

DECRETO Nº 39.665 DE 10 DE ABRIL DE 2026

Estabelece as normas e procedimentos específicos para utilização dos benefícios de incentivo à produção de Habitação de Interesse Social (HIS) previstos na Lei Municipal nº 19.426, de 03 de outubro de 2025, que disciplina o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) do Município do Recife.

O PREFEITO DO RECIFE, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 54, inciso IV, da Lei Orgânica do Município do Recife, em consonância com o Plano Diretor do Município do Recife, instituído pela Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, e considerando a necessidade de regulamentar a aplicação dos benefícios urbanísticos de incentivo à produção de Habitação de Interesse Social (HIS) previstos na Lei nº 19.426, de 03 de outubro de 2025, que dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município do Recife (LPUOS), com o objetivo de promover a função social da cidade e da propriedade urbana e contribuir para a redução do déficit habitacional no Município do Recife,

DECRETA:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O presente Decreto estabelece as normas e procedimentos para aplicação e utilização dos benefícios de incentivo à produção de Habitação de Interesse Social (HIS) previstos na Lei Municipal nº 19.426, de 03 de outubro de 2025, que disciplina o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município do Recife (LPUOS).

Art. 2º Nos termos da LPUOS, enquadram-se como HIS os empreendimentos predominantemente de unidades habitacionais populares, de iniciativa privada ou pública, desde que se enquadre no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) ou que o suceda e/ou nos programas oficiais de âmbito estadual e/ou municipal, tendo por objetivo atender às necessidades de moradia, sobretudo, das famílias até determinada faixa de renda, residentes em áreas urbanas, com condições adequadas de habitabilidade, em conformidade com as definições estabelecidas nas normas pertinentes.

Art. 3º Para fins de aplicação dos benefícios urbanísticos previstos na LPUOS e regulamentados por este Decreto, o empreendimento deve apresentar todas as suas unidades habitacionais destinadas ao atendimento de famílias inseridas em faixas de renda compatíveis com os objetivos e critérios do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), ou de programa que o suceda, observadas as seguintes condições:

I - no mínimo 80% (oitenta por cento) do total das unidades habitacionais do empreendimento deverão ser destinadas e/ou comercializadas diretamente no âmbito do PMCMV ou de programa que o suceda; e

II - as unidades habitacionais que não forem destinadas e/ou comercializadas diretamente no âmbito do PMCMV, correspondentes, no máximo, a 20% (vinte por cento) do total das unidades habitacionais do empreendimento, poderão ser destinadas e/ou comercializadas fora do programa, desde que cumpram cumulativamente os seguintes requisitos:

a) destinação exclusiva a famílias com renda compatível com os limites estabelecidos no PMCMV; e

b) aquisição por intermédio do mesmo agente financeiro responsável pela destinação e/ou comercialização das unidades pelo PMCMV no empreendimento.

§ 1º O Certificado de Habite-se e/ou Aceite-se, seja em caráter total ou parcial, somente poderá ser concedido mediante a comprovação de que o empreendimento, no seu conjunto, ou a parte, etapa ou torre objeto do pedido, atende integralmente aos percentuais de destinação das unidades habitacionais estabelecidos nos incisos I e II deste artigo, vedada a concessão de Certificado na hipótese de descumprimento desses critérios.

§ 2º Nos empreendimentos de HIS de que trata o *caput*, será admitida a implantação de uso não habitacional, desde que restrita aos dois primeiros pavimentos acima do solo, observado o disposto na LPUOS e nas demais normas aplicáveis.

§ 3º As unidades de uso não habitacional previstas no § 2º não se submetem aos percentuais de destinação estabelecidos nos incisos I e II deste artigo, podendo obter a emissão de Habite-se e/ou Aceite-se independentemente da destinação e/ou comercialização das demais unidades no âmbito do PMCMV.

§ 4º Os empreendimentos habitacionais promovidos diretamente pelo Poder Público, quando destinados à produção de HIS, ficam dispensados do atendimento às condições previstas nos incisos I e II deste artigo para fins de fruição dos benefícios previstos neste Decreto, observadas as demais disposições da LPUOS e da legislação aplicável.

Art. 4º Constituem benefícios de incentivo à produção de HIS previstos na LPUOS e regulamentados nos termos deste Decreto os seguintes:

I - no caso dos Imóveis Especiais de Interesse Social (IEIS) destinados à produção ou reabilitação de habitação, não será computada a ampliação da área construída para fins de implantação de HIS, nos termos do art. 30 da LPUOS e desde que respeitadas as demais disposições da mencionada Lei e das normas atinentes à política habitacional;

II - nos empreendimentos de HIS, o Índice de Áreas Comuns (IAC) corresponderá a 0,75 (setenta e cinco centésimos) do Coeficiente de Aproveitamento Máximo e sua área resultante poderá ser convertida em área privativa não computável, nos termos dos arts. 115 e 116, V, da LPUOS, desde que

observados os limites de área construída e o percentual mínimo de áreas comuns estabelecidos na referida Lei e detalhados no Capítulo II deste Decreto;

III - os empreendimentos de HIS que implantem Fachada Ativa em consonância com as disposições da LPUOS, poderão adotar Taxa de Ocupação igual a 50% (cinquenta por cento) acima do quarto pavimento, para edificações que excedam 8 (oito) pavimentos, bem como adotar dimensão do bloco em plano horizontal de até 80,00m (oitenta metros), conforme termos do art. 145, III e IV, da LPUOS;

IV - os empreendimentos de HIS poderão ser dispensados do atendimento obrigatório da Taxa de Contribuição Ambiental (TCA) e de Parâmetros de Qualificação do Espaço Público quando for para atendimento de condicionantes estabelecidos em regramentos específicos de programas públicos de financiamento de provisão habitacional, mediante apresentação de memorial justificativo, nos termos do art. 164 da LPUOS e conforme detalhado no Capítulo III deste Decreto.

V – os empreendimentos de HIS que realizarem obras de reforma ou retrofit de edificações nas áreas definidas como geradoras do benefício poderão usufruir do Incentivo à Reabilitação do Centro (IRCentro), com a possibilidade de aquisição de potencial construtivo adicional nas áreas receptoras, até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, observada, prioritariamente, a promoção do uso habitacional, inclusive de HIS, nos termos do art. 168 da LPUOS e conforme regulamentado no Decreto nº 39.330, de 15 de dezembro de 2025;

VI – até a revisão da Lei Municipal nº 16.292, de 1997, os compartimentos das edificações destinadas à HIS deverão apresentar dimensões e condições de iluminação e ventilação de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e com demais legislações pertinentes, ficando dispensadas do atendimento das condições estabelecidas nas tabelas do Anexo II da referida Lei, nos termos do art. 200 da LPUOS;

VII – nos termos do Anexo V (Parâmetros Urbanísticos e Requisitos Especiais para ZEPH) da LPUOS, quando houver a previsão da aplicação do *Requisito A*, é autorizado o remembramento de lotes situados em Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH) para viabilizar a implantação de HIS, observadas as condições e salvaguardas estabelecidas na referida Lei, bem como a análise do órgão competente, quando aplicável;

VIII – o enquadramento como Empreendimento de Impacto, no caso de empreendimentos de HIS inseridos na Macrozona do Ambiente Construído (MAC), dar-se-á a partir de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) de área total construída, nos termos do Anexo XV da LPUOS.

CAPÍTULO II

DA APLICAÇÃO DO ÍNDICE DE ÁREAS COMUNS (IAC) NOS EMPREENDIMENTOS DE HIS

Art. 5º O benefício de IAC para os empreendimentos de HIS, previsto no art. 4º, II, deste Decreto, será aplicado nos termos deste Capítulo, em consonância com o disposto nos arts. 115 e 116 da LPUOS e nas demais normas urbanísticas pertinentes.

Art. 6º Para fins de aplicação do benefício, o IAC corresponderá a 0,75 (setenta e cinco centésimos) do Coeficiente de Aproveitamento Máximo e sua área resultante poderá ser convertida em área privativa não computável, desde que:

I - a área total construída não ultrapasse o limite de construção correspondente ao somatório das áreas resultantes da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Máximo e do Índice de Áreas Comuns; e

II - as áreas comuns representem, no mínimo, o equivalente a 0,30 (trinta centésimos) do Coeficiente de Aproveitamento Máximo.

Art. 7º A aplicação do IAC será analisada no processo de aprovação do projeto, ocasião em que deverá ser apresentada, na primeira prancha do projeto arquitetônico, memória de cálculo específica, contendo, no mínimo:

I – a área resultante da aplicação do IAC;

II – a parcela da área resultante do IAC convertida em área privativa não computável, nos termos do art. 6º deste Decreto e do art. 115 da LPUOS;

III – a área efetivamente destinada ao uso comum do empreendimento resultante da diferença entre os valores indicados nos incisos I e II, observado o limite mínimo relacionado no art. 6º, inciso II, deste Decreto e previsto no art. 115 da LPUOS.

Parágrafo único. A memória de cálculo de que trata o *caput* deverá ser compatível com o projeto arquitetônico apresentado e servirá de base para a verificação do atendimento aos limites e condições estabelecidos neste Capítulo, sem prejuízo das demais informações que sejam necessárias de serem apresentadas no licenciamento do projeto, bem como das exigências previstas no Capítulo IV deste Decreto.

CAPÍTULO III

DA APLICAÇÃO DA TAXA DE CONTRIBUIÇÃO AMBIENTAL (TCA) E DOS PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO NOS EMPREENDIMENTOS DE HIS

Art. 8º. Para a dispensa de atendimento da TCA e dos Parâmetros de Qualificação do Espaço Público prevista no art. 164 da LPUOS, deverão ser observadas as seguintes condições:

I - a dispensa somente poderá alcançar os parâmetros de qualificação do espaço público que se revelem técnica ou normativamente inexecutáveis em razão de exigências expressas do respectivo programa habitacional, não se estendendo aos demais parâmetros urbanísticos ou ambientais aplicáveis ao empreendimento;

II - o interessado deverá apresentar memorial justificativo específico, devidamente fundamentado, demonstrando, de forma inequívoca, a impossibilidade de atendimento de cada parâmetro cuja dispensa seja pleiteada, com a indicação objetiva da norma, diretriz ou condicionante do programa oficial que não seja passível de cumprimento;

III - a concessão da dispensa não exige o empreendimento da observância dos princípios de qualidade ambiental e urbana, segurança, acessibilidade e integração com o espaço público, devendo ser adotadas, sempre que possível, soluções alternativas que minimizem os impactos urbanísticos decorrentes da inexecução do parâmetro dispensado; e

IV - a solicitação de dispensa deverá ser, obrigatoriamente, submetida à apreciação da Comissão de Controle Urbanístico (CCU) como condição prévia à sua concessão.

CAPÍTULO IV

DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)

Art. 9º. Para fins de obtenção dos benefícios previstos na LPUOS e relacionados no art. 4º deste Decreto, a aprovação do projeto arquitetônico, a concessão da licença de construção e a emissão do Habite-se e/ou Aceite-se ficarão condicionadas à comprovação de que o empreendimento se enquadra como HIS, nos termos da LPUOS e do presente Decreto.

Parágrafo Único. Para os fins do *caput*, somente será aceita documentação oficial expedida no âmbito do PMCMV, ou de programa que o suceda.

Art. 10. A aprovação do projeto arquitetônico de empreendimentos beneficiários dos incentivos destinados à HIS, no âmbito do Licenciamento Urbanístico Municipal, ficará condicionada à apresentação de documentação comprobatória de compromisso e enquadramento da empresa para futura inserção do empreendimento no PMCMV, ou de programa que o suceda.

§ 1º A destinação das unidades habitacionais à produção de HIS deverá constar, de forma expressa, no carimbo das pranchas do projeto e no formulário do respectivo processo eletrônico, no Portal de Licenciamento Unificado.

§ 2º A comprovação de que trata o *caput* dar-se-á mediante a apresentação do documento “Termo de Compromisso” constante do Anexo Único deste Decreto, bem como de “Carta de Enquadramento da Empresa no PMCMV”, expedida no âmbito do respectivo programa ou de documento equivalente do programa que o suceda.

§ 3º Não será aprovado o projeto arquitetônico que pretenda utilizar os benefícios previstos na LPUOS para HIS que não comprove, no empreendimento submetido ao licenciamento, o compromisso

com a destinação de suas unidades habitacionais à produção de HIS, nos termos deste Decreto e das demais normas aplicáveis.

Art. 11. A concessão do Alvará de Construção para empreendimentos beneficiários dos incentivos destinados à HIS, no âmbito do Licenciamento Urbanístico Municipal, ficará condicionada à apresentação de documentação válida e atualizada que comprove a vinculação formal do empreendimento ao PMCMV, ou de programa que o suceda.

§ 1º A comprovação de que trata o *caput* dar-se-á mediante a apresentação do documento “Carta de Enquadramento do Empreendimento no PMCMV”, expedido no âmbito do respectivo programa, ou de documento equivalente do programa que o suceda.

§ 2º Não será concedido Alvará de Construção ao empreendimento que tenha sido aprovado com utilização dos benefícios previstos na LPUOS para HIS que não comprove a destinação de suas unidades habitacionais à produção de HIS nos termos deste Decreto.

Art. 12. A emissão do Habite-se e/ou Aceite-se de empreendimentos beneficiários dos incentivos destinados a HIS, no âmbito do Licenciamento Urbanístico Municipal, fica condicionada à comprovação efetiva de que as unidades habitacionais foram destinadas e/ou comercializadas em conformidade com os critérios estabelecidos no art. 3º deste Decreto.

§ 1º Na hipótese de, no momento do requerimento do Habite-se e/ou Aceite-se, a totalidade das unidades habitacionais já tenha destinada e/ou comercializada, o Certificado de Habite-se e/ou Aceite-se será concedido para a unidade principal e para todas as subunidades.

§ 2º A comprovação de destinação e/ou comercialização das unidades conforme o art. 3º deste Decreto, no caso do §1º, se dará por meio do “Relatório de Comercialização do Empreendimento pelo PMCMV”, expedido no âmbito do respectivo programa, ou de documento equivalente do programa que o suceda.

§ 3º Na hipótese de, no momento do requerimento do Habite-se e/ou do Aceite-se, não ter sido destinada e/ou comercializada a totalidade das unidades habitacionais, a emissão do Certificado observará o seguinte:

a) o Certificado de Habite-se e/ou Aceite-se será emitido para a unidade principal;

b) Para a concessão do Certificado de Habite-se e/ou Aceite-se das subunidades já destinadas e/ou comercializadas pelo PMCMV, deverá ser apresentado o “Relatório de Comercialização do Empreendimento pelo PMCMV”, expedido no âmbito do respectivo programa ou de documento equivalente do programa que o suceda, observando os critérios previstos no art. 3º deste Decreto;

b) A concessão de Habite-se e/ou Aceite-se das subunidades não destinadas e/ou comercializadas ficará condicionada à comprovação do atendimento integral do disposto no art. 3º, I, deste Decreto;

c) A concessão de Habite-se e/ou Aceite-se das subunidades não destinadas e/ou comercializadas ficará condicionada à apresentação do “Contrato de Compra e Venda”, expedido no âmbito do respectivo programa ou de documento equivalente do programa que o suceda, contendo, no mínimo, o quadro-resumo, a primeira, segunda, terceira e quarta páginas e a página de assinaturas do respectivo instrumento contratual, de modo a permitir a verificação da renda familiar e a autenticidade do documento.

§ 4º Não será emitido Habite-se e/ou Aceite-se para empreendimento beneficiário dos incentivos urbanísticos destinados a HIS, previstos na LPUOS e regulamentados por este Decreto, que não comprove a destinação e/ou a comercialização das unidades habitacionais nos termos do art. 3º.

Art. 13. Os empreendimentos beneficiários dos incentivos urbanísticos destinados a HIS que tenham usufruído da aplicação de fator social no cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), nos termos da Lei Municipal nº 18.900, de 23 de março de 2022, e do Decreto nº 35.724, de 10 de junho de 2022, terão a compatibilidade entre o benefício aplicado e o efetivo enquadramento do empreendimento aferida no momento da solicitação do Certificado de Habite-se e/ou Aceite-se.

§ 1º Por ocasião da solicitação do Certificado de Habite-se e/ou Aceite-se, a Administração Municipal procederá à conferência da correspondência entre as condições declaradas para fins de aplicação do fator reduzido da OODC e a situação efetivamente executada no empreendimento, especialmente no que se refere:

I – ao enquadramento das unidades habitacionais nas faixas de HIS declaradas;

II – à efetiva destinação das unidades habitacionais à produção de HIS, nos termos deste Decreto e da legislação aplicável.

§ 2º Constatado, na fase de solicitação do Certificado de Habite-se e/ou Aceite-se, o não atendimento, total ou parcial, das condições que fundamentaram a aplicação do fator social da OODC, será exigido do interessado o pagamento da diferença da outorga devida, calculada proporcionalmente e nos termos da Lei Municipal nº 18.900, de 23 de março de 2022, e do Decreto nº 35.724, de 10 de junho de 2022, como condição para a emissão do respectivo ato.

§ 3º O não recolhimento da diferença da OODC de que trata o § 2º impedirá a emissão do Certificado de Habite-se e/ou Aceite-se, sem prejuízo da aplicação das demais sanções administrativas cabíveis.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14. As unidades habitacionais dos empreendimentos que tenham se utilizado dos benefícios urbanísticos previstos para HIS na LPUOS e relacionados neste Decreto terão seu enquadramento consignado de forma expressa na certidão de Habite-se e/ou Aceite-se, para fins de ciência e informação ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo único. O enquadramento do empreendimento como HIS constará, também, do sequencial do imóvel no Cadastro Imobiliário Municipal, com a devida identificação do empreendimento beneficiário.

Art. 15. Os empreendimentos beneficiários dos incentivos urbanísticos regulamentados por este Decreto deverão dar publicidade à concessão dos incentivos, por meio da inserção de informação específica:

I – nas peças publicitárias e materiais de divulgação do empreendimento; e

II – na placa de obra obrigatória, prevista na Lei Federal nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, afixada em local visível ao público.

III – no hall de acesso principal ou outro local visível a visitantes e moradores no empreendimento executado, em placa com dimensões mínimas 0,30mx0,30m.

§ 1º A informação de que trata o *caput* deverá conter, de forma clara e legível, a seguinte identificação mínima: “Este empreendimento recebeu benefícios urbanísticos concedidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Lei Municipal nº 19.426, de 03 de outubro de 2025), com o objetivo de fomento à produção de moradia acessível para a população.”

§ 2º O descumprimento do disposto neste artigo poderá ensejar a aplicação das sanções administrativas previstas na legislação urbanística municipal, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

Art. 16. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

ANEXO ÚNICO

TERMO DE COMPROMISSO

TERMO DE COMPROMISSO DE DESTINAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL (HIS) NO EMPREENDIMENTO ABAIXO ESPECIFICADO.

Eu, _____ (nome completo), inscrito(a) no CPF nº _____, residente e domiciliado(a) à _____, CEP nº _____, com endereço eletrônico _____, na condição de representante legal da empresa _____, inscrita no CNPJ nº _____, com endereço físico à _____, CEP nº _____, e endereço digital _____, responsável legal pelo empreendimento _____, localizado à _____, CEP nº _____, cujo o projeto inicial e/ou de reforma é submetido, neste ato, por meio do Portal de Licenciamento Unificado, à aprovação dos órgãos competentes da Prefeitura da Cidade do Recife, com a utilização dos benefícios urbanísticos previstos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), conforme relacionados e regulamentados pelo Decreto que estabelece normas e procedimentos específicos para a fruição dos benefícios de incentivo à produção de Habitação de Interesse Social (HIS) no Município do Recife.

Por meio do presente instrumento, que passa a integrar o respectivo processo administrativo, assumo, para todos os fins de direito, o compromisso e a responsabilidade de destinar as unidades habitacionais do referido empreendimento em estrita conformidade com as condições, critérios e requisitos estabelecidos no art. 3º do mencionado Decreto, bem como com a legislação vigente nos âmbitos nacional, estadual e municipal e com as normas do programa oficial de habitação ao qual o empreendimento esteja vinculado.

Declaro, por fim, estar ciente de que o descumprimento da destinação das unidades habitacionais, nos termos do art. 3º do referido Decreto, implicará, na forma do art. 12, § 3º, do mesmo diploma normativo, a não emissão do Habite-se e/ou Aceite-se do empreendimento. Assumo, ainda, integral responsabilidade nas esferas administrativa, civil e penal por quaisquer atos ou omissões que configurem infração à legislação aplicável ou descumprimento dos compromissos ora formalizados, sujeitando-me, quando cabível, à aplicação das sanções legais pertinentes.

Recife, ____ de ____ de _____

Ass. do(a) Responsável Legal pelo Empreendimento