LEI COMPLEMENTAR Nº 157/2024

Ementa: Dispõe sobre o Código de Edificações e Obras do Município e dá outras providências.

A Prefeita do Município de Igarassu,

Faço saber que a Câmara de Igarassu aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I
Das Disposições Preliminares

Art. 1º Esta Lei Complementar, denominada Código de Edificações e Obras do Município, estabelece normas para a elaboração de projetos e execução de obras e instalações, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais.

Parágrafo único. Todos os projetos de edificações, obras e instalações deverão estar de acordo com esta Lei, com a legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como os princípios previstos na Lei do Plano Diretor, respeitando-se os direitos adquiridos protegidos constitucionalmente e concedidos por força de Lei Municipal anterior.

Art. 2º A execução de obras de construção, reforma, ampliação ou demolição de edificações, de iniciativa pública ou privada, depende de licença prévia do órgão competente do Município, e assunção de responsabilidade por profissional legalmente habilitado.

Parágrafo único. As obras a serem realizadas em logradouros públicos deverão observar o Código de Convivência Urbana.

Art. 3º Os atos administrativos referentes ao licenciamento de edificações e obras devem ser orientados a simplificar, compatibilizar e integrar procedimentos, priorizando a execução de procedimentos declaratórios com base na assunção de responsabilidade por parte dos responsáveis técnicos pelo projeto, por parte do proprietário do imóvel, e por parte do empresário ou pessoa jurídica que exerça atividade econômica no imóvel.

Art. 4º Este Código de Edificações e Obras priorizará edificações de uso coletivo, de maior porte, que concentrem grande número de pessoas e aquelas que requerem cuidados relativos à segurança e salubridade, em nome do interesse público.

Parágrafo único. A priorização referida no caput não isenta os proprietários e os responsáveis técnicos do cumprimento das normas técnicas que garantam a estabilidade e segurança das edificações.

Art. 5º Esta Lei tem sua aplicação diretamente correlacionada com a regulação de uso e ocupação

do solo, normas ambientais, de saneamento, de vigilância sanitária, e de prevenção de incêndios, desastres e pânico.

Art. 6º A aplicação desta Lei está orientada prioritariamente para edificações de uso não-residencial e de uso multirresidencial.

Art. 7º A Prefeitura promoverá programa visando à aplicação da Lei Federal nº 11.888/2008, que assegura o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, de modo a favorecer a inclusão e promover a regularização edilícia e urbanística.

CAPÍTULO II
Das Normas Técnicas e Gerais

Art. 8º Não estão sujeitas a licenciamento, nos termos deste Código de Edificações e Obras, a execução de:

I - Obra e serviço de reparo, limpeza e pintura e demais ações de conservação da edificação;

II - Alteração do interior da edificação que não implique modificação na estrutura que interfira na estabilidade da construção;

III - Modificação do interior da edificação que não implique na redução das condições de acessibilidade e segurança existentes;

IV - Reparo e manutenção nos passeios dos logradouros públicos em geral;

V - Construção de muros divisórios laterais e de fundos, bem como muros frontais com até 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de altura.

VI - Construção de abrigos provisórios para operários ou depósitos de materiais, no decurso de obras definidas já licenciadas;

VII - Execução de obra e serviço de baixo impacto urbanístico, de acordo com o disposto neste Código.

§1º Consideram-se de baixo impacto urbanístico a:

I - Construção, reforma e demolição de obras complementares à edificação existente, com área construída adicionada de, no máximo, 50,00 m² (cinquenta metros quadrados);

II - Edificações unirresidenciais, com único pavimento e área total de construção de até 80m² (oitenta metros quadrados), desde que não envolva concreto estrutural e laje de qualquer natureza;

III - Edificações de até 100,00m² (cem metros quadrados), situados na Zona Rural e destinadas a fins agropecuários;

IV - Instalação de saliência, com as seguintes características e dimensões em relação ao plano da fachada da edificação:

a) elemento arquitetônico complementar, na forma de ornato, jardineira, floreira, brise, aba horizontal e vertical, com até 0,40 m (quarenta centímetros) de profundidade;
b) beiral da cobertura com até 1,50 m (um metro e meio) de largura;
c) marquise em balanço, não sobreposta, que avance no máximo até 50% (cinquenta por cento) das faixas de recuo obrigatório;

V - Construção de muro no alinhamento frontal e de divisas do lote (lateral e fundos);

VI - Construção de muro de arrimo com altura máxima de 2,00m (dois metros);

VII - Construção de espelho d'água, poço e fossa séptica, observadas as normas e exigências de licenciamento ambiental existentes;

VIII - Construção de piscina em edificação unirresidencial e unidade habitacional no conjunto ou condomínio de habitações agrupadas horizontalmente;

IX - Substituição de material de revestimento exterior de parede e piso ou de cobertura ou telhado;

X - Passagem coberta com largura máxima de 3 m (três metros) e sem vedação lateral.

§2º Não se considera de baixo impacto urbanístico a obra que venha a causar modificação na estrutura da edificação.

§3º A construção de piscinas não poderá incidir sobre as áreas de solo natural, em termos dos parâmetros de ocupação do solo.

§4º Será permitida geminação das unidades autônomas independentemente da sua quantidade, desde que assegurado: iluminação, ventilação, acústica e acessibilidade em conformidade a NBR.

§5º Os passeios internos destinados a pedestres nas edificações uni ou multiresidencial, que configurem conjuntos habitacionais, serão:

I – Unifamiliar Isolada ou em conjunto: Mínimo 0,90m;

II – Multifamiliar Isolado ou em conjunto: Mínimo 1,20m.

§6º Área de estacionamento, área de circulação interno para balizamento e ruas interna de circulação de veículos, compreendem:

I – Largura e cumprimento de vagas de estacionamento de veículos:

	Paralelo	A 30º	A 45º	A 60º	A 90º
Largura da vaga	2,20m	2,20m	2,20m	2,20m	2,20m
Comprimento da vaga	5,50m	5,00m	5,00m	5,00m	5,00m

II – Será considerada área de circulação interna para balizamento nas áreas de estacionamento para a guarda de veículos no interior do lote, as áreas onde no acesso dos veículos aos conjuntos habitacionais serão apenas para a manobra de posicionamento para o acesso a vaga. Com largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) independentemente da posição da vaga em relação a área de circulação para balizamento em sentido único.

Art. 9º Podem ser licenciadas sob o procedimento de Aprovação Rápida (AR) os projetos de construção ou reforma de edificação que apresentem até 400m² (quatrocentos metros quadrados) de área construída, de uso unirresidencial ou multirresidencial.

Parágrafo único. O procedimento de Aprovação Rápida não se aplica aos Imóveis Especiais de Preservação Histórico-Cultural (IEPHC), nem aos projetos de intervenção em imóveis tombados ou preservados por qualquer dos entes federados.

Art. 10 Estão sujeitas ao procedimento padrão de análise e aprovação de projeto e execução de obras as demais edificações e obras que não se enquadrem nas condições descritas nos artigos 8º e 9º desta Lei, devendo ser observados os procedimentos definidos no Capítulo III desta Lei.

Art. 11 Os autores de projeto arquitetônico e de projetos de instalações prediais, observarão as normas da ABNT, referentes à natureza da atividade à qual se destina, quanto ao porte, complexidade e demais requisitos, bem como a legislação vigente, sob pena de responsabilização civil e criminal.

Art. 12 A dispensa da aprovação de projetos arquitetônicos não desobriga os responsáveis por estas construções da obediência às disposições legais quanto à localização do edifício no terreno, recuos e afastamentos e ao que estiver prescrito nas normas de ocupação e uso do solo, bem como da necessária comunicação prévia à Prefeitura.

Art. 13 Os projetos e obras submetidos às disposições desta Lei, deverão observar as normas, especificações, padrões e métodos da ABNT, no que diz respeito à construção civil, quanto aos materiais, componentes, desempenho técnico da edificação, condições de salubridade e de prevenção de incêndios, desastres e pânico.

§1º As edificações observarão os padrões de acessibilidade definidos na Lei Federal nº 10.098/2000 e na NBR 9050:2020 da ABNT;

§2º Serão utilizados como referência para a elaboração dos projetos arquitetônicos que trata esta lei, as seguintes Normas Técnicas, em suas versões atualizadas:

I - NBR 15220, quanto ao desempenho térmico das edificações;

II - NBR 15215 relativa à iluminação natural de edificações; e,

III - NBR 15575, relativa ao desempenho das edificações habitacionais.

§3º Os Projetos de edificações que trata esta lei observarão as normas de prevenção de

incêndio, desastres e pânico, no que couber, constantes na Lei Federal nº 13.425/2017, Lei Estadual nº 11.186/1994 e o Decreto Estadual nº 19.644/1997(Código de Segurança contra Incêndio e Pânico de Pernambuco).

§4º As edificações que não sejam unirresidenciais deverão contar com os sistemas de prevenção de incêndio e pânico previstos nas normas da ABNT e assegurar as condições de saídas de emergência dimensionadas conforme a NBR 9077:2001, e suas atualizações.

Art. 14 Na conservação da edificação deve-se obedecer às exigências da lei estadual nº 13.032/2006 no que concerne à realização de vistorias ou inspeções periciais periódicas visando atestar e assegurar a solidez e a segurança da edificação, observando as normas da ABNT, em particular a NBR 5674:2012 relativa à manutenção de edificações.

Art. 15 O direito de construir se exerce no interior do lote, não sendo permitidas quaisquer espaços construídos em balanço sobre a calçada, no logradouro público.

Parágrafo único. As marquises não constituem espaço de utilização, sendo admitidas nos termos do art. 17 desta Lei.

Art. 16 Será obrigatória a instalação de, no mínimo, um elevador para edificações acima de cinco pavimentos.

§1º O número de elevadores será definido com base no cálculo de usuários, conforme norma NBR 5665:1983 da ABNT.

§2º O acesso às escadas e elevadores deverá ser interligado em todos os pisos das edificações.

Art. 17 As marquises, classificadas como mobiliário urbano na norma NBR 9050:2020 da ABNT e na Lei Federal nº 10.098/2000, serão permitidas nas edificações situadas no alinhamento da rua, quando obedecidas as seguintes condições:

I - Avanço de, no máximo, 80% sobre a largura do passeio;

II - Altura mínima de 2,70m (dois metros e setenta centímetros).

Art. 18 Os sistemas de instalações prediais e de infraestruturas urbanas, deverão atender às especificações técnicas da ABNT, observando os padrões regularmente adotados pelas companhias concessionárias dos serviços de infraestrutura e serviços urbanos.

Art. 19 Será obrigatório o fornecimento da infraestrutura para as futuras ligações da rede domiciliar às redes públicas de abastecimento de água, esgoto, quando tais instalações estiverem disponíveis no logradouro em que se situe a edificação.

Art. 20 As edificações deverão possuir compartimento destinado à guarda temporária de recipientes acondicionadores de lixo, revestidos de material liso, lavável e impermeável.

§1º As edificações residenciais multifamiliares até 4 UH's são isentas desta exigência.

§2º No caso do uso residencial, o dimensionamento do compartimento deve considerar pelo menos 4 (quatro) litros de lixo por usuário.

§3º Os vãos de iluminação e ventilação dos depósitos de lixo deverão dispor de tela protetora, contra a penetração de insetos.

§4º Os compartimentos de lixo devem dispor de separação para acondicionamento de lixo, orgânico e reciclável.

§5º Para os usos não residenciais deverão ser observadas as classificações de resíduos sólidos da norma NBR 10004:2004 e as demais normas aplicáveis conforme as classes de resíduos gerados, bem como as normas ambientais e procedimentos de licenciamento ambiental vigentes.

Art. 21 Para os efeitos da presente Lei, os ambientes das unidades construídas são classificados em:

I - Ambiente de permanência prolongada;

II - Ambiente de permanência transitória.

§1º Os ambientes de permanência prolongada são aqueles destinados à permanência por tempo indeterminado, tais como dormitórios, salas de estar ou jantar, salas destinadas ao desempenho de atividades profissionais, locais de reunião e congêneres.

§2º Os ambientes de permanência transitória são aqueles destinados à permanência ocasional ou temporária, cozinhas de edificações de uso residencial, banheiros, depósitos, garagens e congêneres.

Art. 22 Os ambientes de permanência prolongada deverão obedecer às seguintes condições:

I - Iluminação e ventilação diretas, através de aberturas voltadas para o acesso exterior;

II - Pé-direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);

III - Pé-direito máximo de 3,00 m (três metros), exceto no pavimento térreo que pode medir 7,50 m (sete metros e meio) para a instalação de mezaninos;

IV - Forma tal que permita a inscrição de um círculo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) de diâmetro.

Art. 23 Os ambientes de permanência transitória deverão obedecer às seguintes condições:

I - Aberturas de ventilação;

II - Pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

III - Área mínima de 2,00 m² (dois metros quadrados);

IV - Forma tal que permita a inscrição de um círculo de 1,00m (um metro) de diâmetro.

Parágrafo único. Admitir-se-á iluminação e ventilação de cozinhas, através de áreas de serviço ou de circulação que não excedam 2,00m (dois metros) de profundidade.

Art. 24 Os sanitários que não tiverem aberturas voltadas para o exterior podem ter a ventilação por meio de poços ou através de exaustão mecânica que garantam a renovação do ar.

Art. 25 As dimensões mínimas das aberturas de iluminação e ventilação nos ambientes de permanência prolongada deverão corresponder a 1/6 área de piso do referido ambiente, quando de permanência prolongada e 1/10 quando de permanência transitória.

Parágrafo único. As aberturas de iluminação e ventilação deverão obedecer à distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do lote.

Art. 26 No caso de edificações ou conjunto de edificações de uso uni ou multiresidencial, que configurem Conjuntos Habitacional, conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, deverão ser disponibilizados vagas de estacionamento:

I - Com livre acesso e largura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

II - Para automóveis, obrigatoriamente um número mínimo equivalente a 50% do número total de unidades habitacionais do empreendimento ou etapa, proporcionalmente;

III - Para motocicletas, um número equivalente a 25% do número total de unidade habitacionais do empreendimento ou etapa; proporcionalmente.

Art. 27 Os lotes onde ocorram obras deverão manter muros ou tapumes temporários no alinhamento frontal, assegurando o isolamento e a segurança da obra.

Parágrafo único. Os tapumes poderão ocupar parte do passeio, desde que fique garantida Faixa Livre para circulação de pedestres com largura de 1,25m (um metro e vinte cinco centímetros).

CAPÍTULO III
Dos Procedimentos Administrativos

Art. 28 Os atos administrativos de licenciamento urbanístico relativo à edificação e execução de obras, tanto residenciais quanto não-residenciais, se classificam em:

I - Procedimento Sumário: referindo-se àquele de base autodeclaratória do proponente para dispensa de licenciamento de usos residenciais de pequena escala, com até 80m², e não-residenciais de baixo impacto urbanístico.

II - Procedimento de Aprovação Rápida: referindo-se ao processo de licenciamento simplificado, de base autodeclaratória, no qual os Responsáveis Técnicos entregam o projeto e assumem, em Declaração de Responsabilidade assinada, a ciência sobre as normas e condições estabelecidas em lei e sobre as consequências legais da não observação das normas.

III - Procedimento Padrão: atos administrativos regulares para análise e aprovação de projetos de edificação e execução de obras, por parte da equipe técnica da Prefeitura, conforme o zoneamento, os parâmetros urbanísticos e as categorias de usos e atividades definidos no Plano Diretor, e para emissão de Licença de Construção e Alvará de Habite-se.

Art. 29 Esta Lei se aplica às seguintes categorias de edificações e obras:

I - Construção nova;

II - Reforma, com ou sem acréscimo de área construída;

III - Demolição;

IV - Movimento de terra;

V - Muro de arrimo.

Art. 30 O Procedimento Sumário será realizado com base no modelo de requerimento, solicitando a dispensa assumindo que conhece a legislação urbanística e as exigências técnicas para construção.

Seção I
Dos Instrumentos e Procedimentos para Aprovação de Projeto e Licenciamento de Obras

Art. 31 O Procedimento de Aprovação Rápida (AR) será realizada por solicitação do proprietário do imóvel e se dará somente quando o proprietário do imóvel, o autor do projeto e o responsável técnico pela execução da obra, conjunta e solidariamente, assumirem o compromisso de que a elaboração do projeto e a realização da obra estejam estritamente de acordo com o Plano Diretor, as Leis Municipais de Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e demais legislações urbanísticas vigentes.

Parágrafo único. O compromisso de que trata o caput deste artigo se dará por meio da Declaração de Responsabilidade.

Art. 32 O proprietário solicitará a Aprovação Rápida (AR) mediante apresentação da seguinte documentação:

I - Requerimento de Aprovação Rápida com a **Declaração de Responsabilidade**, devidamente preenchida e assinada com reconhecimento de firma dos declarantes;

II - Peças gráficas do projeto arquitetônico completo, em 1 (uma) via digital em formato PDF 3 (três) vias impressas, em escala adequada conforme as Normas Técnicas Brasileiras da ABNT, possuindo a seguinte composição mínima:

a) Planta de Situação, Locação e Coberta com topografia do terreno;
b) Planta(s) de pavimento(s);
c) Cortes;
d) Fachadas.

III - Documento de Informação Cadastral do Imóvel, dentro do prazo de validade, emitida pela Secretaria de Finanças;

IV - Certidão Negativa de Tributos do Imóvel, emitida pela Secretaria de Finanças;

V - Certidão de Inteiro Teor ou Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel com reconhecimento de firma dos subscritos;

VI - Cópia de documento oficial válido de identificação do proprietário;

VII - ART ou RRT do autor do projeto, devidamente preenchida, assinada e recolhida;

VIII - ART ou RRT do responsável técnico pela obra, devidamente preenchida, assinada e recolhida;

IX - Licença Prévia Ambiental expedida pela Prefeitura de Igarassu.

Art. 33 Para emissão da Licença de Construção, o processo será encaminhado para cálculo das taxas devidas e emissão do boleto, conforme disposto na legislação tributária do Município de Igarassu, e vistoria fiscal a ser realizada para a comprovação de que a obra não foi iniciada irregularmente, em prazo a ser estabelecido por Lei Municipal.

Parágrafo único. Constatado o início da construção sem o respectivo alvará, serão aplicadas as multas previstas em lei.

Art. 34 Recolhido o pagamento das taxas pertinentes, e vistoriado o imóvel na forma do artigo anterior, será deferida a autorização para construção e emitido o alvará de execução da obra.

Art. 35 Constatado desvio entre qualquer parâmetro construtivo determinado pelas leis urbanísticas em vigência e aqueles definidos em projeto e/ou executados na obra, serão aplicadas as seguintes penalidades:

I - Embargo imediato da obra;

II - Aplicação das multas previstas em lei;

III - Intimação para providenciar a adequação do imóvel às leis urbanísticas vigentes, em até 90 (noventa) dias;

IV - Cancelamento do alvará de construção;

V - Demolição.

§1º O profissional autor do projeto que tenha sido elaborado em desacordo com a legislação urbanística vigente, bem como o profissional responsável técnico pela execução da obra em desacordo com a legislação vigente, terão suas inscrições na Prefeitura de Igarassu suspensas por 6 (seis) meses, período durante o qual estarão proibidos de executar obras ou apresentar projetos à Prefeitura do Município de Igarassu.

§2º Na hipótese de reincidência, será aplicada a suspensão de 12 (doze) meses.

§3º O período estabelecido no inciso III compreende o protocolamento de novo projeto, realização de análise pelo setor competente, pagamento de novas taxas e adequação física do imóvel.

§4º O Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU serão notificados quanto à penalidade aplicada aos profissionais que não respeitarem as legislações urbanísticas vigentes.

§5º O autor do projeto poderá, a qualquer tempo e justificadamente por escrito, renunciar a responsabilidade pela Aprovação Rápida (AR) quando verificada a execução da obra em desconformidade com o projeto aprovado, esgotadas todas as possibilidades de acordo com o proprietário do imóvel e com o responsável técnico pela obra para a readequação ao projeto.

Art. 36 Os projetos autorizados e os alvarás de execução concedidos mediante a presente Lei não poderão ser beneficiados por qualquer lei de regularização.

Art. 37 Decreto do Chefe do Executivo Municipal estabelecerá os procedimentos referentes aos atos administrativos de licenciamento de edificação e execução de obras.

Art. 38 A Prefeitura Municipal de Igarassu adotará procedimentos digitais de licenciamento de obras e edificações visando promover agilidade e transparência na gestão no prazo de 02 (dois) anos da promulgação desta Lei.

Parágrafo único. Os atos administrativos de licenciamento de obras devem ser orientados a simplificar, compatibilizar e integrar procedimentos, de modo a evitar a duplicidade de exigências e garantir a linearidade do processo, na perspectiva do usuário.

Art. 39 Para a realização de edificações e obras o interessado deverá requerer o licenciamento junto à Prefeitura apresentando projeto, segundo padrões definidos na NBR 16636-2 e demais procedimentos definidos nesta lei.

Parágrafo único. Até a implementação do sistema digital, os procedimentos seguem os padrões transitórios com apresentação também de formulários e cópias de projetos em meio analógico.

Art. 40 O interessado deve submeter seu projeto à aprovação, no qual serão analisadas:

I - A situação do lote com relação ao Zoneamento;

II - O cumprimento dos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo definidos no Plano Diretor e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

III - O cumprimento das condições relativas aos usos e atividades dispostas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

IV - O cumprimento das regras relativas à Edificações e Obras dispostas neste Código.

Art. 41 O licenciamento urbanístico de edificação e obras compreende as seguintes etapas:

I - Análise do projeto, seguido de emissão de Certificado de Aprovação de Projeto;

II - Autorização da execução da obra por meio do Alvará de Licença de Execução;

III - Autorização da ocupação da edificação ou reformas, por meio do Alvará de Habite-se.

§1º O início da execução da obra está condicionado à emissão do Certificado de Aprovação do Projeto, juntamente com o Alvará de Licença de Execução;

§2º A autorização de início de edificações de uso não-residencial dependerá também do Alvará de Localização e Funcionamento, salvo nos casos de atividades de baixo impacto e risco previstas em Lei.

Art. 42 O Alvará de Habite-se e o Alvará de Licença de Execução se referem aos condicionantes urbanísticos e não substituem os procedimentos de Licenciamento Ambiental nem os processos de aprovação de Projeto de Segurança ou Atestado de Regularidade do Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco.

Art. 43 Os projetos apresentados à Prefeitura para aprovação, deverão ser submetidos a julgamento e fiscalização dos órgãos federais e estaduais, naquilo que envolver matéria de suas respectivas competências.

Art. 44 A fiscalização atuará de forma integrada aos serviços de vigilância sanitária, à fiscalização de obras, à fiscalização ambiental, à Guarda Civil, à fiscalização de trânsito e à fiscalização tributária.

Art. 45 A aprovação do projeto de edificação será solicitada à Prefeitura, mediante o encaminhamento dos seguintes documentos:

I - Requerimento em modelo-padrão da Prefeitura, contendo, no mínimo:

a) nome e assinatura do proprietário ou seu representante legal;
b) nome e assinatura do responsável técnico pelo projeto;
c) endereço do imóvel;
d) finalidade e área do imóvel projetado;

II - Título de propriedade do imóvel;

Art. 51 O alvará e o projeto aprovado deverão ser mantidos no local da obra, para fins de fiscalização.

Art. 52 Caso a construção não for concluída dentro da vigência do Alvará de Construção, a licença será considerada caduca, havendo a necessidade de emissão de nova licença.

Art. 53 Nenhuma obra poderá ser iniciada sem Certificado de Aprovação de Projeto e o Alvará de Licença de Execução emitidos, ressalvados os casos estabelecidos nesta Lei.

Art. 54 Uma obra será considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, comprovadas por vistoria técnica da Prefeitura, desde que esteja disponível para o lote onde estiver implantado o empreendimento, água, energia e solução para tratamento dos efluentes, seja pública ou solução individual.

Art. 55 Concluída a obra, deverá ser requerido à Prefeitura a vistoria, para fins de aprovação e emissão de Alvará de Habite-se.

§1º O requerimento de aprovação deverá ser assinado pelo proprietário ou seu representante legal e pelo responsável técnico pela execução da obra.

§2º Acompanhará o requerimento de vistoria o certificado de funcionamento e garantia dos elevadores, quando houver, fornecido pela firma instaladora.

§3º Acompanhará o requerimento de vistoria o Atestado de Regularidade do Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco, nos casos exigidos em lei.

§ 4º A Prefeitura terá prazo de 30 (trinta) dias, a partir da entrada do requerimento, para efetuar a vistoria e, constatada a consonância com o projeto aprovado, expedirá o Alvará de Habite-se.

Art. 56 Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem o Alvará de Habite-se.

Art. 57 Poderá ser concedido Alvará de Habite-se, quando se tratar de edificação independente num mesmo lote.

CAPÍTULO IV
Disposições Transitórias e Finais

Art. 58 A Prefeitura deverá providenciar e manter um Cadastro Multifinalitário georreferenciado para fins de planejamento e controle urbano e ambiental no prazo de um ano da data de publicação desta Lei.

Parágrafo único. O Cadastro Multifinalitário referido no caput integrará uma Rede de Referência Cadastral Municipal concebida nos termos da NBR 14166:1998 da ABNT e suas atualizações.

Art. 59 A Prefeitura poderá estabelecer normas de orientação para as unidades construídas das redes de equipamentos urbanos próprios municipais, observadas as normas da ABNT.

II - O cumprimento dos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo definidos no Plano Diretor e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

III - O cumprimento das condições relativas aos usos e atividades dispostas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

IV - O cumprimento das regras relativas à Edificações e Obras dispostas neste Código.

Art. 41 O licenciamento urbanístico de edificação e obras compreende as seguintes etapas:

I - Análise do projeto, seguido de emissão de Certificado de Aprovação de Projeto;

II - Autorização da execução da obra por meio do Alvará de Licença de Execução;

III - Autorização da ocupação da edificação ou reformas, por meio do Alvará de Habite-se.

§1º O início da execução da obra está condicionado à emissão do Certificado de Aprovação do Projeto, juntamente com o Alvará de Licença de Execução;

§2º A autorização de início de edificações de uso não-residencial dependerá também do Alvará de Localização e Funcionamento, salvo nos casos de atividades de baixo impacto e risco previstas em Lei.

Art. 42 O Alvará de Habite-se e o Alvará de Licença de Execução se referem aos condicionantes urbanísticos e não substituem os procedimentos de Licenciamento Ambiental nem os processos de aprovação de Projeto de Segurança ou Atestado de Regularidade do Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco.

Art. 43 Os projetos apresentados à Prefeitura para aprovação, deverão ser submetidos a julgamento e fiscalização dos órgãos federais e estaduais, naquilo que envolver matéria de suas respectivas competências.

Art. 44 A fiscalização atuará de forma integrada aos serviços de vigilância sanitária, à fiscalização de obras, à fiscalização ambiental, à Guarda Civil, à fiscalização de trânsito e à fiscalização tributária.

Art. 45 A aprovação do projeto de edificação será solicitada à Prefeitura, mediante o encaminhamento dos seguintes documentos:

I - Requerimento em modelo-padrão da Prefeitura, contendo, no mínimo:

a) nome e assinatura do proprietário ou seu representante legal;
b) nome e assinatura do responsável técnico pelo projeto;
c) endereço do imóvel;
d) finalidade e área do imóvel projetado;

II - Título de propriedade do imóvel;

III - Projeto de arquitetura, contendo todas as informações necessárias à sua análise, observando a norma NBR 6492:1994, de representação de projetos de arquitetura e suas atualizações.

Parágrafo único. Nos casos de modificação ou acréscimo, deverá ser indicado o que será demolido ou construído, mediante a seguinte convenção:

I - Cor amarela, para as partes a serem demolidas;

II - Cor vermelha, para as partes a serem construídas.

Art. 46 A Prefeitura comunicará ao interessado, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o deferimento ou exigência à aprovação do projeto.

Art. 47 Para a execução de qualquer obra de construção, modificação, acréscimo ou demolição, o interessado deverá requerer à Prefeitura o respectivo licenciamento.

Parágrafo único. A divisão de lotes, decorrentes de projeto de 2 (duas) ou mais edificações, geminadas ou não, será implicitamente aprovada com as licenças para construção.

Art. 48 O licenciamento da obra será válido pelo prazo de 60 (sessenta) meses, contados da data do seu deferimento, perdendo o seu valor, se findo esse prazo, a obra não estiver iniciada.

§1º Para os efeitos da presente Lei, uma obra será considerada iniciada com a execução de suas fundações.

§2º Uma vez iniciada a obra a Licença de Construção será válida pelo prazo de cinco anos.

Art. 49 O licenciamento da obra será concedido, mediante o encaminhamento à Prefeitura dos seguintes elementos:

I - Requerimento em modelo-padrão da Prefeitura, solicitando o licenciamento, onde conste:

a) nome e assinatura do proprietário do imóvel ou de seu representante legal;
b) nome e assinatura técnico- pelo projeto e pela execução das obras;
c) prazo para a conclusão das obras;

II - Título de propriedade do imóvel;

III - Projeto da obra;

IV - Prova de pagamento dos títulos relativos ao imóvel.

Art. 50 Serão dispensados de licenciamentos os galpões para instalações de obras, desde que comprovada a existência de projeto aprovado para o local.

Art. 51 O alvará e o projeto aprovado deverão ser mantidos no local da obra, para fins de fiscalização.

Art. 52 Caso a construção não for concluída dentro da vigência do Alvará de Construção, a licença será considerada caduca, havendo a necessidade de emissão de nova licença.

Art. 53 Nenhuma obra poderá ser iniciada sem Certificado de Aprovação de Projeto e o Alvará de Licença de Execução emitidos, ressalvados os casos estabelecidos nesta Lei.

Art. 54 Uma obra será considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, comprovadas por vistoria técnica da Prefeitura, desde que esteja disponível para o lote onde estiver implantado o empreendimento, água, energia e solução para tratamento dos efluentes, seja pública ou solução individual.

Art. 55 Concluída a obra, deverá ser requerido à Prefeitura a vistoria, para fins de aprovação e emissão de Alvará de Habite-se.

§1º O requerimento de aprovação deverá ser assinado pelo proprietário ou seu representante legal e pelo responsável técnico pela execução da obra.

§2º Acompanhará o requerimento de vistoria o certificado de funcionamento e garantia dos elevadores, quando houver, fornecido pela firma instaladora.

§3º Acompanhará o requerimento de vistoria o Atestado de Regularidade do Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco, nos casos exigidos em lei.

§ 4º A Prefeitura terá prazo de 30 (trinta) dias, a partir da entrada do requerimento, para efetuar a vistoria e, constatada a consonância com o projeto aprovado, expedirá o Alvará de Habite-se.

Art. 56 Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem o Alvará de Habite-se.

Art. 57 Poderá ser concedido Alvará de Habite-se, quando se tratar de edificação independente num mesmo lote.

CAPÍTULO IV
Disposições Transitórias e Finais

Art. 58 A Prefeitura deverá providenciar e manter um Cadastro Multifinalitário georreferenciado para fins de planejamento e controle urbano e ambiental no prazo de um ano da data de publicação desta Lei.

Parágrafo único. O Cadastro Multifinalitário referido no caput integrará uma Rede de Referência Cadastral Municipal concebida nos termos da NBR 14166:1998 da ABNT e suas atualizações.

Art. 59 A Prefeitura poderá estabelecer normas de orientação para as unidades construídas das redes de equipamentos urbanos próprios municipais, observadas as normas da ABNT.

Art. 60 Será obrigatória a colocação de placas de numeração em local visível nas edificações e indicativas em lotes de esquina do nome dos logradouros que lhe são adjacentes.

§1º A colocação das placas de numeração, é de responsabilidade do proprietário do imóvel, que obedecerá ao prazo de 30 (trinta) dias, contados da notificação prevista no parágrafo terceiro.

§2º A colocação de placas indicativas é de responsabilidade da prefeitura, salvo se a lei que denominou ou vier a denominar o logradouro dispuser de outra forma.

§3º A prefeitura notificará o proprietário do imóvel e informará aos órgãos de serviços públicos, sobre a numeração das edificações e os nomes dos logradouros.

I - Qualquer proprietário ou morador, diretamente ou através das associações de moradores, legalmente constituídas, poderão solicitar a presença de um fiscal da prefeitura, quando constatada a irregularidade, para o devido levantamento e regularização.

Art. 61 Nos prédios públicos municipais, estaduais e federais e nas edificações para fins industriais, comerciais, de prestação de serviços, residenciais multifamiliares, a partir de mil metros quadrados, será obrigada a exposição, em caráter permanente, de uma obra de arte ou peça de artesanato de artista local.

Art. 62 Fica revogada a Lei nº 1554 de 05 de novembro de 1979 (Código de Obras e Posturas).

Art. 63 Altera a redação do artigo 48 da Lei Municipal nº 114/2021.

Art. 64 Altera a redação do artigo 81 da Lei Municipal nº 114/2021.

Art. 65 Altera a redação do artigo 82 da Lei Municipal nº 114/2021.

Art. 66 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Palácio de Afonso Gonçalves, Igarassu/PE, em 20 de fevereiro de 2025.

Elcione da Silva Ramos Pedroza Barbosa
Prefeita do Município de Igarassu

ANEXO

Tabela básica para cálculo de Multas.

O Valor da Multa é obtido pela multiplicação do Coeficiente pelo Valor de Referência adotado pelo Município de Igarassu.

Caracterização da Infração	Artigo	Coeficiente	
		Mínimo	Máximo