LEI Nº 922 DE 24 DE MARÇO DE 2026

Institui a multa administrativa urbanística aplicável ao descumprimento de determinações da Prefeitura em matéria de parcelamento, uso e ocupação do solo e dá outras providências.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE TACAIMBÓ, Estado de Pernambuco, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu SANCIONO a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei institui a multa administrativa urbanística e disciplina o procedimento sancionatório aplicável ao descumprimento de determinações da Administração Municipal relacionadas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, obras e edificações, inclusive às condicionantes de licenças, autorizações, alvarás e termos congêneres, com fundamento nos Arts. 30, I e VIII, e 182 da Constituição Federal, nos Arts. 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), e na Lei Federal nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano).

§1º As sanções previstas nesta Lei não excluem a responsabilidade civil e penal dos infratores, nem substituem a obrigação de reparar, adequar, desfazer ou mitigar os efeitos da irregularidade.

§2º A aplicação das sanções observará os princípios da legalidade, razoabilidade, proporcionalidade, contraditório e ampla defesa, bem como os critérios de prevenção e precaução em matéria urbanística.

Art. 2º Para os fins desta Lei, consideram-se:

I – Determinações da Administração: ordens, notificações, intimações, embargos, interdições, exigências e condicionantes legais ou técnicas emanadas do órgão Municipal competente;

II – Órgão competente: aquele designado em regulamento para gestão, fiscalização e controle do parcelamento, uso e ocupação do solo, obras e edificações;

III – Responsáveis: o proprietário, o possuidor, o promitente comprador, o incorporador, o empreendedor, o responsável técnico e o beneficiário direto do ato ou da obra, individualmente ou em solidariedade, conforme o caso;

IV – Reincidência: a repetição de infração administrativa de mesma natureza pelo mesmo infrator no prazo de 5 (cinco) anos, contado da decisão administrativa definitiva anterior.

Art. 3º Submete-se às disposições desta Lei toda e qualquer intervenção antrópica em área urbana ou de expansão urbana do Município que dependa de aprovação, licença, autorização, comunicação prévia ou que deva observar parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo e de obras e edificações.

CAPÍTULO II
DAS INFRAÇÕES E CLASSIFICAÇÃO

Art. 4º Constitui infração urbanística o descumprimento de determinação da Administração Municipal ou de dever imposto por Lei, regulamento, licença, autorização, alvará, termo ou instrumento congênere, em matéria de parcelamento, uso e ocupação do solo, obras e edificações.

Art. 5º As infrações urbanísticas classificam-se, para fins de dosimetria, em leves, médias, graves e gravíssimas, de acordo com os seguintes critérios:

I – Gravidade do fato e grau de lesão ou perigo de lesão à ordenação urbana, à segurança, à salubridade, ao patrimônio público ou à vizinhança;

II – Vantagem auferida ou pretendida pelo infrator;

III – Relevância urbanística da área afetada e a extensão do dano ou do risco criado;

IV – Capacidade econômica do infrator;

V – Reincidência e resistência à ação fiscalizatória;

VI – Desobediência a embargo, interdição ou ordem de paralisação.

Art. 6º A relação exemplificativa de infrações e seus enquadramentos consta do Anexo I, sem prejuízo de outras hipóteses definidas em leis, regulamentos e normas técnicas municipais.

CAPÍTULO III
DAS SANÇÕES

Art. 7º Verificada a infração urbanística, poderão ser aplicadas, isolada ou cumulativamente, as seguintes sanções, sem prejuízo das medidas administrativas acautelatórias:

I – Advertência;

II – Multa;

III – Multa diária (astreinte administrativa) até a cessação da infração ou cumprimento da determinação;

IV – Embargo ou interdição de obra, atividade ou estabelecimento;

V – Cassação ou suspensão de licença, alvará, autorização ou certificado;

VI – Apreensão e/ou inutilização de materiais, equipamentos e bens utilizados na infração;

VII – Demolição e/ou remoção do que for construído, instalado ou parcelado em desconformidade com a legislação, às expensas do infrator.

§1º A aplicação de advertência restringe-se às infrações leves, de baixo potencial lesivo e que não envolvam risco à segurança, salubridade e vizinhança, concedendo-se prazo para regularização.

§2º A multa diária incidirá enquanto perdurar o descumprimento da determinação, observados os limites desta Lei e a proporcionalidade.

§3º A demolição e a cassação de licenças observarão devido processo legal específico e os parâmetros técnicos estabelecidos em regulamento, respeitada a proporcionalidade.

CAPÍTULO IV
DA DOSIMETRIA E DO CÁLCULO DA MULTA

Art. 8º A multa será fixada em valor certo e observará as seguintes faixas-base por classe de infração:

I – Leve: de R$300 a R$600,00

II – Média: de R$600,00 a R$900,00

III – Grave: de R$1.200,00 a R$2.500,00

§1º Para a definição do valor concreto da multa, a autoridade considerará, de forma motivada, os seguintes fatores:

I – Fator Gravidade (FG): leve (1,0), média (1,5), grave (2,0);

II – Fator Vantagem (FV): inexistente (1,0), moderada (1,5), elevada (2,0);

III – Fator Capacidade Econômica (FCE) do infrator, aferida, dentre outros, pelo valor venal do imóvel afetado e pelo porte do empreendimento: pessoa natural de baixa renda (0,75), pessoa natural (1,0), micro/pequeno porte (1,25), médio porte (1,5), grande porte (2,0);

IV – Fator Reincidência (FR): inexistente (1,0), reincidência genérica (1,5), reincidência específica (2,0);

§2º No caso de loteamento clandestino ou irregular, descumprimento de embargo ou uso em desacordo com o zoneamento com risco à coletividade, a multa poderá ser majorada em até 100% (cem por cento), mediante fundamentação técnica.

Art. 9º A advertência poderá ser convertida em multa se não cumpridas as exigências no prazo assinalado pela Administração.

CAPÍTULO V
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

Art. 10. A apuração de infração urbanística observará procedimento administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Art. 11. A fiscalização lavrará Auto de Infração, que conterá, no mínimo:

I – Identificação do autuado e, se possível, do responsável técnico;

II – Descrição clara e precisa do fato e sua localização;

III – Dispositivos legais e regulamentares violados;

IV – Sanções propostas e providências acautelatórias aplicadas, se houver;

V – Prazo para defesa e para adequação/regularização, quando cabível;

Art. 12. O autuado poderá apresentar defesa no prazo de 15 (quinze) dias, contados da ciência, podendo juntar documentos, indicar testemunhas e requerer diligências.

Art. 13. Concluída a instrução, a autoridade competente proferirá decisão motivada, aplicando, se for o caso, as sanções cabíveis, no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 14. Da decisão caberá recurso administrativo, com efeito devolutivo, no prazo de 10 (dez) dias, dirigido à Prefeitura Municipal

§1º O recurso será julgado no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável de forma motivada por igual período.

§2º Esgotada a instância administrativa, a decisão torna-se definitiva, assegurada a revisão de ofício em caso de erro material ou vício insanável.

Art. 15. As notificações e intimações poderão ser realizadas por meios físicos ou eletrônicos, inclusive por Diário Oficial do Município e por portal eletrônico oficial, conforme regulamento.

Art. 16. As despesas de remoção, demolição e destinação de materiais e entulhos correrão às expensas do infrator, sem prejuízo da cobrança de multa e demais encargos.

CAPÍTULO VI
DO TERMO DE COMPROMISSO URBANÍSTICO (TCUrb)

Art. 17. A Administração poderá celebrar Termo de Compromisso Urbanístico – TCUrb com o infrator, visando à regularização da situação, à cessação da infração e/ou à compensação urbanística.

§1º O TCUrb poderá prever:

I – Prazos e etapas de adequação e regularização;

II – Obrigações de fazer e não fazer;

III – Medidas compensatórias e mitigatórias proporcionais ao impacto causado;

IV – Suspensão da exigibilidade da multa enquanto adimplidas as obrigações, com redução de até 60% (sessenta por cento) do valor ao final, se comprovado o cumprimento integral no prazo;

V – Multa cominatória por inadimplemento do TCUrb.

§2º O TCUrb não afasta a necessidade de licenças, autorizações e demais anuências legais, nem impede a aplicação de medidas cautelares em caso de risco.

§3º O descumprimento do TCUrb implicará o restabelecimento integral das penalidades suspensas, sem prejuízo das cominatórias previstas no ajuste.

CAPÍTULO VII
DA COBRANÇA, INSCRIÇÃO E PRESCRIÇÃO

Art. 18. As multas definitivamente constituídas e não pagas no prazo regulamentar serão inscritas em dívida ativa, podendo ser protestadas e cobradas por meio de execução fiscal, nos termos da Lei Federal nº 6.830/1980 e do Código Tributário Municipal.

§ 1º O débito poderá ser parcelado, na forma do regulamento.

§ 2º O não pagamento importará a inclusão do devedor em cadastros municipais de inadimplentes, conforme a legislação local.

Art. 19. A ação punitiva da Administração prescreve em 5 (cinco) anos, contados da ciência da infração pela autoridade competente, interrompendo-se por qualquer ato inequívoco de apuração ou notificação do infrator, e suspende-se na vigência de TCUrb.

Art. 20. A ação para a execução das multas prescreve em 5 (cinco) anos, contados da constituição definitiva do crédito.

CAPÍTULO VIII
DAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS ACAUTELATÓRIAS

Art. 21. Constatado risco à segurança, salubridade, estabilidade estrutural, vizinhança ou relevante lesão à ordem urbanística, o órgão competente poderá, motivadamente, adotar medidas cautelares, tais como embargo, interdição, evacuação, demolição emergencial parcial e apreensão de equipamentos, comunicando o Ministério Público quando couber.

Parágrafo único. As medidas cautelares serão proporcionais, temporárias e revistas a qualquer tempo, mediante laudo técnico.

CAPÍTULO IX
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 22. A receita proveniente das multas urbanísticas terá destinação prioritária ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, ou, enquanto não instituído por lei específica, será vinculada em rubrica própria do orçamento municipal à execução de ações de fiscalização, regularização fundiária, melhoria da mobilidade e qualificação do espaço urbano.

Art. 23. Fica o Poder Executivo autorizado a promover as adequações no Plano Diretor, na Lei de Uso e Ocupação do Solo, no Código de Obras e Posturas e em normas correlatas, para compatibilização com esta Lei, submetendo-as à Câmara Municipal quando exigida lei formal.

Art. 24. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Prefeita, em 24 de Março de 2026.

JOELDA LIMA DA SILVA PEREIRA:84930004420

Assinado de forma digital por JOELDA LIMA DA SILVA PEREIRA:84930004420

JOELDA LIMA DA SILVA PEREIRA
PREFEITA DO MUNICÍPIO DE TACAIMBÓ