

PORTARIA SEDUL Nº 054, de 25 de Junho de 2026

Institui procedimentos para aplicação da Lei nº 19.426, de 03 de outubro de 2025 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), e dá outras providências.

O Secretário de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento – SEDUL, no uso de suas atribuições e considerando a necessidade de estabelecer procedimentos a serem adotados pela Secretaria Executiva de Licenciamento, na aplicação da LPUOS.

RESOLVE:

Art. 1º O Sistema de Informações Geográficas do Município (ESIG) poderá ser utilizado para verificar dimensões, excetuando-se a testada do lote e o enquadramento na LPUOS.

Art. 2º Para os terrenos inseridos em mais de uma Zona Urbanística, exceto nas Zonas Especiais, SMUP e Imóveis Especiais, prevalecerá a zona mais restritiva quanto aos parâmetros.

§ 1º As Zonas Especiais prevalecem sobre as demais zonas.

§ 2º As Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural prevalecem sobre as demais Zonas Especiais.

Art. 3º Para fins do disposto no art. 22, § 2º, da LPUOS, o atendimento às disposições da Ficha de Parâmetros de Quadras, disponíveis no ESIG, será considerado como anuência do órgão de preservação do patrimônio cultural.

Art. 4º Os processos que tenham por objeto os Polos Geradores de Viagem – PGV e Polos Geradores de Tráfego – PGT serão enviados à unidade de análise viária da SELIC para exame e parecer técnico conjunto com a CTTU e ICPS.

Art. 5º Os processos que derem entrada na Unidade de Licenciamento Integrado da SELIC com a pretensão de utilizar os benefícios da Certificação Ambiental deverão apresentar a Licença Prévia Ambiental, indicando o nível da certificação para auferir tais benefícios, nos termos do art. 6º, inciso III, do Decreto Municipal nº 39.677, de 10 de abril de 2026.

Art. 6º O Índice de Áreas Comuns (IAC) será calculado a partir do coeficiente máximo estabelecido no Anexo IV da LPUOS, independentemente da utilização do benefício do retrofit.

Art. 7º Para o cálculo dos afastamentos, no caso das edificações que puderem colar nas divisas, conforme art. 125, incisos II a IV, e § 5º da LPUOS, será permitido o afastamento entre 1,5 m (um metro e meio) e 3,0 m (três metros) nos 2/3 (dois terços) que poderiam ser colados nas divisas.

Art. 8º Para o cálculo dos afastamentos, quando existir mais de um bloco no terreno, deverão ser considerados:

- I - para os afastamentos frontais, o bloco mais alto no terreno;
- II - para os afastamentos laterais, cada um dos blocos;
- III - para os afastamentos entre blocos, o bloco mais baixo entre os dois.

Parágrafo único. A guarita e o depósito de lixo poderão ocupar o afastamento frontal, respeitada a Faixa de Amenização.

Art. 9º Para fins do disposto no art. 125, § 6º, da LPUOS, garagens, edifícios-garagens e salão de festas, quando edificadas de forma independente, serão considerados blocos.

Art. 10. Para fins de aplicação do disposto no Anexo IV da LPUOS, que define parâmetros urbanísticos de ocupação, fica estabelecido que os afastamentos mínimos para edificações com 25 (vinte e cinco) ou mais pavimentos na ZAC Morro são considerados casos omissos e deverão ser submetidos à avaliação da Comissão de Controle Urbanístico – CCU.

Art. 11. As áreas referentes às jardineiras e lajes técnicas devem ser incluídas na área de projeção para cálculo da taxa de ocupação.

Art. 12. A Taxa de Solo Natural (TSN) é o parâmetro de qualificação ambiental que corresponde ao percentual do terreno mantido em suas condições naturais e recoberto de vegetação natural.

§ 1º A área computada como solo natural poderá ser coberta nos trechos em que houver beiral na edificação, com a largura máxima de 1,50 (um metro e meio).

§ 2º Para cômputo da TSN, a área sob a laje de estacionamento ou garagem será considerada de acordo com o Anexo 1 desta portaria.

I - quando a laje apresentar afastamento menor que 1,50m (um metro e meio) da divisa, será computada a área verde sob a laje até metade da dimensão do afastamento;

II - quando a laje apresentar afastamento de 1,50m (um metro e meio) ou mais da divisa, será computada a área verde sob a laje até a medida de 1,50m (um metro e meio).

§ 3º Para cômputo da TSN, não será considerada a área sob rampas de carro ou de pedestres.

§ 4º Para cômputo da TSN, pode ser considerada a área verde sob veículos, exclusivamente para os casos nos quais sejam respeitadas as dimensões constantes no Anexo 2 desta portaria.

§ 5º Não será computada a área de circulação entre dois veículos, nos casos referidos no § 4º.

Art. 13. Os jardins de chuva, por serem charcos, deverão receber vegetação específica, e eventuais mobiliários, árvores, palmeiras ou passeios devem observar essa condição alagadiça.

Parágrafo único. Os jardins de chuva não poderão ser implantados entre a fachada ativa e o logradouro.

Art. 14. Os processos que derem entrada na Unidade de Licenciamento Integrado da Secretaria Executiva de Licenciamento da SEDUL, ou de quem as suceder em atribuições, com proposta de utilização de parte da faixa de rolamento com arborização, conforme previsto no art. 132, inciso VII e § 7º da LPUOS, serão enviados à unidade de análise viária da SELIC para exame e parecer técnico conjunto com a Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife (CTTU) sobre a viabilidade e condições para redução da pista de rolamento da via.

Art. 15. Para atendimento do disposto no art. 137, inciso III, da LPUOS, que trata da Permeabilidade Visual, as guaritas, antecâmaras e pórticos, quando situados no afastamento frontal da edificação, poderão ter altura máxima de até 5,0m (cinco metros).

Art. 16. Não será permitida a utilização da Faixa de Amenização para parada de veículos para embarque e desembarque de passageiros, ainda que a faixa seja revestida com piso permeável.

Art. 17. Para fins do disposto no art. 143 da LPUOS, nos casos em que o imóvel possuir duas ou mais testadas, a Fachada Ativa deverá ser implantada em todas aquelas voltadas para vias arteriais cuja extensão seja igual ou superior a 40,00m (quarenta metros).

Art. 18. Os imóveis que apresentarem Fachada Ativa poderão utilizar a laje de cobertura da fachada ativa, desde que:

I – seja mantida a altura máxima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), incluindo eventual guarda-corpo, conforme previsto no art. 146, IV, da LPUOS;

II – não sejam edificados pergolados, cobertas ou similares;

III – não seja utilizada para estacionamento; e

IV – apresente uso ativo, conforme dispõe o parágrafo único do art. 141 da LPUOS.

Parágrafo único. As áreas condominiais de uso comum que não tenham acesso público, tais como áreas de lazer, não configuram uso ativo.

Art. 19. Para atendimento do art. 147, inciso I, da LPUOS, os lotes com mais de uma testada para logradouro público deverão implantar a Faixa de Amenização em todas as testadas, podendo ser dispensada a implantação de vegetação na Faixa de Amenização somente no trecho defronte ao ocupado pela Fachada Ativa que, neste caso, deverá ser revestido em piso permeável.

Parágrafo único. A redução da faixa de amenização de que trata o art. 145, inciso I, da LPUOS só será permitida para as testadas que implantarem a fachada ativa.

Art. 20. A Fruição Pública, quando apresentada nos termos do art. 153 da LPUOS, mesmo que não obrigatória, gozará dos benefícios do art. 155 da referida lei.

Art. 21. Os benefícios da Fruição Pública só se aplicam ao potencial construtivo adicional de áreas comuns.

Art. 22. A área de Fruição Pública deverá apresentar largura mínima de 3,00m (três metros), devendo o passeio possuir largura mínima de 1,50 (um metro e meio), ressalvados os casos em que a norma exigir mais.

Art. 23. As revisões de processos indeferidos antes do início da vigência da LPUOS ou aos quais seja aplicado o art. 190 da LPUOS só serão admitidas em casos de irregularidade no indeferimento, devendo ser mantidas todas as características do projeto original.

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

Recife, 25 de Junho de 2026

FELIPE MATOS

SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO.

ANEXO 1

SOLO NATURAL SOB COBERTAS (ART. 10 § 3°)

FIGURA 01

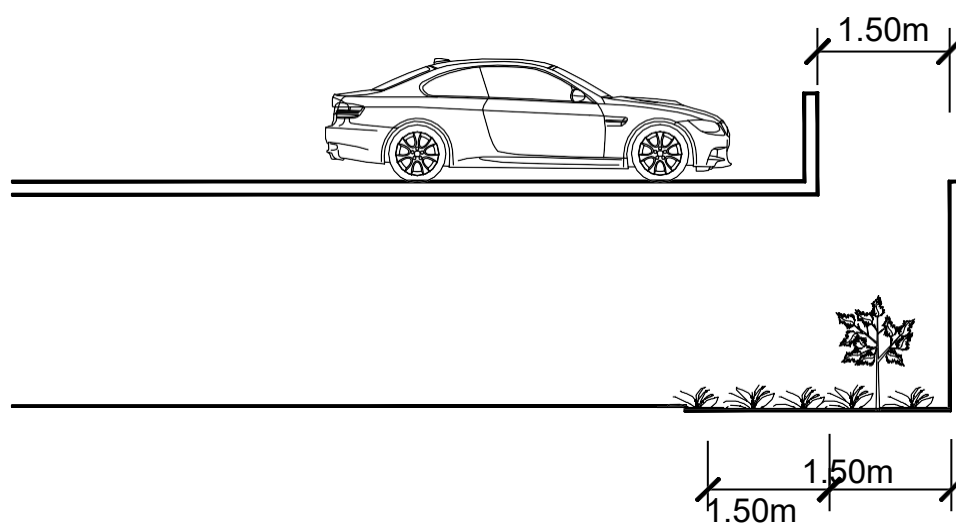
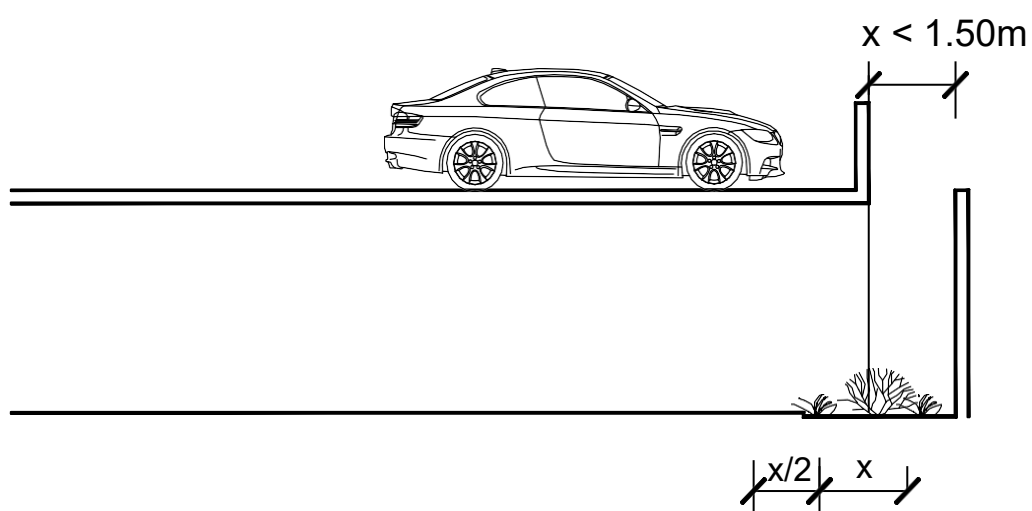


FIGURA 02



ANEXO 2

SOLO NATURAL SOB VAGAS DE CARRO (ART. 10 § 5º)

SOLO NATURAL

1.00

