pessoa jurídica e do CPF (cadastro de pessoa física) ou CNPJ (cadastro nacional de pessoa jurídica) do autuado.

Art. 18. As provas propostas pelo autuado, quando impertinentes, desnecessárias ou protelatórias poderão ser recusadas, mediante decisão fundamentada da autoridade competente.

Art. 19. Na hipótese de produção de provas, encerrada a instrução, o autuado terá o direito de manifestar-se em alegações finais, no prazo máximo de 5 (cinco) dias.

Art. 20. Recebida a defesa administrativa, esta será julgada no prazo de 30 (trinta) dias pelo



órgão de controle urbano municipal, podendo ser prorrogado por igual período.

Parágrafo único. Em havendo necessidade de coleta de provas, a defesa administrativa será julgada no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, podendo ser prorrogado por igual período.

Art. 21. A defesa não será conhecida se intempestiva e/ou apresentada por quem não tenha legitimidade.

Art. 22. As defesas prévia e administrativa serão julgadas, em primeira instância, pelo Secretário Executivo de Controle Urbano, o qual poderá delegar essa competência ao Chefe de Divisão da Regional respectiva.

Na hipótese de delegação da competência decisória, a autoridade julgadora, após decisão final, submeterá de ofício o processo administrativo ao Secretário Executivo de Controle Urbano, caso haja cancelamento do auto de infração.

§2º Deverá haver a homologação do Secretário de Mobilidade e Controle Urbano para as decisões das multas cujos valores são acima de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Art. 23. Julgada procedente a defesa, os autos do processo administrativo serão arquivados sem qualquer sanção, multa e/ou penalidade ao autuado.

Art. 24. Julgada improcedente a defesa, serão aplicadas as sanções correspondentes à infração apurada, devendo o autuado ser notificado para pagar a multa ou apresentar recurso dentro do prazo previsto no art. 25

§ 1º O autuado será notificado da decisão na mesma forma prevista no art. 8º.

§ 2º A multa aplicada deverá ser paga no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do primeiro dia útil seguinte à data do recebimento da notificação, caso o autuado não interponha o recurso administrativo tempestivamente.

Seção V

Do recurso administrativo

Art. 25. O autuado poderá interpor, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do primeiro dia útil seguinte à data da notificação da decisão, recurso ao Conselho de Revisão Administrativa.

§1º O recurso interposto terá efeito suspensivo apenas quanto à multa aplicada.

§2º Na hipótese de justo receio de prejuízo de difícil ou incerta reparação, a autoridade prolatora da decisão recorrida ou a imediatamente superior poderá, de ofício ou a pedido do recorrente, conceder efeito suspensivo ao recurso.



Art. 26. O recurso não será conhecido quando interposto:

- I - fora do prazo;
- II - por quem não seja legitimado.

Art. 27. O Conselho de Revisão Administrativa poderá confirmar, modificar ou anular, total ou parcialmente, a decisão recorrida.

Art. 28. O autuado será notificado da decisão do Conselho de Revisão Administrativa na forma prevista no §1º do art. 24 desta Lei.

Art. 29. Não interposto recurso ou não sendo este conhecido e provido, a sanção aplicada será tornada definitiva.

Art. 30. Transitado em julgado o processo administrativo, tendo havido imposição de penalidade pecuniária, os autos serão encaminhados à Secretaria de Finanças, para inscrição do crédito em dívida ativa não tributária.

Parágrafo único. As multas estarão sujeitas à atualização monetária medida pelo índice IGP-M, contado desde a data da lavratura do auto de infração até o seu efetivo pagamento, sem prejuízo da aplicação de juros de mora e demais encargos conforme previsto em lei.

Seção VI

Das disposições gerais aplicáveis ao processo administrativo

Art. 31. O servidor municipal, investido das funções de fiscalização de controle urbano, será responsável pelas declarações que fizer no cumprimento de seu dever legal, sendo passível de punição administrativa pelas omissões ou abusos que cometer no exercício de suas atribuições.

Art. 32. Quando o responsável pela infração reverter a irregularidade, até o termo final do processo administrativo, ser-lhe-á concedida a redução de 50% (cinquenta por cento) do valor da penalidade de multa a ser aplicada.

Art. 33. As multas decorrentes das infrações urbanísticas poderão ser parceladas e serão reajustadas e cobradas conforme o procedimento existente na legislação tributária municipal.



§1º O parcelamento poderá ser realizado nas gerências regionais, através da emissão de DAM (Documento de Arrecadação Municipal), de acordo com o número e valor mínimo de parcelas previsto na legislação tributária municipal.

§2º O pagamento de parcelas não desonerará o infrator da regularização da infração cometida pelo mesmo.

Art. 34. O valor resultante da arrecadação das multas de que trata a presente lei será destinado ao Fundo de Desenvolvimento Urbano, de que trata o artigo 212 da Lei Municipal nº 17.511/2008, e especialmente utilizados para a manutenção da infraestrutura das Gerências Regionais e de Operações responsáveis pelo licenciamento e controle urbano municipal e dos setores da Procuradoria do Município responsáveis pela elaboração e aplicação da legislação municipal, seja na atividade de consultoria ou de contencioso.

CAPÍTULO III DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 35. As infrações às normas urbanísticas serão punidas com as seguintes sanções:

I – advertência;

II – multa;

III – embargo total ou parcial da obra;

IV – interdição total ou parcial da atividade ou imóvel;

V – apreensão de material, equipamento ou produto;

VI – demolição total ou parcial da obra;

VII – encerramento de atividade.

SEÇÃO – I

DA MULTA

Art. 36. A penalidade de multa será estabelecida em valor fixo, em percentual incidente sobre o valor da obra, que será calculado com base na fórmula especificada no art. 39 desta Lei.

Art. 37. Haverá incidência de multa diária quando ocorrer a violação do embargo ou interdição da obra.

§1º A multa diária deixará de ser aplicada a partir da data em que o autuado apresentar ao órgão competente documentos que comprovem a regularização da situação que deu causa à



lavratura do auto de infração:

~~§ 2º Caso o agente autuante ou a autoridade competente verifique que a situação que deu causa à lavratura do auto de infração não foi regularizada, a multa diária voltará a correr desde a data em que deixou de ser aplicada, sendo notificado o autuado, sem prejuízo da adoção de outras sanções cabíveis.~~

~~§ 3º Por ocasião do julgamento do auto de infração, a autoridade competente deverá, em caso de procedência da autuação, confirmar ou modificar o valor da multa dia e consolidar o montante devido pelo autuado para posterior execução.~~

Comentado [AC6]: A obra deverá ser embargada e aplicada a multa em caso de violação dos Embargos ou interdição. Neste caso não existirá prolongação no tempo, motivo de recomendarmos a supressão destes parágrafos.

Art. 38. A aplicação da pena de multa, em quaisquer de suas formas, não impedirá a aplicação cumulativa das demais sanções.

Art. 39. O valor da obra, para os efeitos desta Lei, será calculado pela seguinte fórmula:

$V_o = A_c \times CUB,$

Onde:

V_o = Valor da obra;

A_c = Área total de construção da obra em metros quadrados, conforme projeto aprovado;

CUB = Custo Unitário Básico de construção no Estado.

§ 1º O Custo Unitário Básico de Construção consiste no custo por metro quadrado de construção, calculado de acordo com a metodologia estabelecida pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil, em atendimento ao disposto no artigo 54 da Lei nº 4.591/64 e que serve de base para a avaliação de parte dos custos de construção das edificações.

§ 2º No caso de a obra não ter projeto aprovado, será considerada como Área da obra o resultado da multiplicação da área do terreno com o coeficiente de utilização da zona onde o imóvel está inserido, definido no Plano Diretor.

Art. 40. Para a concessão de licença, alvará de construção ou reforma, será exigido comprovante de quitação das multas vinculadas unicamente à respectiva obra, construção ou instalação que se pretende licenciar ou para a qual se pretenda obter alvará.

Parágrafo único. A quitação de pagamento da multa será comprovada por meio de DAM – Documento de Arrecadação Municipal.

~~Art. 41. Sempre que seja inviável o cálculo de multa estabelecida sobre o valor venal de imóvel, será utilizado o valor da obra, calculado nos termos previstos no artigo 39 desta lei.~~

Art. 42. São circunstâncias que atenuam a penalidade:

Comentado [AC7]:

Comentado [BM8]: É preciso ajustar a forma de parcelamento da multa.

Comentado [BM9]: Consideramos que o cálculo de multa com base no valor venal é exorbitante, devendo sempre ser calculada pela fórmula especificada no art. 39, por isso, recomendamos a supressão desse artigo.



- I - arrependimento do infrator, manifestado pela espontânea reversão da irregularidade;
- II - colaboração com os agentes da fiscalização municipais;
- III - o imóvel ser localizado em ZEIS;
- IV - ser o infrator primário;
- V - ter o infrator baixo poder aquisitivo (considerados aqueles que são pobres na forma da Lei), grau de instrução ou de escolaridade.

§1º Presentes as circunstâncias atenuantes acima citadas, as penas de multa previstas nesta lei poderão ser:

- I - reduzidas em até 50% (cinquenta por cento) nos casos dos incisos I a III;
- II - reduzidas em 10% (dez por cento) no caso do inciso IV;
- III - convertidas em pena de Advertência por escrito nos casos dos incisos IV e V, cumulativamente,

§2º O autuado poderá se utilizar de todos os meios de prova em direito admitidos para comprovar as circunstâncias previstas nos incisos V e VI deste artigo.

Art. 43. São circunstâncias que agravam a penalidade:

- I - ser o infrator reincidente;
- II - ter o infrator cometido a infração para obter vantagem pecuniária;
- III - o infrator coagir outrem para a execução material da infração;
- IV - ter a infração consequências calamitosas à ordem urbanística, à saúde e à segurança pública;
- V - se, tendo conhecimento de ato lesivo à ordem urbanística, o infrator deixar de tomar as providências de sua alçada, tendentes a evitá-lo;
- VI - ter o infrator agido com dolo, ainda que eventual fraude ou má-fé.

Art. 44. Para os efeitos desta Lei, considera-se reincidência quando o infrator, após decisão definitiva na esfera administrativa que lhe houver imposto penalidade, comete nova infração de mesma modalidade antes do transcurso do prazo de 2 (dois) anos contados a partir da data da lavratura do auto de infração, ou permanece em infração continuada.

Parágrafo único. No caso de reincidência, além da imposição de multa em dobro, aplicar-se-á a sanção de interdição da obra ou encerramento de atividade.

Art. 45. O pagamento das multas não exime o responsável do dever de ajustar sua conduta ao determinado pela legislação pertinente, e, em especial, de efetuar, conforme o caso, a construção compulsória, a demolição, o desfazimento, a instalação, bem como o encerramento de atividade ou embargo.

Comentário [BM10]: Como aferimos esse critério? No contexto quase todas as obras/reformas em imóvel construído será considerado como circunstância agravante.



SEÇÃO II

DO EMBARGO E DA INTERDIÇÃO

Art. 46. Poderá ser embargada total ou parcialmente a obra sempre que constatada irregularidade na sua execução, seja pelo desatendimento às disposições desta lei ou pelo descumprimento de normas técnicas ou administrativas na construção licenciada, principalmente nos seguintes casos:

- I - execução de obras ou instalação de equipamentos sem a licença de construção ou com licença cujo prazo de validade tenha expirado;
 - II - desobediência de apresentação, no prazo de 24 horas, do projeto aprovado e da licença de construção após regular notificação;
 - III - depósito em área pública de material de construção proveniente de obra, ainda que licenciada;
 - IV - descumprimento do horário legalmente estabelecido para a execução de serviços de construção;
 - V - inobservância de qualquer prescrição essencial do projeto aprovado ou do alvará de licença;
 - VI - realização de obra sem a responsabilidade de profissional habilitado, quando indispensável;
 - VII - quando estiver ocorrendo dano ao meio ambiente, aos imóveis vizinhos ou aos logradouros e próprios públicos;
 - VIII - quando a execução da obra e/ou instalação dos equipamentos estiver colocando em risco a segurança pública, dos imóveis vizinhos e/ou do próprio pessoal empregado nos diversos serviços;
- quando o profissional responsável estiver em período de suspensão ou for determinada a cassação da carteira pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, e pelo Conselho de Arquitetura de Pernambuco - CAU.

Parágrafo único. O embargo não impede a aplicação concomitante de outras penalidades estabelecida nesta Lei.

Art. 47. Poderá ser imposta a interdição de imóveis, equipamentos e atividades sempre que estes estiverem em desacordo com as normas legais e regulamentares, bem como quando não dispuserem dos alvarás e licenças legalmente exigidos.

§ 1º Em especial, poderão ser interditados imóveis habitacionais e/ou não-habitacionais:



PREFEITURA DO
RECIFE

- I - que venham a ser ocupados sem o respectivo alvará de *habite-se*;
- II - que estejam descumprindo requisitos estabelecidos no projeto aprovado, a exemplo da área destinada a solo natural;
- III - que não estejam sendo conservados dentro dos padrões de habitabilidade e segurança.

§ 2ª A cessação das penalidades de embargo e interdição dependerá de decisão da autoridade competente após a apresentação, por parte do autuado, de documentação comprobatória de regularização da obra ou da atividade, junto ao órgão competente.

Comentado [BM11]: Apesar da regra prever a expressão "poderão ser interditados", recebemos que a interdição venha a ser aplicada automaticamente. Analisando as hipóteses, pensamos que mereçam um aviso prévio para regularização e não o risco de serem interditadas imediatamente. Precisamos oriar neste caso um prazo de regularização, sob pena, aí sim, de sanções.

SEÇÃO III DA DEMOLIÇÃO

Art. 48. Serão demolidos total ou parcialmente as construções ou instalações que:

- I - estejam em desacordo com as prescrições legais e regulamentares e não sejam passíveis de legalização;
- II - poderiam ser legalizáveis mediante modificações ou qualquer outra providência que o responsável tenha deixado de realizar, depois de lhe ter sido expedida a necessária notificação;
- III - tenha sido efetuada em desacordo com o projeto aprovado;
- IV - estejam paralisadas e, a juízo do órgão técnico competente, ofereçam prejuízo à estética da Cidade e à segurança da população, nos termos do artigo 234 da Lei Municipal nº 16.292/97.

Parágrafo único. As despesas decorrentes do procedimento de demolição correrão por conta do responsável pela construção irregular, sempre que este se recusar a efetuar-lo por conta própria, o qual será notificado para reembolsar aos cofres públicos, devendo os valores ser exigidos, se necessário, em juízo.

CAPÍTULO IV DAS INFRAÇÕES URBANÍSTICAS E RESPECTIVAS SANÇÕES

Art. 49. Considera-se infração urbanística toda ação ou omissão que viole as normas estabelecidas nesta lei ou na legislação aplicável e, especificamente, o disposto nos artigos seguintes.

Art. 50. Não manter, no canteiro de obras ou local de serviços, a respectiva licença de construção e projeto aprovado:

Comentado [BM12]: Sugerimos a divisão das infrações em 03 grupos: Grupo A - infrações cuja natureza permitam que a regularização afaste a sanção; Grupo B - infrações cuja a lei diretamente ou o município via TAC estabeleçam prazo para regularização sob pena de multa; Grupo C - infrações que acarretam sanção diretamente e acaso o infrator as regularize, se beneficie da redução prevista na lei.



Advertência.

Art. 51. Não apresentada a licença de construção e/ou o projeto aprovado no prazo de 24 horas, a contar da notificação da advertência prevista no artigo 45, desta lei:

Multa de 1% sobre o valor da obra.

Art. 52. Construir sem licença de construção ou com a licença com prazo de validade expirado:

Multa de 20% sobre o valor da obra.

Art. 53. Em caso de descumprimento do embargo da obra, será aplicada, cumulativamente à multa prevista no artigo 45 desta lei, a multa diária de 1% sobre o valor venal do imóvel, até a comprovação da regularização desta.

Art. 54. Construir em desacordo com o projeto aprovado:

Multa de 20% sobre o valor da obra.

Art. 55. Construir em logradouro público ou em área não edificável:

Multa de R\$ 5.000,00, em caso de imóvel unifamiliar, e de R\$ 50.000,00, em caso de imóvel comercial ou multifamiliar.

Art. 56. Em caso de descumprimento da penalidade de interdição do imóvel ocupado sem habite-se:

Multa diária 1% sobre o valor venal do imóvel até a sua regularização.

Art. 57. Entregar imóvel sem "habite-se" à terceira pessoa, em razão da celebração de contrato de compra e venda, aluguel ou arrendamento:

Multa de 20% do valor venal do imóvel.

Art. 58. Depositar em área pública material de qualquer natureza destinado a construção:

Multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Art. 59. Instalar, em logradouro público, sem a devida licença, estruturas, materiais, equipamentos, tais como mesas, cadeiras, tendas, toldos, lonas, palcos, estrutura sonora, arquibancadas, barracas, pula-pula, cama elástica e brinquedos infláveis, geradores, dentre outros:

I- Mesas e cadeiras: multa de R\$ 100,00 (cem reais) por conjunto (uma mesa e quatro cadeiras);

II- Tendas, toldos e lonas: multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);

III- Palcos, estrutura sonora, geradores e arquibancadas: multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);

IV- Barracas, trailers, foodtruck e similares: multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);

Comentado [BM13]: Esse prazo é ilegal e sem razoabilidade. O mais prudente, sugerimos 03 dias úteis.

Comentado [BM14]: Uma multa de 20% caracteriza uma onerosidade excessiva. Rever os artigos que preveem esse patamar de multa e refletir sobre as consequências e mandatório.

Comentado [BM15]: Essa multa precisa ser revista, pois é muito alta. Existem casos de demora da prefeitura na concessão do Habite-se, sem qualquer penalidade para a municipalidade.



V- Pula-pulas, camas-elásticas e brinquedos infláveis, dentre outros: multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Art. 60. Realizar eventos em área pública, sem a devida autorização do Município:

Multa de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Parágrafo único. Responderão solidariamente pela multa o produtor ou o responsável pelo evento.

Art. 61. Não conservar imóvel dentro dos padrões de habitabilidade e segurança.

Multa de 10% sobre o valor venal do imóvel.

Art. 62. Utilizar, no alinhamento do terreno com o logradouro público, plantas espinhosas, arames farpados ou materiais pontiagudos, capazes de causar danos à integridade física dos transeuntes:

Multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Art. 63. Instalar equipamentos referentes a parque de diversão, circo e espetáculos em geral, sem a devida licença, em área pública ou privada:

Multa de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Art. 64. Demolir imóvel, total ou parcialmente, sem licença:

Multa de 20% sobre o valor da obra.

Art. 65. Não conservar lotes ou terrenos não edificados, devidamente limpos, drenados e capinados, pondo em risco a salubridade pública:

Multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Art. 66. Deixar de colocar tabuleta de aviso e sinais luminosos à noite, quando da execução de obras e serviços de engenharia:

Multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Art. 67. Construir, instalar estruturas e executar serviços de fundações e de superestruturas sem a adoção de medidas de prevenção e segurança, de modo a expor a perigo de dano pessoas, bens públicos ou privados:

Multa de 10% do valor da obra.

Art. 68. Descumprir o horário para execução de serviços de construção de 8:00 às 19:00 de segunda-feira à sexta e aos sábados, das 8:00 às 12:00, bem como aos domingos em qualquer horário, salvo, para estes, os casos autorizados em lei.

Multa de 1% do valor da obra.

Parágrafo único. É vedada qualquer atividade mencionada no *caput* deste artigo aos

Comentado [BM15]: É preciso prever que a proibição é a instalação em certa altura (baixa) que possa causar danos a integridade. Do contrário, a prefeitura pode aplicar a multa segundo seu livre critério.

Comentado [AC17]: Esta multa poderia ser aumentada com graduação já apresentada, devido ao agravante de ser imóvel de valor histórico.

Comentado [BM18]: 1% sobre o valor da obra é um custo muito alto para a obra. Recomendo adotar valor. Neste caso deveria ocorrer uma notificação prévia.



domingos, excetuados os serviços essenciais devidamente autorizados.

Art. 69. Construir muro de alinhamento ou de arrimo sem a devida licença:

Multa de R\$ 1.000,00 (mil reais).

Art. 70. Não construir muro de alinhamento em terreno onde exista construção paralisada há mais de 60 (sessenta dias):

Multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Art. 71. Abrir vãos de iluminação e ventilação com recuo inferior a 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) do alinhamento divisório:

Multa de R\$ 1.000,00 (mil reais).

Art. 72. Deixar de instalar balizamento e de sinalização elétricos em edificações acima de 55,00m (cinquenta e cinco metros) de altura:

Multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Art. 73. Não observar os parâmetros previstos na legislação em vigor quanto à utilização, funcionamento, instalação e manutenção de elevadores de passageiro, elevadores de carga e escadas rolantes:

Multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Art. 74. Não observar os parâmetros previstos na legislação em vigor quanto à instalação de para-raios:

Multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Art. 75. Instalar tapumes, bandejas, tela de proteção, andaimes e outros correlatos em desacordo com a legislação em vigor ou deixar de instalá-los quando obrigatório:

Multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Art. 76. Deixar de construir, reconstruir, repor ou reparar passeio público ou rampa exigidos nos termos da legislação em vigor ou construir em desacordo com os parâmetros exigidos nessa legislação:

Multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Parágrafo único. Será aplicada, ainda, a pena de demolição nos casos de construção em desacordo com os parâmetros previstos na legislação em vigor.

Art. 77. Executar obra de rebaixamento de meio-fio sem a respectiva licença ou autorização do órgão competente:

Multa de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)

Art. 78. Manter abertos vãos em construções paralisadas por mais de 120 (cento e vinte) dias



ou não remover seus andaimes e tapumes, quando construídos sobre o passeio em logradouro público:

Multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Art. 79. Não demolir, após notificação para este fim, obra paralisada que, a juízo do órgão técnico competente, ofereça prejuízo à estética da Cidade e à segurança da população, conforme previsto no artigo 237 da Lei Municipal nº 16.292/97:

Multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Art. 80. Habitar imóvel reformado sem "Aceite-se":

Multa de 1% do valor da obra.

Comentado [BM19]:

Art. 81. Não observar os afastamentos definidos em lei:

Multa de 20% sobre o valor venal do imóvel.

Art. 82. Não realizar serviços de acabamento e pintura nas paredes divisórias, em ambos os lados:

Multa de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

Art. 83. Construir cobertura sem assegurar o devido escoamento das águas pluviais, através de beirais e calhas, despejando águas no imóvel vizinho ou em logradouro público:

Multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Art. 84. Construir estrutura ou instalar equipamento em parede de fachada no alinhamento, em desacordo com a legislação em vigor:

Multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Comentado [BM20]: Vejamos que este caso poderá ser aplicado para Split instalado em estrutura de ferro em prédio antigo e já se aplicaria a multa?

Art. 85. Desobedecer aos parâmetros previstos na legislação em vigor quanto à acessibilidade de pessoas portadoras de necessidades especiais:

Multa de R\$ 10.000,00 (dez mil e reais).

Art. 86. Deixar de reservar vaga de estacionamento para pessoas portadoras de necessidades especiais, na proporção de 2% do número de vagas existentes no local:

Multa de R\$ 10.000,00 (dez mil e reais).

Art. 87. Construir ou reformar guarita sem o respectivo alvará:

Multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil e reais).

Art. 88. Construir laje sem o respectivo alvará:

Multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil e reais).

Art. 89. Construir muros ou gradis, sem o respectivo alvará, com altura superior a 2,00m (dois metros):

Multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).



Art. 90. Construir muros ou gradis, com altura superior a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros):

Multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Art. 91. Construir muro de arrimo, sem alvará:

Multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Art. 92. Suprimir o número de vagas de estacionamento previsto em projeto aprovado:

Multa de R\$ 10.000,00 (seis mil e quinhentos reais), por cada vaga suprimida.

Art. 93. Suprimir área de solo natural prevista em projeto aprovado:

Multa de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) e interdição do local até recomposição da área verde.

Art. 94. Construir ou instalar estrutura sobre muro de arrimo:

Multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Art. 95. Reformar imóvel especial de preservação- IEP, sem o respectivo alvará:

Multa de 20% sobre o valor da obra.

Art. 96. Construir ou reformar imóvel de preservação de área verde - IPAV, sem o respectivo alvará:

Multa de 20% sobre o valor da obra.

Art. 97. Construir ou instalar equipamentos em via pública sob a responsabilidade de empresa concessionária de serviços públicos sem a devida licença:

Multa de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Art. 98. Construir ou instalar equipamentos em via pública sob a responsabilidade de empresa concessionária de serviço público sem realizar ações de recomposição das vias e passeios públicos atingidos:

Multa de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Art. 99. Receber o estabelecimento comercial produtos descarregados de veículos de fornecedores em desobediência às normas de carga e descarga:

Multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Art. 100. Executar empresa terceirizada qualquer tipo de obra de intervenção em logradouro público, de segunda-feira a sexta-feira, das 7h às 9h e de 17h às 20h:

Multa de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)

Art. 101. Utilizar embarcação como transporte público de passageiros sem a devida autorização municipal ou desobedecer aos requisitos da autorização emitida pelo órgão competente:



Multa de R\$1.000,00 (mil reais)

Art. 102. Deixar de apresentar os Termos de Responsabilidade pela Obra ou apresentá-los com informações inverídicas:

Multa de 20% sobre o valor da obra.

CAPITULO V DOS MATERIAIS APREENDIDOS

103. Todo e qualquer material depositado em logradouro público, sem a devida autorização municipal, deverá ser apreendido e recolhido ao depósito da SECON, se, em caso de instado a recolhê-lo, o infrator mantenha-se inerte.

§1º O material recolhido ao depósito somente será liberado mediante o pagamento da multa prevista nesta lei, bem como taxa relativa ao custo de manutenção dos equipamentos em depósito.

§2º O material apreendido e considerado perecível será doado imediatamente a instituições beneficentes, mediante recibo da entrega do material, sem qualquer ônus para a Administração Pública Municipal perante o autuado e terceiros interessados.

§3º O material apreendido e não resgatado no prazo de 15 (quinze) dias será leiloado ou doado às instituições filantrópicas, inscritas no Conselho Municipal de Assistência Social, ao Corpo de Bombeiros ou ao Núcleo de Triagem conveniado com o órgão competente da Prefeitura do Recife.

Art. 104. Também poderão ser removidos plantas espinhosas, arames farpados ou materiais pontiagudos, capazes de causar danos à integridade física dos transeuntes, quando instalados no alinhamento do terreno com o logradouro público.

CAPITULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 105. A existência de irregularidades não sanadas, que tenham ensejado a aplicação das sanções previstas nesta lei, impedirá o infrator de obter quaisquer aprovações, licenças ou alvarás, inclusive alvarás de *habite-se* perante os órgãos de licenciamento e controle urbano municipal, sejam elas supervenientes ou em tramitação.

Parágrafo único. No caso definido no *caput* deste artigo, as únicas solicitações do infrator que serão deferidas pelos órgãos de licenciamento e controle urbano municipal serão aquelas destinadas a sanar as irregularidades, bem como as emissões de certidões.



Art. 106. O responsável técnico pela construção e o construtor, seja pessoa física ou jurídica, ficarão obrigados a apresentar à Gerência Regional de Controle Urbano e a disponibilizar, no site da Prefeitura da Cidade do Recife, três Termos de Responsabilidade pela Obra, nas seguintes etapas:

I - na conclusão das fundações e antes de iniciar a construção da primeira laje, deverá atestar que a obra está obedecendo aos afastamentos exigidos;

II - na conclusão da última laje dos pavimentos destinados ao estacionamento de veículos, deverá atestar que oferece condições de circulação e estacionamento conforme projeto aprovado, e,

III - na conclusão da última laje do projeto, deverá atestar que a obra está obedecendo aos parâmetros urbanísticos exigidos no projeto aprovado.

Art. 107. O responsável técnico pela construção e o construtor, seja pessoa física ou jurídica, que não apresentarem os termos exigidos no artigo anterior ou que apresentarem informações inverídicas estarão sujeitos às sanções previstas nesta Lei, e na legislação municipal vigente aplicável ao caso, sem prejuízo da apuração da responsabilidade civil e penal.

Art. 108. Nas circunstâncias em que seja recomendável a propositura de ação judicial, o processo deverá ser encaminhado à Procuradoria Geral do Município para este fim.

§ 1º. Antes da propositura da ação judicial, poderá ser o infrator notificado para cumprir voluntariamente o disposto no Termo de Exercício do Poder de Polícia, momento em que poderá firmar compromisso de ajustamento de sua conduta às exigências legais, mediante cominações, que terá eficácia jurídica de título executivo extrajudicial, conforme previsto no artigo 5º, § 6º da Lei Nacional nº 7.347/85.

§ 2º. Poderão ser criadas, no âmbito da Procuradoria do Município, Câmaras de Conciliação, as quais farão parte, além do infrator, Procuradores Judiciais e representantes do órgão responsável pelo controle urbano municipal, nos termos previstos em norma infra-legal.

Art. 109. Esta Lei revoga todas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 17.168/2005.

Art. 110. Esta Lei entrará em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

Concluída a apresentação, Dr. João Braga deu início ao processo de discussão, passando a



palavra ao conselheiro representante do CREA/PE, Dr. Evandro Alencar. O conselheiro solicitou que esta apresentação fosse enviada a todos os participantes da reunião. Continuando, falou: "a lei não pode retroagir. A construção que estiver consumada, com pessoas habitando, a lei não deve ser aplicada" Dando continuidade, o Gerente de Fiscalização do CREA/PE, Dr. Marcílio Leão, disse "nossa experiência na fiscalização de uma forma geral, e especificamente nos imóveis, observamos que grande parte dos imóveis da cidade não têm nem Escritura. Um problema Fundiário terrível. A rigor, os imóveis não se enquadram nessa nova proposta de legislação. Como bem falou o presidente do CREA, Dr. Evandro, essa lei não pode retroagir." Passando a palavra ao conselheiro representante do IAB/PE, Dr. Marcos Carneiro de Mendonça. "Gostaria de reforçar as palavras do gerente de Fiscalização do CREA, pois a maioria das construções na cidade não respeita muitas regras, um exemplo típico é o recuo. A construção vai sendo acrescentada paulatinamente pelo próprio morador. Inclusive, os imóveis da antiga COHAB, que foram feitos com adendos, com certeza não seriam aprovados. Precisa-se conhecer a realidade" Prosseguindo, o conselheiro da OAB, Dr. Augusto Lócio, disse que concordava com as colocações do CREA, e que no Art. 1º da Lei, deverá ser retirado do texto ("...as construções e instalações realizadas..."). Os imóveis já construídos ficam para posteriormente, no momento da regularização, não havendo aplicação de multa." A seguir, Dr. João Braga elogiou o trabalho minucioso da OAB, "que nos ajudou bastante. Na semana retrasada tivemos uma reunião com a ADEMI que propôs algumas alterações pontuais, e já foram acatadas. Depois da discussão neste fórum, a assessoria Jurídica da Diretoria Executiva de Controle Urbano, fará os ajustes e na próxima semana, a secretária do Conselho enviará a todos, por e-mail. Passando a palavra ao conselheiro representante da ADEMI, Dr. Eduardo Fernandes de Moura. "Como na apresentação do conselheiro Augusto não constou as contribuições da ADEMI, gostaria que elas fossem ajustadas/ incorporadas para termos uma ideia mais completa do Projeto de Lei. E, se necessário, fazer mais alguns ajustes. Nossas sugestões, como bem falou o secretário, foram mais pontuais, de natureza conceitual, em relação às questões das notificações e valores das multas." A seguir, o Dr. Marcílio Leão elogiou o trabalho da OAB e tinha algumas observações a fazer. "A primeira diz respeito às multas, 3% do valor da obra é muito alto, impraticável. A segunda questão, como será calculado este valor? Acho que deveria ser escalonada, ou seja, de acordo com a natureza da infração. Tenho também uma preocupação quanto ao sistema fiscalizatório. O agente fiscalizador poderia denunciar alguma irregularidade que constataste. Voltando à valorização da multa, existem outras multas, já



bem pesadas, como exemplo, a ambiental. Talvez a multa pecuniária da Prefeitura perca o sentido. Farei uma pergunta provocativa, estamos legislando sobre uma grande parcela da população da cidade, o foco é que esta população se enquadre, e quanto ao agente fiscalizador em si? Vimos na cidade várias irregularidades, sem nenhuma ação de coibir. Favelas que se formam da noite pro dia, sem nenhuma ação proibitiva. Qual a responsabilidade que se auto impõe o poder público, no momento de agir? Ou o agente só vai agir contra, sem ver suas próprias obrigações? Passando em seguida a palavra ao conselheiro Dr. Evandro- CREA. "Na realidade sinto-me contemplado com as palavras do Dr. Márcilio Leão, mas gostaria de parabenizar a OAB, pelo minucioso trabalho. Sobre o valor da multa, quando se trata de percentual, parece uma coisa justa, quem tem mais paga mais, quem tem menos paga menos. Mas, se tratando de construção, não sei se isso seria tão justo assim. Talvez se devesse criar uma tabela de graduação, levando-se em conta vários parâmetros, inclusive de nível de construção, 3% é muito dinheiro. Esse percentual pode ser discrepante em muitas situações. Entendo que a multa vem para corrigir certos deslizes. Sei que não poderá ser um valor irrisório, senão não será levada em conta. Por exemplo, um cidadão que juntou dinheiro ao longo da vida e está construindo seu imóvel, com 40, 60 metros quadrados, a Prefeitura vai dizer que aquela obra custa tanto, qual o parâmetro para se calcular o custo da obra? No documento tem que constar qual o índice que será usado para calcular o valor da obra. Precisamos talvez, também pensar numa tabela de graduação com índice com correção anual, para não se incorrer na falha. Com poucos anos está tudo defasado." Em seguida, o conselheiro Marcos Mendonça- IAB/PE, disse, " pelo que entendi o percentual estipulado de 3% é de acordo com o valor da obra. Quero chamar atenção, grande parte das obras feitas no Recife, são acréscimos de unidades populares feitas por auto construção. Existe uma necessidade de uma ponderação específica, levando-se em conta a qualidade do que se está trabalhando." Neste momento, se reportando ao conselheiro Evandro e ao Dr. Márcilio Leão, gerente de fiscalização do CREA, Dr. João Braga mencionou que "o valor da obra foi determinado porque queríamos um critério que não houvesse negociação, pois isso poderia redundar em corrupção. Não tem balcão de negociação. Existe uma conta: a metragem da obra com o valor do CUB do mês vigente. Quando tivermos com esta lei em vigência, iremos discutir a regularização dos imóveis da cidade. Voltando à lei, uma coisa importante é o empoderamento da sociedade civil. Com apenas um "clic" no computador poderá ser visto se uma obra que está sendo construída no terreno vizinho, está licenciada ou não. Se não estiver legal, denuncia. Se o fiscal não for, terá que responder



administrativamente. Com a Central de Licenciamento do Recife, em Afogados em pleno funcionamento e com o sistema digital, as análises dos processos serão agilizadas. Estamos fazendo muitas mudanças. Por esta razão, precisamos dessa lei, e a do Alvará Funcional. Há década que a Prefeitura não se preocupava com o controle urbano da cidade. Nós queremos controle urbano em toda as áreas da cidade, inclusive nas ZEIS. Como falei na reunião passada, fizemos uma reunião muito proveitosa em Brasília Teimosa. O Prefeito está reestruturando, trazendo a fiscalização de Meio Ambiente para nós, assim teremos condições de atuar nos mangues, que estão sendo invadidos. A Prefeitura, desapropriou e deu condições de moradia a todas aquelas pessoas que moravam próximo ao Shopping RIOMAR. Infelizmente, voltaram todos. Toda rua que trabalhamos, recentemente na Padre Lemos em Casa Amarela, no bairro de Afogados, tem fiscalização permanente. Logo, teremos uma cidade com controle do seu espaço urbano. Notificamos três imóveis de luxo na Beira Rio, eles terão uma redução na parte de trás dos seus terrenos, pois tinham avançado nas áreas das margens do Rio. A Notificação foi necessária, devido ao Projeto Capibaribe." Passando a palavra ao conselheiro representante do Movimento Nacional de Luta pela Moradia- MNLM, José Cleto Machado de Oliveira." A cidade agora vai ter um rumo. As pessoas falam: coitadinhos dos moradores de ZEIS... coitadinhos nada! Muitos deles recebem a casa do governo, repassam e passam a pleitear nova moradia. Outro grande problema: as construções são feitas sem nenhum controle, sem licença da Prefeitura. Um tempo atrás, fiz uma denúncia, quando iniciaram a construção de um prédio, sem sucesso. Hoje, o dono construiu mais três, com um agravante, com um cano que passa tudo que não presta é jogado na galeria. A população invade as calçadas e fica por isso mesmo. Por que é ZEIS, não deve ter controle urbano? Tem que haver em qualquer parte da cidade. Votarei a favor dessa Lei, sem nenhum peso na consciência. Tenho três irmãos cadeirantes, um sufoco para sair de casa, devido às calçadas estarem todas ocupadas. Pra vocês terem uma ideia, existe um prédio público (Sacolarte) que foi invadido, e o cidadão fez uma porção de quitinetes que estão alugados a R\$300,00. Prédio público!" Passando a palavra ao conselheiro do IAB/PE, Dr. Marcos Mendonça. "Quanto as multas, tem que haver uma diferenciação. Quero parabenizar a Prefeitura pela preocupação, o cuidado com os centros secundários". Prosseguindo, a conselheira representante da FIJ, Maria Lúcia, mencionou que anteriormente estava preocupada com o valor da multa. Mas depois das explicações, estou de acordo. Endosso totalmente as palavras do conselheiro José Cleto. Outra coisa, a Prefeitura tem que fazer uma boa divulgação dessa lei para toda população. Como também, fazer valer a lei.



Punir mesmo! Pobre, rico não importa, construiu errado, tem que ser penalizado. Para finalizar mas uma vez digo: não sei o porquê os fiscais, mesmo recebendo a denúncia, não fiscalizam, não fazem nada". Neste momento, Dr. João Braga falou à conselheira Lúcia que vai estar escrito: o fiscal tem que dar uma resposta à sociedade, o que fez depois da denúncia, que poderá ser realizada por telefone ou pela internet. A sociedade pode e deve cobrar se houver uma má condução por parte da fiscalização. Pretendemos no próximo mês de abril, chamar moradores de comunidades mais carentes, ZEIS para discutirmos como a aplicação da lei repercutirá nessas comunidades. Outra coisa, vamos ter um recurso importante em relação a multa de trânsito. Os donos das empresas de ônibus vão instalar câmeras, e através das imagens a CTTU irá multar. Inicialmente em Nova Descoberta, Caxangá, Três Carneiros, Córrego da Bica, Brasília Teimosa. Isso será possível devido a nova Resolução do Código de Trânsito Nacional, que permite multar através de imagens". Em seguida, o presidente solicitou à Dra. Andréa Galiza, procuradora da Procuradoria Geral do Município, que fizesse as considerações necessárias. "Hoje estou nesta reunião substituindo a conselheira Eugênia Simões. Na realidade sou membro da Comissão de Controle Urbanístico – CCU. Pra mim, foi muito oportuna esta vinda ao Conselho, porque essa matéria será analisada tecnicamente por mim como procuradora do NUMA, no momento que o Projeto de Lei for encaminhado à PGM. Fiz algumas anotações acerca da apresentação dos conselheiros da OAB, Augusto Lócio e Bruno Muzzi. Gostaria de começar pela questão de se dar um prazo de transição em relação à algumas medidas da Prefeitura. Por exemplo: edificações que não têm habite-se. Pegando o que colocou o CREA a respeito de uma possível retroação dessa lei, a preocupação nossa é a seguinte: na realidade essa lei não parte do nada, ela regula a atuação do Município no uso do poder de polícia, para que possam manter a ordem urbanística, que as pessoas possam não infringir a lei, não construir em desacordo com a legislação. A legislação em vigor, é ineficiente. Mas o Município, hoje, pode interditar qualquer edificação que esteja sem o habite-se. Não sei como nós poderemos numa lei como essa, simplesmente suspender a possibilidade num período de transição. Acho que seria de constitucionalidade duvidosa. A rigor o poder de polícia do Município não pode ser suspenso. É diferente quando se cria uma lei estabelecendo novas regras para edificação, por exemplo. Em relação ao coeficiente, pode-se estabelecer novas regras para mais ou para menos. Não posso estabelecer um período de transição, para que o Município fiscalize aquilo que está em desacordo com a lei. Concordo que tem de haver a divulgação dessa lei. Além do que, talvez, você tenha um estoque muito grande de edificações que não são



regularizadas e você poderá supostamente criar um caos na cidade. Talvez fosse o caso de se pensar num outro instrumento que seria uma lei de regularização, como alguns Municípios fazem. Não sei se poderíamos colocar o instrumento regulamentação nessa lei. Coloco para a OAB pensar mais sobre isso e conversarmos melhor depois. Quanto à questão da proporcionalidade do valor das multas, acho importante deixar claro que estamos elaborando uma legislação que estabelece, ou melhor, que tem um caráter punitivo. É diferente da questão, por exemplo, do tributo. Quando estamos tratando de legislação de tributos, fala-se muito da capacidade tributiva, da impossibilidade de estabelecer tributo que seja confiscatório. Não estamos falando de questões tributárias, sim de ordenação e de punição de infratores que cometem algum tipo de infração à legislação. Evidente que a proporcionalidade é importante, pois já temos vários precedentes neste sentido. O que tem que ter uma proporção é a gravidade da infração e a pena que estamos colocando. Não necessariamente ela vai partir da posição econômica de quem está infringindo. A capacidade econômica é importante também, por conta da eficácia. Se estabeleço uma infração onde quero pegar gente com capacidade contributiva grande e a multa é pequena, o caráter punitivo, obviamente está comprometido. Mas, só neste viés. Temos situações na cidade, prédios inteiros habitados, construídos, sem projetos aprovados, sem licenças de construção. O que o Município pode fazer neste momento? Falta fiscalização? Pode ser! Mas, pode ser também que o fiscal tenha ido lá e mesmo assim a pessoa tenha continuado a obra. Por que? Quanto é a multa? Digamos que um dos prédios tenha 20 andares, com 40 apartamentos, quanto é 3% do valor da obra dele, quando vender? Lembrem-se que em princípio a multa era de 20%, passamos para 3%. Esse é o cálculo que deverá ser feito. Vale a pena infringir? Devemos pensar sobre tudo isso para que não se confunda a capacidade contributiva, quando estamos estabelecendo tributo para penalidade. Devemos criar um desestímulo para as pessoas que infringem. Justamente para desonerar o Poder Público de uma aparência hercúlea no exercício de poder de polícia, como na questão das invasões das áreas. Quanto menos as pessoas infringirem, mais tempo o poder público vai ter para fiscalizar aquilo que de fato, precisa se concentrar. Quanto ao Art. 67º, Augusto falou da segurança do trabalho. Conversaremos melhor depois. Creio que este artigo não está falando só da segurança das pessoas da obra, sim das pessoas como um todo. Nesse sentido o Município poderá sim, legislar. Talvez, fosse o caso de excepcionar que as questões de segurança do trabalho fiquem a cargo do órgão competente. Procedimento de Notificação, para que as pessoas não sejam pegadas de surpresa. Possam vir à Prefeitura e regularizar a situação. Parece-me que já



está previsto no Projeto de Lei um prazo. As questões das ZEIS, das edificações de interesse social, salvo engano, há uma proposta, um atenuante que diz respeito justamente ao fato de localização em ZEIS, ou de baixa renda. Discutimos muito no NUMA esse assunto. Vai se estabelecer uma penalidade menor, porque a pessoa é pobre? Defendo na linha que mencionei anteriormente: nesse caso, a questão econômica conta, senão vai se estabelecer uma pena alternativa, injusta para determinadas situações. Mas, não é fácil! Por exemplo, o conselheiro José Cleto acabou de relatar que uma pessoa construiu um prédio numa ZEIS. Também, não podemos estabelecer atenuantes de forma tal que comprometa a própria ordenação da ZEIS, que é o que a comunidade quer. Lembro-me de uma reunião que tivemos no NUMA, tínhamos uma infração que dizia: realizar eventos em área pública sem a licença da Prefeitura, era uma multa altíssima. De repente imaginamos um evento realizado por uma Associação de Moradores, uma coisa pequena, e também estava sujeita a multa de valor alto. Para concluir gostaria de parabenizar os conselheiros José Cleto do MNLM e Lúcia representante da FIJ, pelas posturas. A conselheira Lúcia foi minha professora, todo tempo que fui conselheira do CDU. Fico muito feliz em ver vocês, moradores de áreas consideradas mais carentes, com este discurso, que a ordenação é uma coisa boa para todo mundo. Nas áreas ZEIS, as pessoas vivem a cidade, vivem a rua, não moram dentro dos prédios, portanto sentem na pele a importância de se ter uma ordenação urbana. Essa semana, na Procuradoria, recebi um dado que me espantou muito, 40 a 60% da cidade do Recife é ocupada por área de população de baixa renda, boa parte dela em ZEIS. Temos que ter um olhar urgente para essas áreas." Passando em seguida a palavra a conselheira representante do CAU/PE, Dra. Ângela Carneiro da Cunha. "Quero reforçar e complementar a fala na questão do bairro, na vida no bairro, na população de renda mais baixa. É um desafio enorme, senhor Secretário! Parabéns pela ordenação nos bairros que já estamos vendo sendo organizados. Quando não existe acessibilidade, as pessoas com deficiência, idosas, são as que mais sofrem." A seguir o conselheiro do IAB/PE, Dr. Marcos Mendonça, falou que "gostaria de voltar à questão da mobilidade, do conflito do automóvel, dos ônibus. Quando começou a surgir a questão do travamento da mobilidade, apareceu uma sugestão popular, que era insegura e arriscada, as kombis, as vans. Devido à pressão das empresas de ônibus, os empresários propuseram criar um sistema subsidiário complementar que são os micro ônibus com ar condicionado. Hoje, são poucos os que circulam, os demais foram abandonados. A solução de fato é o transporte coletivo. Deveria se ir atrás novamente destes micro ônibus com ar condicionado que circularam um tempo pela cidade". Neste momento,



Dr. João Braga disse, existem dois tipos de mobilidade de micro ônibus, o com catraca que as pessoas pagam, e os chamados alimentadores, cerca de cinquenta e um, que sobem e descem o morro gratuitamente, custeados pela arrecadação do sistema. Eles existem, pois os ônibus tradicionais não conseguem subir o morro, não tem espaço para circulação. Infelizmente, como a fiscalização não é eficaz, os alimentadores não circulam toda hora, ou não fazem a viagem completa, embora ganhem pra isso. Aí vem a questão da fiscalização, no empoderamento da sociedade civil. Voltando à legislação ora em discussão, temos um texto bastante discutido internamente e externamente, com a certeza que não dá para construir perspectiva de regularização sem dotar a Prefeitura de um mecanismo rigoroso de fiscalização. Quando esta lei estiver em vigor, teremos condições de discutir regularização." A seguir, o conselheiro, Dr. Augusto Lócio, falou que gostaria de deixar registrado e agradecer as participações neste trabalho dos conselheiros da OAB/PE, Dr. Bruno Muzzi e Dr. Rafael Nascimento Accioly. Finalizando a reunião, Dr. João Braga agradeceu a presença de todos, as contribuições e em especial aos conselheiros da OAB/PE, que nos prestaram uma grande contribuição.

João Braga

JOÃO BATISTA MEIRA BRAGA

Secretário de Mobilidade e Controle Urbano – SEMOC

Presidente do CDU
João Braga
Secretário de Mobilidade e
Controle Urbano
Mat. 96 874-5

Graça Sá Barreto

GRAÇA SÁ BARRETO

Secretária executiva do CDU

Graça Sá Barreto
Secretária Executiva do CDU
Mat. 69949-5