



GABINETE



PREFEITURA DE
SERRA TALHADA
Cuidando do presente, trabalhando pelo futuro



PROJETO DE LEI Nº 007, DE 24 DE FEVEREIRO DE 2025.

Institui o Novo Código de Obras do Município de Serra Talhada, e dá outras providências.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE SERRA TALHADA, Estado de Pernambuco

Faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores decreta e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Este Código disciplina as condições para o licenciamento, execução, manutenção e fiscalização das obras e edificações no Município, observadas a Constituição Federal, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), a Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações), a legislação ambiental, estadual e federal pertinente, bem como as normas técnicas da ABNT em vigor.

Parágrafo único. Ficam incorporadas a este Código, para fins de aplicação técnica e regulamentar, as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente aquelas relacionadas à acessibilidade, segurança estrutural, instalações prediais, mobilidade urbana, desempenho das edificações e uso do espaço público

Art. 2º As disposições deste Código aplicam-se a todas as obras públicas ou privadas, urbanas ou rurais, incluindo construções novas, reformas, ampliações, demolições, regularizações e obras de infraestrutura.

Art. 3º Para os fins deste Código, adotam-se as seguintes definições:

- I – área construída: soma das áreas cobertas de todos os pavimentos da edificação;
- II – coeficiente de aproveitamento (CA): razão entre a área edificada e a área do terreno;
- III – taxa de ocupação (TO): razão entre a área de projeção da edificação e a área do terreno;
- IV – afastamento/recuo: distância mínima entre a edificação e o limite do lote;
- V – altura da edificação: medida entre o nível médio do passeio público e a laje de cobertura;
- VI – alvará de construção: licença que autoriza o início da obra;
- VII – habite-se: certificado que atesta a conclusão regular da obra e autoriza sua ocupação.
- VIII – Perímetro Urbano Consolidado: área da cidade dotada de infraestrutura urbana essencial, com predominância de ocupação predial e edificações consolidadas, reconhecida pelo Plano Diretor ou por legislação urbanística específica;
- IX – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): instrumento urbanístico que avalia os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade sobre a comunidade afetada, conforme a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);



GABINETE



PREFEITURA DE
SERRA TALHADA
Cuidando do presente, trabalhando pelo futuro



X – Sustentabilidade Urbana: conjunto de medidas que visam preservar o equilíbrio ambiental e a qualidade de vida, observando o uso racional de recursos naturais, gestão adequada de resíduos e eficiência energética nas edificações.

Art. 4º São responsáveis pelo cumprimento deste Código:

I – o proprietário do imóvel, por responder pela execução da obra e por manter documentação e licenças em dia;

II – o responsável técnico (engenheiro ou arquiteto), por responder pela concepção, execução e segurança da obra;

III – o Poder Público Municipal, por analisar, aprovar, fiscalizar e aplicar as normas deste Código.

CAPÍTULO II DO LICENCIAMENTO DE OBRAS

Art. 5º Nenhuma obra poderá ser iniciada sem prévio licenciamento, salvo hipóteses de dispensa previstas neste Código.

Art. 6º São modalidades de licenciamento:

I – Alvará de Construção;

II – Alvará de Reforma;

III – Alvará de Demolição;

IV – Alvará de Regularização;

V – Alvará de Instalações Provisórias.

Art. 7º Ficam dispensadas de licenciamento prévio apenas as seguintes obras de pequeno porte:

I – reparos de manutenção que não alterem a estrutura;

II – construção de muros e cercas de até 2,20m;

III – reformas internas sem acréscimo de área ou pavimentos.

CAPÍTULO III DA DOCUMENTAÇÃO, PROCEDIMENTOS E PRAZOS

Art. 8º Os pedidos de licenciamento deverão ser instruídos com, no mínimo:

I – requerimento padronizado;

II – prova de propriedade ou posse legítima;

III – ART ou RRT;

IV – projeto arquitetônico;

V – projeto estrutural, quando aplicável;

VI – projetos elétrico, hidráulico e sanitário, quando aplicável;

VII – projeto de prevenção a incêndio, quando exigido;



GABINETEP@SERRATALHADA.PE.GOV.BR

RUA AGOSTINHO NUNES DE MAGALHÃES, 125 NOSSA SENHORA DA PENHA
CEP 56.903-510 - CENTRO - SERRA TALHADA/PE FONE: (87) 3831-1156
CNPJ: 10.282.945/0001-05 | WWW.SERRATALHADA.PE.GOV.BR



GABINETE



PREFEITURA DE
SERRA TALHADA
Cuidando do presente, trabalhando pelo futuro



- VIII – projeto de acessibilidade, quando aplicável;
- IX – plano de gerenciamento de resíduos, quando aplicável.

Parágrafo único: não será objeto de avaliação de decisão pedido de licença para imóveis inseridos em loteamentos irregulares, ilegais e/ou clandestinos.

Art. 9º. Consideram-se edificações de baixo impacto aquelas destinadas a uso residencial unifamiliar de pequeno porte, com área construída de até 60 m² (sessenta metros quadrados), em pavimento único, cuja execução apresente reduzido potencial de risco estrutural, ambiental ou urbanístico.

§1º. As edificações enquadradas como de baixo impacto estarão sujeitas ao Licenciamento Simplificado de Construção, que compreenderá análise documental abreviada, mediante apresentação de:

- I – requerimento padrão;
- II – projeto arquitetônico simplificado, contendo planta baixa, cortes e fachadas;
- III – Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT);
- IV – declaração do responsável técnico de que o projeto atende às normas de segurança, acessibilidade, recuos e afastamentos previstos neste Código e demais normas urbanísticas e edículas do Município.

§2º. O Licenciamento Simplificado de Construção poderá ser concedido mediante análise documental ou autodeclaração técnica, com verificação posterior por vistoria de conformidade, dispensando etapas intermediárias de aprovação prévia.

§3º. O prazo para emissão da licença simplificada será de até 30 (trinta) dias úteis, contados do protocolo do pedido com a documentação completa.

§4º. O procedimento poderá ser realizado por meio eletrônico, com envio digital dos documentos e projetos, facultado ao interessado o protocolo presencial junto ao setor competente da Prefeitura.

§5º. O Poder Executivo regulamentará, por decreto, os parâmetros de enquadramento, os formulários e os procedimentos operacionais do licenciamento simplificado.

Art. 10 O processo seguirá: protocolo, análise técnica, parecer e emissão do alvará.

Art. 11. O prazo máximo para decisão será de 30 dias, prorrogável uma vez.

§1º Decorrido o prazo, caberá requerimento de despacho imediato.

§2º O silêncio da Administração, após o prazo total de análise, importará em aprovação tácita do pedido, exceto nos casos que envolvam empreendimentos ou edificações localizados em áreas de risco geotécnico ou de inundação, em Áreas de Preservação Permanente – APP,



GABINETEP@SERRATALHADA.PE.GOV.BR

RUA AGOSTINHO NUNES DE MAGALHÃES, 125 NOSSA SENHORA DA PENHA
CEP 56.903-510 - CENTRO - SERRA TALHADA/PE FONE: (87) 3831-1156
CNPJ: 10.282.945/0001-05 | WWW.SERRATALHADA.PE.GOV.BR



GABINETE



PREFEITURA DE
SERRA TALHADA
Cuidando do presente, trabalhando pelo futuro



em imóveis tombados ou inseridos em áreas de proteção do patrimônio histórico, cultural ou paisagístico, ou ainda em desconformidade com a legislação urbanística e ambiental aplicável.

CAPÍTULO IV

DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS E INFRAESTRUTURA URBANA

Art. 12. Toda edificação deverá dispor de instalações prediais projetadas e executadas em conformidade com as normas da ABNT e demais regulamentos técnicos relacionados à segurança, acessibilidade, salubridade, desempenho e sustentabilidade.

§1º. As instalações hidráulicas, elétricas, sanitárias e de acessibilidade deverão ser projetadas e executadas por profissionais habilitados, sendo de responsabilidade do responsável técnico a observância da legislação vigente, sob pena de responsabilização civil, administrativa, ética e criminal, quando cabível.

§2º. As edificações deverão dispor de sistema de captação e condução de águas pluviais independente da rede de esgotamento sanitário, conforme o disposto no art. 12, V.

§3º. Nas edificações de uso coletivo, é obrigatória a instalação de local adequado para coleta, triagem e acondicionamento de resíduos sólidos, nos termos do art. 13.

§4º. Nas edificações de uso coletivo será obrigatória a plena acessibilidade.

Art. 13. As edificações deverão prever soluções de sustentabilidade, tais como:

- I – áreas permeáveis compatíveis com a drenagem urbana;
- II – aproveitamento de águas pluviais e reuso de águas cinzas, quando viável;
- III – iluminação e ventilação naturais;
- IV – materiais de baixo impacto ambiental;
- V – sistema de captação e condução de águas pluviais completamente independente da rede de esgotamento sanitário, de modo a evitar extravasamentos, obstruções, refluxos, contaminação cruzada e sobrecarga das redes públicas. A implantação deste sistema deverá observar as normas técnicas vigentes da ABNT, especialmente no que se refere ao dimensionamento, materiais utilizados e destinação final das águas captadas;

Art. 14. Nas edificações com dois ou mais pavimentos ou área construída superior a 400 m², será obrigatória a destinação de local para coleta e acondicionamento de resíduos sólidos.

§1º O espaço destinado ao acondicionamento de resíduos sólidos deverá ser projetado de forma a permitir a separação, o armazenamento temporário e a coleta regular dos resíduos, devendo:

- I – estar localizado em área de fácil acesso para coleta externa, sem obstrução de circulação de pedestres ou veículos;



GABINETEP@SERRATALHADA.PE.GOV.BR

RUA AGOSTINHO NUNES DE MAGALHÃES, 125 NOSSA SENHORA DA PENHA
CEP 56.903-510 - CENTRO - SERRA TALHADA/PE FONE: (87) 3831-1156
CNPJ: 10.282.945/0001-05 | WWW.SERRATALHADA.PE.GOV.BR



GABINETE



PREFEITURA DE
SERRA TALHADA
Cuidando do presente, trabalhando pelo futuro



II – ser dotado de piso revestido, resistente, lavável e com escoamento adequado, prevenindo a proliferação de vetores e odores;

III – possuir fechamento adequado e tampas basculantes ou vedadas, com proteção contra intempéries e animais;

IV – observar a separação mínima entre resíduos orgânicos, recicláveis e rejeitos, conforme diretrizes da Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010) e normas sanitárias aplicáveis;

V – atender às normas técnicas da ABNT e às exigências de vigilância sanitária e ambiental, garantindo condições de higiene, segurança e salubridade.

§2º O projeto deverá prever ainda a ventilação adequada, sinalização visível e, quando aplicável, acessibilidade ao espaço de acondicionamento.

Art. 15. As edificações que possuam mais de três pavimentos acima do nível do solo deverão dispor, obrigatoriamente, de sistema de transporte vertical (elevador) destinado a pessoas e cargas, conforme as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e demais regulamentos aplicáveis.

§1º A instalação e o funcionamento dos elevadores deverão atender integralmente às normas de segurança e acessibilidade vigentes, especialmente as disposições da ABNT NBR 16.083 e correlatas, devendo o equipamento possuir cabine acessível, portas automáticas e sinalização sonora e visual.

§2º O certificado de conclusão de obra (habite-se) somente será emitido mediante apresentação do relatório técnico de instalação e do termo de responsabilidade do profissional habilitado.

§3º O proprietário ou condomínio é responsável pela manutenção preventiva e corretiva dos elevadores, devendo manter, no local, registro atualizado de vistoria e inspeção periódica realizada por empresa ou técnico legalmente habilitado.

§4º O Município poderá regulamentar, por decreto, os procedimentos de fiscalização e controle dos equipamentos de transporte vertical, bem como estabelecer periodicidade mínima para renovação do laudo de segurança.

CAPÍTULO V DA SEGURANÇA E MANUTENÇÃO

Art. 16. Todas as edificações públicas e privadas de uso coletivo deverão realizar Inspeção Predial Periódica, a cada 5 (cinco) anos, mediante laudo técnico emitido por profissional habilitado.

Art. 17. As edificações deverão cumprir as exigências do Corpo de Bombeiros quanto à prevenção contra incêndio e pânico.



GABINETEP@SERRATALHADA.PE.GOV.BR

RUA AGOSTINHO NUNES DE MAGALHÃES, 125 NOSSA SENHORA DA PENHA
CEP 56.903-510 - CENTRO - SERRA TALHADA/PE FONE: (87) 3831-1156
CNPJ: 10.282.945/0001-05 | WWW.SERRATALHADA.PE.GOV.BR



GABINETE



PREFEITURA DE
SERRA TALHADA
Cuidando do presente, trabalhando pelo futuro



Art. 18. É obrigatória a manutenção preventiva de telhados, fachadas, instalações elétricas e hidráulicas e do passeio público adjacente ao lote, sob pena de responsabilização do proprietário.

Art. 19. É vedada a construção de varandas, sacadas, marquises ou quaisquer elementos arquitetônicos que avancem sobre o passeio público, ainda que em balanço, salvo nos casos expressamente autorizados por legislação específica de mobiliário urbano ou interesse público devidamente justificado.

§1º. A proibição aplica-se a edificações novas, reformas e regularizações, inclusive em imóveis situados em áreas consolidadas.

§2º. Qualquer elemento autorizado deverá garantir o livre e seguro trânsito de pedestres, bem como não prejudicar mobiliário urbano, redes de infraestrutura, arborização pública ou visibilidade em esquinas e travessias.

§3º. O descumprimento deste artigo sujeitará o responsável às penalidades previstas neste Código, incluindo embargo da obra e obrigação de demolição da parte irregular.

CAPÍTULO VI DO IMPACTO URBANO

Art. 20. Empreendimentos que possam causar significativo impacto de vizinhança ou de mobilidade urbana dependerão da apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e, quando cabível, Estudo de Mobilidade Urbana, nos termos da Lei Federal nº 14.849/2024.

Art. 21. O Poder Executivo regulamentará os empreendimentos sujeitos a EIV, garantindo publicidade e participação comunitária.

CAPÍTULO VII DAS OBRAS PARALISADAS OU INACABADAS

Art. 22. Obras públicas ou privadas paralisadas por mais de 36 (trinta e seis) meses estarão sujeitas a vistoria municipal, podendo ser:

- I – notificadas para retomada;
- II – declaradas de interesse público para desapropriação ou concessão de uso;
- III – demolidas, em último caso, às custas do proprietário, mediante processo administrativo.

CAPÍTULO VIII DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS E ELEMENTOS COMPLEMENTARES

Art. 23. Os projetos deverão atender aos parâmetros urbanísticos definidos no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo.



GABINETE



PREFEITURA DE
SERRA TALHADA
Cuidando do presente, trabalhando pelo futuro



Art. 24. O Coeficiente de Aproveitamento (CA) será a razão entre a área edificada total e a área do terreno, respeitados os limites legais.

Art. 25. A Taxa de Ocupação (TO) será a razão entre a projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

Art. 26. Os afastamentos deverão ser respeitados em todas as faces, conforme a lei urbanística.

Parágrafo único: É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

a) As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.

b) As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso

Art. 27. A altura máxima das edificações será contada a partir do nível médio do passeio público, observados os limites legais.

Art. 28. Os projetos deverão prever vagas de estacionamento, no mínimo:

- I – residências unifamiliares: 1 vaga por unidade;
- II – edifícios multifamiliares: 1 vaga por unidade com área de até 70m² e, no mínimo, 2 vagas por unidade com área acima de 70m²;
- III – estabelecimentos comerciais: 1 vaga para cada 50m² de área construída;
- IV – indústrias: 1 vaga para cada 100m²;
- V – equipamentos coletivos: conforme lotação, definido em regulamento.

Art. 29. Todo lote urbano deverá dispor de passeio público (calçada) com largura mínima de 1,50m, garantindo faixa livre acessível.

§1º Na hipótese do Plano Diretor e/ou pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, em face de zona ou via específica, dispor sobre o passeio público em uma faixa maior que a fixada no caput desse artigo, deverá ser observada a maior faixa fixada.

§2º A responsabilidade pela conservação, manutenção e reparo do passeio público adjacente ao lote é do proprietário do imóvel, devendo ser mantidas suas condições de acessibilidade e segurança.

Art. 30. O fechamento frontal dos lotes será obrigatório, por muro, grade ou cerca viva, com altura máxima de 2,40m.



GABINETEP@SERRATALHADA.PE.GOV.BR

RUA AGOSTINHO NUNES DE MAGALHÃES, 125 NOSSA SENHORA DA PENHA
CEP 56.903-510 - CENTRO - SERRA TALHADA/PE FONE: (87) 3831-1156
CNPJ: 10.282.945/0001-05 | WWW.SERRATALHADA.PE.GOV.BR



GABINETE



PREFEITURA DE
SERRA TALHADA
Cuidando do presente, trabalhando pelo futuro



Art. 31. Edificações multifamiliares, comerciais e de uso coletivo deverão apresentar plano de tratamento paisagístico das áreas externas.

Art. 33. É obrigatório o respeito às Áreas de Preservação Permanente (APPs) e às faixas não edificáveis ao longo dos cursos d'água naturais, nascentes e demais corpos hídricos no Município, conforme estabelecido na Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal Brasileiro), ou norma federal que a suceder.

§ 1º As metragens de APP para os cursos d'água serão definidas de acordo com a sua largura, não podendo ser inferiores aos seguintes limites:

I – 30 (trinta) metros, para cursos d'água com menos de 10 (dez) metros de largura.

II – 50 (cinquenta) metros, para cursos d'água com 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura.

III – 100 (cem) metros, para cursos d'água com 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura.

§ 2º Em áreas de APP, é vedada qualquer forma de construção, salvo as exceções expressas na legislação ambiental, não sendo essas áreas computadas para fins de cálculo de Coeficiente de Aproveitamento (CA) e Taxa de Ocupação (TO).

§ 3º A área de APP não será computada para fins de cálculo de Coeficiente de Aproveitamento (CA) e Taxa de Ocupação (TO), sendo vedada qualquer edificação ou intervenção que descaracterize ou comprometa a função ecológica da área, salvo as exceções previstas em lei.

§ 4º Em caso de intervenções em áreas próximas a cursos d'água, o projeto deverá ser acompanhado do devido licenciamento ambiental ou manifestação do órgão competente.

Art. 33. Nos perímetros urbanos consolidados, a faixa não edificável ao longo de cursos d'água naturais ou artificiais destinados à drenagem pluvial será de 10 (dez) metros, contados a partir do leito regular, conforme previsto na Lei Municipal nº 2.105/2025.

§1º. A aplicação do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012) restringe-se às áreas rurais e às zonas de expansão urbana não consolidadas, devendo ser compatibilizada com o ordenamento territorial e as políticas de saneamento básico do Município.

§2º. A definição de perímetro urbano consolidado será aquela constante do Plano Diretor Municipal ou de legislação urbanística específica.

§3º. A faixa de 10 metros poderá ser objeto de tratamento paisagístico, drenagem ou uso público, desde que respeitada sua função ambiental e não haja edificação permanente.

CAPÍTULO IX DO HABITE-SE



GABINETEP@SERRATALHADA.PE.GOV.BR

RUA AGOSTINHO NUNES DE MAGALHÃES, 125 NOSSA SENHORA DA PENHA
CEP 56.903-510 - CENTRO - SERRA TALHADA/PE FONE: (87) 3831-1156
CNPJ: 10.282.945/0001-05 | WWW.SERRATALHADA.PE.GOV.BR



GABINETE



PREFEITURA DE
SERRA TALHADA
Cuidando do presente, trabalhando pelo futuro



Art. 34. Nenhuma edificação poderá ser habitada ou utilizada sem o Habite-se, salvo hipóteses de dispensa previstas em regulamento.

Art. 35. O Habite-se será concedido após vistoria que comprove:

- I – conformidade com o projeto aprovado;
- II – atendimento às normas de acessibilidade e segurança;
- III – destinação regular dos resíduos;
- IV – execução das medidas mitigadoras previstas;
- V – existência de laudo de inspeção predial, quando exigido.

Art. 36. O pedido de Habite-se será protocolado pelo proprietário ou responsável técnico, e a Prefeitura terá prazo máximo de 30 dias para decisão.

Art. 37. A ocupação sem Habite-se sujeitará o infrator às penalidades deste Código, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal.

CAPÍTULO X DA REGULARIZAÇÃO EDILÍCIA E FUNDIÁRIA

Art. 38. As edificações construídas em desacordo com o licenciamento ou em situação irregular consolidada poderão ser objeto de regularização edilícia, desde que atendidos os seguintes requisitos cumulativos:

- I – compatibilidade com a legislação urbanística vigente ou com normas especiais de regularização;
- II – inexistência de risco geotécnico ou incompatibilidade ambiental;
- III – prévia apresentação de laudo técnico de estabilidade e segurança emitido por profissional habilitado;
- IV – pagamento dos encargos e taxas previstas na legislação municipal.

§1º O disposto neste artigo não elide a aplicação das penalidades previstas neste Código, nem exonera eventual responsabilidade civil de seus proprietários.

§2º A regularização edilícia poderá ser requerida mediante procedimento próprio, observando-se o devido processo legal administrativo.

CAPÍTULO XI DA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Art. 39. Qualquer intervenção em imóvel tombado ou inserido em área de proteção do patrimônio histórico, artístico, paisagístico ou arquitetônico dependerá de autorização prévia do órgão competente, observados o Decreto-Lei nº 25/1937, Lei Complementar Municipal nº 401/2023 e diretrizes municipais.



GABINETEP@SERRATALHADA.PE.GOV.BR

RUA AGOSTINHO NUNES DE MAGALHÃES, 125 NOSSA SENHORA DA PENHA
CEP 56.903-510 - CENTRO - SERRA TALHADA/PE FONE: (87) 3831-1156
CNPJ: 10.282.945/0001-05 | WWW.SERRATALHADA.PE.GOV.BR



GABINETE



PREFEITURA DE
SERRA TALHADA
Cuidando do presente, trabalhando pelo futuro



§1º A autorização será condicionada à apresentação de projeto compatível com os critérios de preservação vigentes.

§2º A aprovação de projeto em área de entorno protegido observará restrições específicas quanto à volumetria, materiais, cores, altura e afastamentos, a fim de preservar a ambiência histórica da área.

CAPÍTULO XII DAS PENALIDADES

Art. 40. Constituem infrações às normas deste Código, classificadas segundo sua gravidade:

I – Infrações Leves: São aquelas que não afetam significativamente o uso do solo, o meio ambiente, a segurança ou a salubridade pública, tais como:

- a) Não afixar placa de obra em local visível ao público;
- b) Divergências formais em documentos de licenciamento, sem prejuízo material;
- c) Deixar de manter cadastro atualizado de responsável técnico durante execução da obra.

II – Infrações Médias: Ocorrência de descumprimento de exigências técnicas que não gerem, por si só, risco iminente, tais como:

- a) Execução de alterações internas sem comunicação prévia ao órgão competente;
- b) Falta de condições mínimas de acessibilidade nas edificações em que tal requisito é obrigatório;
- c) Não apresentação do laudo de inspeção predial periódico quando exigido;
- d) Ausência de instalação ou manutenção adequada de dispositivos de absorção de águas pluviais.

III – Infrações Graves: São aquelas que colocam em risco a segurança estrutural, a salubridade pública ou o patrimônio urbanístico ou ambiental, tais como:

- a) Execução de obra em desconformidade com o projeto aprovado;
- b) Descumprimento dos parâmetros urbanísticos obrigatórios de afastamento, altura ou taxa de ocupação;
- c) Lançamento inadequado de resíduos sólidos ou líquidos em área pública ou de preservação;
- d) Ausência de sistema de esgotamento sanitário ou sistema pluvial independente quando exigido.

IV – Infrações Gravíssimas: São aquelas que geram risco direto à segurança das pessoas, ao meio ambiente ou ao patrimônio público ou privado, tais como:



GABINETEP@SERRATALHADA.PE.GOV.BR

RUA AGOSTINHO NUNES DE MAGALHÃES, 125 NOSSA SENHORA DA PENHA
CEP 56.903-510 - CENTRO - SERRA TALHADA/PE FONE: (87) 3831-1156
CNPJ: 10.282.945/0001-05 | WWW.SERRATALHADA.PE.GOV.BR



GABINETE



PREFEITURA DE
SERRA TALHADA
Cuidando do presente, trabalhando pelo futuro



- a) Construções em área de preservação permanente ou área *non aedificandi*, sem autorização;
- b) Obra executada sem alvará, sem responsável técnico habilitado ou com risco evidente de colapso estrutural;
- c) Avanço da edificação sobre passeio público, área de circulação ou faixa de domínio público sem autorização legal;
- d) Realização de obras que ofereçam risco geotécnico ou erosivo não tratado.

Parágrafo único: A classificação prevista nos incisos I a IV deste artigo é meramente exemplificativa, podendo outras condutas que violem obrigações estabelecidas neste Código, ou demais normas urbanísticas, ambientais ou edículas aplicáveis, serem enquadradas conforme sua gravidade, seus efeitos urbanísticos, ambientais ou de segurança, observados os critérios legais.

Art. 41. A gradação das penalidades observará:

- I – a natureza da infração;
- II – a extensão do dano causado;
- III – a primariedade ou reincidência do infrator;
- IV – a boa-fé do agente e a colaboração para a correção da irregularidade.

Parágrafo único. Em todos os processos administrativos sancionadores previstos neste Código, serão observados os princípios do devido processo legal, contraditório, ampla defesa, motivação dos atos administrativos e vedação à dupla punição pelo mesmo fato (*bis in idem*).

Art. 42. As multas terão como base a Unidade Fiscal Municipal – UFM:

- I – leves: de 50 a 200 UFM;
- II – médias: de 201 a 1.000 UFM;
- III – graves: de 1.001 a 5.000 UFM;
- IV – gravíssimas: de 5.001 a 10.000 UFM.

§1º A reincidência elevará a multa à faixa superior.

§2º O pagamento da multa não isenta da obrigação de corrigir a irregularidade.

Art. 43. O embargo da obra e a demolição total ou parcial da parte irregular poderão ser aplicados nos casos de infração grave ou gravíssima, na forma do art. 39.

§1º. O embargo será formalizado por auto de embargo formal, com notificação ao responsável técnico e ao proprietário.

§2º. A demolição será precedida de processo administrativo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

§3º. As despesas decorrentes da demolição correrão por conta do infrator, sem prejuízo de outras sanções previstas neste Código.



GABINETEP@SERRATALHADA.PE.GOV.BR

RUA AGOSTINHO NUNES DE MAGALHÃES, 125 NOSSA SENHORA DA PENHA
CEP 56.903-510 - CENTRO - SERRA TALHADA/PE FONE: (87) 3831-1156
CNPJ: 10.282.945/0001-05 | WWW.SERRATALHADA.PE.GOV.BR



GABINETE



PREFEITURA DE
SERRA TALHADA
Cuidando do presente, trabalhando pelo futuro



Art. 44. As penalidades observarão o devido processo legal, com contraditório e ampla defesa, e prazo mínimo de 10 dias úteis para defesa, salvo risco iminente.

Art. 45. Das penalidades caberá recurso administrativo à autoridade superior, no prazo de 15 dias úteis, com efeito suspensivo.

Art. 46. As notificações poderão ser entregues ao proprietário, responsável técnico ou qualquer pessoa encontrada no imóvel, inclusive trabalhadores, ou afixadas no local, ou ainda enviadas por via postal ou meio eletrônico cadastrado.

CAPÍTULO XIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 47. Nos casos de conflitos entre a legislação ambiental federal e a legislação urbanística municipal, aplicar-se-á a norma mais restritiva à proteção ambiental, observado o disposto no art. 30, CF/88, e nas Leis Federais nº 12.651/2012 (Código Florestal) e 14.285/2021.

Parágrafo único. O município poderá adotar critérios específicos para definição de faixas marginais de proteção em áreas urbanas consolidadas, desde que compatíveis com o ordenamento territorial vigente e a legislação ambiental.

Art. 48. O Poder Executivo poderá expedir regulamentos e manuais para orientar o cumprimento deste Código.

Art. 49. Ficam revogadas a Lei nº 891, de 1996, e normas em contrário.

Art. 50. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Prefeita

Serra Talhada/PE, 24 de fevereiro de 2026.

MÁRCIA CONRADO DE LORENA E SÁ ARAÚJO
- Prefeita -



GABINETEP@SERRATALHADA.PE.GOV.BR

RUA AGOSTINHO NUNES DE MAGALHÃES, 125 NOSSA SENHORA DA PENHA
CEP 56.903-510 - CENTRO - SERRA TALHADA/PE FONE: (87) 3831-1156
CNPJ: 10.282.945/0001-05 | WWW.SERRATALHADA.PE.GOV.BR



GABINETE



PREFEITURA DE
SERRA TALHADA
Cuidando do presente, trabalhando pelo futuro



MENSAGEM Nº 007/2026.

Serra Talhada/PE, 24 de fevereiro de 2026.

Excelentíssimo Senhor Vereador Presidente
Excelentíssimos Senhores Vereadores
Câmara Municipal de Serra Talhada - Pernambuco.

Tenho a elevada honra de submeter à apreciação, discussão e aprovação de V. Exa. e seus ilustres pares, nobres representantes do Povo de Serra Talhada, o anexo **Projeto de Lei nº 007/2027**, que institui o **Novo Código de Obras do Município de Serra Talhada**, com o objetivo de modernizar, consolidar e tornar mais eficiente o ordenamento jurídico que rege o licenciamento, a execução, a fiscalização e a regularização de obras e edificações em nosso território urbano.

A proposta foi elaborada com base nos princípios da Constituição Federal, no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), na Nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021), na legislação ambiental vigente e nas normas técnicas da ABNT, incorporadas ao texto como referência obrigatória para aplicação técnica e regulamentar.

O novo Código de Obras representa um avanço significativo na política urbanística municipal, ao:

1. Estabelecer regras claras para o licenciamento de obras e reformas;
2. Fortalecer a segurança estrutural e a acessibilidade universal;
3. Compatibilizar a proteção ambiental com a realidade urbana consolidada;
4. Proibir o avanço de elementos construtivos sobre o passeio público;
5. Prever mecanismos de embargo e demolição de obras irregulares;
6. Estimular a regularização fundiária e a transparência administrativa.

A proposta foi construída com base em estudos técnicos, diálogo com profissionais da área e alinhamento com o Plano Diretor Municipal e a Lei nº 2.105/2025, que trata das políticas de saneamento básico.

Por se encontrar compatível com as disposições legais em vigor, e diante da relevância da matéria para o desenvolvimento urbano sustentável e a melhoria da qualidade de vida da população, esperamos que a matéria seja aprovada, ficando este Executivo ao inteiro dispor de Vossas Excelências para quaisquer esclarecimentos porventura necessários.



GABINETEP@SERRATALHADA.PE.GOV.BR

RUA AGOSTINHO NUNES DE MAGALHÃES, 125 NOSSA SENHORA DA PENHA
CEP 56.903-510 - CENTRO - SERRA TALHADA/PE FONE: (87) 3831-1156
CNPJ: 10.282.945/0001-05 | WWW.SERRATALHADA.PE.GOV.BR



GABINETE



PREFEITURA DE
SERRA TALHADA
Cuidando do presente, trabalhando pelo futuro



Na certeza do seu apoio à presente proposição, apresento a Vossa Excelência e demais pares, meus préstimos de consideração e respeito.

Atenciosamente,

MÁRCIA CONRADO DE LORENA E SÁ ARAÚJO
- Prefeita Municipal de Serra Talhada -



GABINETEP@SERRATALHADA.PE.GOV.BR

RUA AGOSTINHO NUNES DE MAGALHÃES, 125 NOSSA SENHORA DA PENHA
CEP 56.903-510 - CENTRO - SERRA TALHADA/PE FONE: (87) 3831-1156
CNPJ: 10.282.945/0001-05 | WWW.SERRATALHADA.PE.GOV.BR