CÓDIGO DE OBRAS, EDIFICAÇÕES E URBANISMO

TRINDADE/PE

Avenida Prefeito Marcos Pereira Lima, 567 - Centro
CEP: 56250-000 / Trindade-PE
CNPJ: 11.040.912/0001-03
Telefone: (87) 3870-1156
www.trindade.pe.gov.br

LEI N° 1.173/2024.

EMENTA: Institui o Código de Obras, Edificações e Urbanismo do Município de Trindade, Estado de Pernambuco e dá outras providências.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE TRINDADE, ESTADO DE PERNAMBUCO, a Sra. **HELBE DA SILVA RODRIGUES NASCIMENTO**, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica municipal, propõe à Câmara Municipal de Vereadores a aprovação do seguinte projeto de Lei:

TÍTULO I

DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I

DOS OBJETIVOS E PRINCÍPIOS

Art. 1° Fica instituído o Código de Obras, Edificações e Urbanismo do Município de Trindade/PE, estabelecendo normas gerais e condições para execução de toda e qualquer obra, construção, modificação ou demolição de edificações.

Parágrafo único. As siglas e os termos utilizados nesta Lei estão indicados no Anexo, parte integrantes do presente Código de Obras, Edificações e Urbanismo.

Art. 2º O Código de Obras, Edificações e Urbanismo do Município de Trindade/PE contempla as diretrizes que garantem agilidade e transparência no licenciamento municipal das obras e edificações, adotando como premissas:

I. observar o impacto urbanístico que a obra, construção, modificação ou demolição pretendida terá no desenvolvimento e planejamento urbanístico da cidade;

II. assegurar às edificações o uso de forma acessível e condizente com a habitabilidade do espaço;

III. estabelecer a corresponsabilidade entre os profissionais tecnicamente habilitados e os proprietários e/ou possuidores no que tange à segurança executiva do projeto, da execução da obra e ao enquadramento urbanístico conforme as leis vigentes no Município;

IV. observar as peculiaridades do espaço urbano, visando à preservação dos aspectos ambientais, geotécnicos e da paisagem urbana; incentivar medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática e assegurar as condições de higiene, conforto ambiental e segurança;

V. evitar a repetição de matérias já dispostas em legislações urbanísticas ou especificações previstas em Normas Técnicas Brasileiras;

VI. considerar que os avanços sociais e de novas tecnologias de informatização e transparência dos processos possam ser incorporadas às legislações urbanísticas municipais, por meio de instrumentos que não afetem os objetivos e premissas dispostos nesta Lei.

Art. 3° As obras de edificações realizadas no município serão identificadas de acordo com a seguinte classificação:

I - Construção: obras de edificação nova, autônoma, sem vínculo funcional com outras edificações porventura existentes no lote;

II – Reforma com modificação de área: obra de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, que altere sua área, forma ou altura, quer por acréscimo ou decréscimo;

III - Reforma sem modificação de área construída: obra de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, não modificando sua área, forma ou altura;

IV - Obras de infraestrutura, compreendendo: obras de saneamento, pavimentação, construção de estradas, eletrificação, habitação, abastecimento de água e outras obras de infraestrutura básica;

V - Demolição de edificações.

§ 1° As obras de reforma, modificações e acréscimo deverão atender às disposições deste Código.

§ 2° As obras a serem realizadas em construção integrantes do patrimônio histórico municipal, estadual ou federal, deverão atender às normas próprias estabelecidas pelo órgão de proteção competente.

Art. 4° Todos os logradouros públicos e edificações, exceto aquelas destinadas à habilitação de caráter permanente unifamiliar e multifamiliar, deverão ser projetados de modo a permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas com deficiência, seguindo as normas vigentes.

SEÇÃO II

DA ATUALIZAÇÃO

Art. 5º O Código de Obras e Edificações do Município Trindade/PE deverá ser avaliado periodicamente, fundamentando-se em trabalhos técnicos desenvolvidos por profissionais habilitados que impliquem em sua modernização e atualização, de forma a acompanhar o planejamento e desenvolvimento da cidade.

§ 1° A atualização prevista no *caput* deste artigo não pode, sob nenhuma hipótese, incorrer em retrocessos no conteúdo desta legislação, tampouco transgredir quaisquer dos preceitos e premissas estabelecidos na Seção I deste Capítulo.

§ 2° Fica a cargo do Gestor Municipal instituir grupos de trabalhos e/ou comissões para acompanhar as demandas advindas de novas tecnologias e instrumentos que versem sobre temas atinentes a este Código, de modo a agregar inovações que fortaleçam seus princípios e suas premissas.

CAPÍTULO II

DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES ENVOLVIDAS

SEÇÃO I

DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

Art. 6° Cabe ao Poder Executivo Municipal estabelecer e implementar as regras de licenciamento de obras e edificações em geral, observado o disposto nesta lei e nas demais normativas urbanísticas pertinentes.

Art. 7° É de competência exclusiva do Poder Executivo Municipal a análise de projetos, o licenciamento urbanístico e a fiscalização da execução de toda e qualquer obra, em consonância com esta legislação e as Normas Técnicas Brasileiras vigentes.

Art. 8° São competências e responsabilidades da Administração Pública Municipal:

I. viabilizar o acesso de todos os interessados ao conteúdo deste Código e às demais legislações urbanísticas municipais;

II. licenciar obras e edificações em geral, nos termos desta Lei Municipal e demais normas legais e regulamentares atinentes;

III. fiscalizar o cumprimento das disposições previstas neste Código, buscando garantir a ordem, a segurança, a preservação dos recursos naturais e culturais, o bem-estar e, ainda, o desenvolvimento econômico sustentável da cidade;

IV. fiscalizar obras de toda natureza podendo, a qualquer tempo, vistoriar, notificar, multar, embargar, solicitar sua demolição e tomar outras providências;

V. expedir o Certificado de Conclusão de Obras (Habite-se);

VI. aplicar medidas e penalidades administrativas cabíveis para quem venha a descumprir as normas deste Código ou de qualquer legislação urbanística municipal;

VII. exercer outras atividades inerentes ao poder de polícia administrativa, no que se refere às ações de controle urbano.

Parágrafo único. Não é de responsabilidade do Município qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência no projeto, execução e uso da obra ou edificação.

SEÇÃO II

DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR

Art. 9º Para os fins deste Código, o proprietário ou possuidor é toda pessoa física ou jurídica que tenha o exercício pleno dos direitos de uso do imóvel objeto do projeto, do licenciamento e da execução da obra.

Art. 10. As obrigações previstas neste Código para o proprietário estendem-se ao possuidor do imóvel e ao seu sucessor a qualquer título.

Art. 11. Incumbe ao proprietário ou possuidor da edificação/instalação, ou usuário a qualquer título, conforme o caso:

I. utilizar devidamente a edificação, responsabilizando-se por seu uso adequado e sua manutenção em relação às condições de habitabilidade;

II. acompanhar a tramitação interna dos processos, obedecendo aos prazos e requisitos estabelecidos pelo Município em seus procedimentos administrativos;

III. comunicar eventuais ocorrências que interfiram nos prazos, procedimentos e requisitos definidos nas licenças;

IV. manter as edificações, obras e equipamentos em condições de utilização e funcionamento, observando o disposto neste Código;

V. conservar obras paralisadas e edificações fechadas ou abandonadas, independentemente do motivo que ensejou sua não utilização, garantindo sua segurança e salubridade;

VI. responder pelos danos e prejuízos causados em função da manutenção e estado das edificações, instalações e equipamentos;

VII. responder pelas informações prestadas ao Poder Executivo Municipal, e pela veracidade e autenticidade dos documentos apresentados, bem como por todas as consequências, diretas ou indiretas, advindas de seu uso indevido;

VIII. garantir que os projetos e as obras no imóvel de sua propriedade estejam devidamente licenciados e sejam executados por responsável técnico habilitado, nos exatos termos da licença emitida e do disposto na legislação urbanística vigente;

IX. viabilizar o ingresso do Poder Executivo Municipal para realização de vistorias e fiscalização das obras e edificações, permitindo-lhe livre acesso ao imóvel e à documentação técnica.

SEÇÃO III

DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Art. 12. São denominados responsáveis técnicos e considerados aptos a elaborar projetos e executar obras de edificações, os profissionais legalmente habilitados para o exercício da atividade, bem como as empresas por eles constituídas com esta finalidade.

Parágrafo único. Sendo o projeto de autoria de dois ou mais profissionais, todos serão responsáveis solidariamente pelo cumprimento integral do disposto nesta lei e na legislação urbanística vigente.

Art. 13. Cabe ao responsável técnico pelo projeto ou ao responsável técnico pela execução da obra atender às exigências legais para elaboração e aprovação dos projetos e para execução das obras, dentro dos prazos e nas condições estipuladas.

Art. 14. São deveres dos responsáveis técnicos, conforme suas competências:

I. encontrar-se regularmente perante o Órgão de Classe competente;

II. elaborar os projetos de acordo com a legislação vigente;

III. proceder ao registro da anotação da responsabilidade técnica no órgão de classe competente, respeitado o limite de sua atuação;

IV. prestar informações ao Município de forma clara e inequívoca;

V. acompanhar a tramitação interna dos processos, obedecendo aos prazos e requisitos estabelecidos pelo Município em seus procedimentos administrativos;

VI. comunicar eventuais ocorrências que interfiram nos prazos, procedimentos e requisitos definidos nas licenças;

VII. executar a obra licenciada nos exatos termos da legislação vigente e do projeto aprovado;

VIII. cumprir as exigências técnicas e normativas impostas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso;

IX. assumir a responsabilidade por dano resultante de falha técnica na execução da obra;

X. manter as condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, evitando danos a terceiros, edificações e propriedades vizinhas, além de passeios e logradouros públicos;

XI. dar suporte às vistorias e à fiscalização das obras, sempre que necessário;

XII. manter sob seus cuidados toda documentação técnica pertinente à obra, que comprove sua regularidade perante o Município e outros órgãos de controle;

XIII. promover a correta e devida execução da obra e o emprego adequado de materiais, tecnologias, elementos, componentes, instalações e sistemas que a compõem, conforme o projeto aprovado e em observância às Normas Técnicas Brasileiras.

Art. 15. É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade técnica da obra para outro profissional que esteja devidamente habilitado e que atenda às exigências dispostas neste Código de Obras e na legislação urbanística vigente.

Parágrafo único. Em caso de substituição ou transferência da responsabilidade técnica, o novo profissional responderá pela parte já executada, sem prejuízo da responsabilização do profissional anterior por sua atuação.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 16. O licenciamento de obras é o conjunto de procedimentos adotados para a emissão de autorização municipal para o início ou continuidade de uma obra de construção civil.

Art. 17. São documentos de autorização municipal para obras:

I. Alvará de Licença de Construção;

II. Alvará de Licença de Reforma;

III. Alvará de Licença de Demolição;

IV. Alvará de Regularização de Obra; e

V. Alvará de Regularização de Edificação.

§ 1° É obrigatório o alvará para início ou continuidade de toda e qualquer obra.

§ 2° A administração pública é responsável pela fiscalização de toda e qualquer obra, durante sua execução e ao final dela.

Art. 18. São modalidades de licenciamento:

I. Dispensa de Licenciamento (ou Isenção de Licença);

II. Licenciamento Convencional;

III. Licenciamento Especial (ou de Projetos Especiais).

§ 1° As modalidades são diferenciadas conforme critérios legais relacionados à localização, ao porte, aos usos pretendidos, aos parâmetros urbanísticos e aos impactos possivelmente gerados à vizinhança e ao entorno pelo imóvel ou obra, dentre outros aspectos explicitados neste Código.

§ 2° Para cada uma das modalidades o município estabelecerá o formato dos processos de licenciamentos.

§ 3° Os processos de licenciamento poderão ocorrer por meio de sistemas digitais ou em meio físico.

SEÇÃO II

DO FLUXO DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO

Art. 19. O processo de licenciamento seguirá as etapas e os procedimentos administrativos descritos neste artigo, independentemente da modalidade de licença optada pelo requerente:

I. Cadastro do requerente, do responsável legal da obra ou construção e dos responsáveis técnicos na prefeitura;

II. Consulta Prévia de Viabilidade e de Orientações Urbanísticas e de Viabilidade da Obra;

III. Licenciamento para Obra ou Construção;

IV. Comunicado de Término da Obra, para a obtenção do Certificado de Conclusão de Obra/ Habite-se.

SEÇÃO III

DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 20. A Consulta Prévia de Viabilidade e Orientações Urbanísticas é o documento que contém o conjunto de orientações urbanísticas, normativas e processuais para o licenciamento de obra, demonstrando sua viabilidade e condicionantes, se existirem.

§ 1° A Consulta disponibilizará ao requerente todas as orientações necessárias sobre o processo de licenciamento, incluindo documentação necessária, prazos e custos, entre outras informações pertinentes, se for o caso.

SEÇÃO IV

DA ISENÇÃO OU DISPENSA DE LICENCIAMENTO

Art. 21. Serão passíveis de isenção da licença municipal de obras apenas as obras de baixíssima complexidade.

Parágrafo único. São obras de baixíssima complexidade:

I. serviços de manutenção ou reformas que não determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, não contrariando os índices estabelecidos pela legislação referente ao uso e ocupação do solo, e que não afetam os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções;

II. limpeza ou pintura interna e externa de edificações, muros e grades que não exija a instalação de tapumes, andaimes ou telas de proteção;

III. construção e/ou conserto nos passeios dos logradouros públicos em geral, respeitadas as exigências para acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de deficiência;

IV. construção de muros divisórios que não necessitem de elementos estruturais de apoio a sua estabilidade;

V. reparos de pisos, forros, frisos, paredes e substituição de revestimentos em geral;

VI. substituição de madeiramento e telhas de cobertura;

VII. consertos de instalações elétricas e hidrossanitárias.

Parágrafo único. A dispensa da apresentação dos projetos e da licença de construção não desobriga o responsável do cumprimento das Normas Técnicas Vigentes e da legislação aplicável.

Art. 22. As obras serão dispensadas da licença desde que:

I. sejam respeitados os critérios legais relacionados à localização, ao porte, aos usos pretendidos, aos parâmetros urbanísticos e aos impactos possivelmente gerados à vizinhança e ao entorno pelo imóvel ou obra, de acordo com a legislação vigente;

II. sejam dispensados de licenciamento ambiental;

II. não sejam obras ou serviços em imóveis situados em conjuntos urbanos protegidos, em imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação, os quais

III. deverão ser executados de acordo com diretrizes dos órgãos competentes e por meio da modalidade de licença municipal especial.

SEÇÃO V

DO ALVARÁ DE LICENÇA DE CONSTRUÇÃO OU DEMOLIÇÃO

Art. 23. Dependerão obrigatoriamente de Alvará de Licença de Construção ou Demolição, as seguintes obras:

I. construção de novas edificações;

II. reformas que determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, ou que afetam os elementos construídos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções;

III. demolição de qualquer edificação;

IV. implantação de canteiros de obras em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra;

V. avanço de tapume sobre parte do passeio público;

VI. obras de movimento de terra, cortes, escavações e aterros;

VII. obras de infraestrutura não administradas pelo Município.

Parágrafo Único. A execução das atividades acima sem a devida licença acarretará em multa, cujos valores estão definidos em Anexo do Código Tributário do Município.

Art. 24. O Alvará de Licença de Construção ou Demolição, mediante ato da autoridade concedente, poderá ser:

I. Revogado, atendendo a relevante interesse público;

II. Cassado, em caso de desvirtuamento da licença concedida;

III. Anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

Art. 25. O pedido para a obtenção da Licença de Construção dar-se-á mediante preenchimento de requerimento em modelo próprio, fornecido pela administração pública, assinado pelo proprietário do imóvel ou seu preposto e instruído obrigatoriamente de:

I. comprovante de pagamento das taxas relativas aos serviços públicos requeridos;

II. dados e documentos do imóvel em que se pretende executar a obra;

III. projeto arquitetônico e demais peças técnicas exigidas, conforme a tipologia da obra pretendida, acompanhado de respectivo documento de responsabilidade técnica de autoria de projeto, devidamente registrada no Conselho Profissional competente;

IV. projeto de canteiro de obras, no caso de ocupação de área pública;

VI. documento de responsabilidade técnica do responsável pela execução da obra, devidamente registrada no Conselho Profissional competente;

VII. consulta prévia de prevenção de incêndio, feita ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Pernambuco - CBMPE, quando aplicável.

Art. 26. O exame documental do projeto inclui as seguintes etapas:

I. análise prévia;

II. análise técnica do projeto arquitetônico e dos projetos complementares, se exigidos; e

III. aprovação do projeto.

§ 1° A análise prévia do projeto verificará o atendimento aos parâmetros urbanísticos descritos na consulta prévia;

§ 2° A análise técnica do projeto arquitetônico verificará o atendimento de todos os aspectos do projeto, a depender da localização, tipologia, porte e complexidade da obra pretendida.

Art. 27. Para a emissão da licença de execução de obra é necessária a aprovação do projeto arquitetônico.

§ 1° A aprovação do projeto arquitetônico consiste no reconhecimento, por parte do órgão competente, de que o projeto relativo à edificação apresentado está em conformidade com os parâmetros urbanísticos previstos para aquela localidade.

§ 2° O atendimento às premissas estabelecidas nas normas técnicas brasileiras e demais legislações vigentes correlatas ao objetivo-fim, são atribuídas aos responsáveis técnicos da elaboração do projeto e da execução da obra, bem como do requerente, proprietário e/ou possuidor.

Art. 28. No ato de aprovação dos projetos, será outorgado o Alvará de Licença de Construção, que terá prazo de validade igual a 01 (um) ano, podendo ser revalidado, pelo mesmo prazo e por uma única vez, mediante solicitação do interessado, desde que a construção tenha sido iniciada.

§ 1° Decorrido o prazo inicial de validade da Licença, sem que a construção tenha sido iniciada, esta considerar-se-á automaticamente revogada.

§ 2° Se o prazo inicial de validade do alvará se encerrar durante a construção, esta só terá prosseguimento, se o profissional responsável ou o proprietário enviar solicitação de prorrogação por escrito, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência em relação ao prazo de vigência do alvará.

§ 3° A revalidação da licença mencionada no *caput* deste artigo só será concedida caso os trabalhos de fundação estejam concluídos.

§ 4° O município poderá conceder prazos superiores ao estabelecido no *caput* deste artigo, considerando as características da obra a executar, desde que seja comprovada sua necessidade através de cronograma devidamente avaliado pelo órgão competente.

Art. 29. É vedada qualquer alteração no projeto de arquitetura após sua aprovação sem o prévio consentimento do Município, especialmente dos elementos geométricos essenciais da construção, sob pena de cancelamento de sua licença.

Parágrafo único. A execução de modificações em projetos de arquitetura aprovados com licença ainda sem vigor, que envolva partes da construção ou acréscimo de área ou altura construída, somente poderá ser iniciada após a sua aprovação.

Art. 30. Nenhuma demolição de edificação que afete os elementos estruturais poderá ser efetuada sem comunicação prévia ao órgão competente do Município, que expedirá o alvará de demolição, após vistoria.

§ 1° Deverá o proprietário apresentar profissional habilitado, responsável pela execução dos serviços, que assinará o requerimento juntamente com o proprietário e documento de responsabilidade técnica do responsável pela demolição da obra, devidamente registrada no Conselho Profissional competente;

§ 2° O alvará de demolição será expedido juntamente com o alvará de construção, quando for o caso, e o proprietário da obra, é responsável pelos danos causados aos imóveis vizinhos, quando decorrentes da efetivação da demolição.

Art. 31. Os documentos previstos em regulamento deverão ser mantidos na obra durante sua construção, e permitir fácil acesso à fiscalização dos órgãos competentes.

SEÇÃO VI

DO CERTIFICADO DE MUDANÇA DE USO

Art. 32. Será objeto de certificado de mudança de uso qualquer alteração quanto à utilização de uma edificação que não implique alteração física do imóvel, desde que verificada a sua conformidade com a legislação referente ao uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Deverão ser anexados à solicitação de certificado de mudança de uso os documentos previstos em regulamento.

SEÇÃO VII

DO LICENCIAMENTO PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 33. São passíveis de regularização:

I. obra em execução, iniciada sem alvará, e que não estejam em desacordo com a legislação urbanística pertinente;

II. edificação ou conjunto de edificações existentes e que não estejam em desacordo com a legislação urbanística pertinente;

§ 1º No caso indicado no inciso II do caput, a emissão da regularização terá validade de Certificado de Conclusão de Obra “Habite-se”.

§ 2º Os critérios para o licenciamento para a regularização de obras e edificações serão definidos por lei municipal específica.

SEÇÃO VIII

DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRA "HABITE-SE"

Art. 34. Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade.

§ 1° É considerada em condições de habilidade a edificação que:

I. garantir segurança a seus usuários e à população indiretamente a ela afetada;

II. possuir todas as instalações previstas em projeto funcionando a contento;

III. for capaz de garantir a seus usuários padrões mínimos de conforto térmico, luminoso, acústico e de qualidade do ar, conforme o projeto aprovado;

IV. não estiver em desacordo com as disposições deste Código;

V. atender às exigências do corpo de bombeiros relativas às medidas de segurança contra incêndios e pânico, quando por este previstas;

VI. nos casos de edificações destinadas aos usos de educação e saúde, tiver aprovação dos órgãos respectivos.

Art. 35. O Certificado de Conclusão de Obra "Habite-se" será solicitado à Prefeitura, mediante preenchimento de requerimento em modelo próprio fornecido pela administração pública, acompanhado dos seguintes documentos:

I. comprovante de recolhimento da taxa, de fiscalização de obras, relativa à vistoria;

II. cópia do Alvará de Construção;

III. cadastro Nacional de Obras (CNO);

IV. comprovantes de quitação do ISS da obra;

Parágrafo único. Para a devida emissão do Certificado de Conclusão de Obra, a situação cadastral do imóvel deverá estar atualizada, sem existência de pendências tributárias.

Art. 36. Quando se tratar de imóvel já construído, substituirá o Alvará de Construção:

I. Projeto Arquitetônico;

II. Laudo Técnico elaborado por profissional devidamente habilitado, atestando a Estabilidade Estrutural, Segurança e Habitabilidade, acompanhado de documento de responsabilidade técnica de autoria de laudo, devidamente registrada no Conselho Profissional competente.

Art. 37. Será concedida a Certificado de Habite-se Parcial, nos termos desta Lei, para a etapa da edificação concluída e em condições de funcionamento, exceto nos casos de habitações coletivas.

Parágrafo único. Nos casos de construção de dois ou mais blocos dentro de um mesmo terreno, liberada por um único Alvará de Construção, poderá ser concedido Certificado de Habite-se em separado para cada bloco, desde que cada um deles constitua unidade autônoma, de funcionamento independente e esteja em condições de ser utilizado separadamente.

CAPÍTULO IV

DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 38. A execução de obras e edificações só poderá ser iniciada após expedição da devida Licença pelo Poder Executivo Municipal e deverá obedecer integralmente ao projeto aprovado, à licença concedida e às Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis.

Parágrafo único. Toda obra poderá ser vistoriada pela Prefeitura, em qualquer momento, devendo o responsável legal garantir o livre acesso da fiscalização ao local.

SEÇÃO II

DO CANTEIRO DE OBRAS

Art. 39. O canteiro de obras é o espaço destinado ao apoio à execução e desenvolvimento das obras, serviços preparatórios e complementares, implantação de instalações temporárias, entre eles: alojamento, escritório de campo, depósitos e outros de mesma natureza.

§ 1º É obrigatória a instalação de placa de identificação, em posição visível a partir do logradouro público, que atenda aos padrões definidos pelo Município.

§ 2º O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, deverão respeitar o direito de vizinhança previsto no Código Civil Brasileiro e o disposto nesta Lei, nas Normas Técnicas Brasileiras e na legislação urbanística aplicável.

Art. 40. Deverá ser mantida no canteiro de obras, em local de fácil acesso, uma cópia do alvará de construção e do projeto aprovado.

Art. 41. Enquanto durarem as obras, o responsável técnico deverá adotar as medidas e equipamentos necessários à proteção e segurança dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros e vias públicas, observado o disposto nesta seção.

§ 1° Nenhuma construção, reforma, reparo ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial sem que esteja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar de execução de muros, grades, gradis ou de pintura e pequenos reparos na edificação que não comprometam a segurança dos pedestres.

§ 2° Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

SEÇÃO III

DO PREPARO DO TERRENO E ESCAVAÇÕES

Art. 42. As atividades de movimentação de terra devem ser acompanhadas por um técnico legalmente habilitado.

§ 1° Havendo necessidade de deslocamento e transporte de material para local externo ao imóvel, deverá ser observado o disposto neste Código, assim como nas demais normas que dispõem sobre os resíduos sólidos e limpeza urbana.

§ 2° Fica obrigado a executar as obras corretivas necessárias, o responsável técnico e/ou o proprietário ou possuidor que causar instabilidade/ danos a logradouro público ou terreno vizinho.

§ 3° Em se fazendo necessária a supressão de arborização, o proprietário ou possuidor, deverá solicitar autorização prévia ao Poder Executivo Municipal.

SEÇÃO IV

DA ACESSIBILIDADE

Art. 43. As obras de construção, reforma, modificação ou ampliação de edificações em geral, deverão atender às regras de acessibilidade previstas nas Normas Técnicas Brasileiras e legislação específica.

§ 1° Nas obras de reforma, modificação ou ampliação de edificação somente será exigido o atendimento às regras de acessibilidade na parte da edificação a ser alterada.

§ 2° É necessária a apresentação de laudo técnico, emitido por profissional devidamente habilitado, em casos de impossibilidade de atendimento às normas de acessibilidade.

§ 3° É obrigatória a manutenção das condições de acessibilidade universal nos logradouros públicos do entorno das obras e seus canteiros, sob pena de incorrer em infração às disposições deste Código de Obras e Edificações.

CAPÍTULO V

DAS TIPOLOGIAS DE EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 44. As edificações são classificadas de acordo com seus usos, podendo ser:

I. Edificação Residencial;

II. Edificação Não Residencial;

III. Edificação de Uso Misto;

IV. Edificação de Uso Especial.

Parágrafo único. A classificação descrita no caput deste artigo, o porte da edificação, a atividade nela exercida e seu impacto no espaço urbano determinará o procedimento a ser adotado para seu licenciamento.

SEÇÃO II

DA EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL

Art. 45. Edificação residencial é toda aquela destinada à habitação de caráter permanente, podendo ser:

I. Unifamiliar: corresponde a uma única unidade habitacional por lote, por área de terreno privativa ou por fração ideal da unidade autônoma;

II. Multifamiliar: corresponde ao agrupamento de mais de uma unidade habitacional, em sentido horizontal ou vertical, com áreas e instalações comuns.

SEÇÃO III

DA EDIFICAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Art. 46. Edificação não residencial é toda aquela destinada ao uso comercial, industrial ou de serviços, assim definidas:

I. **Comercial:** edificação destinada à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo ou atacado;

II. Industrial: edificação destinada à extração, execução, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção, guarda de matérias-primas ou de mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;

III. De Serviços: edificação destinada às atividades de serviços à população ou de apoio às atividades comerciais e industriais.

Art. 47. As edificações destinadas ao trabalho deverão também atender às normas técnicas e disposições específicas previstas em regulamento.

Art. 48. As edificações destinadas a abrigar atividades industriais que sirvam à manipulação ou depósito de inflamáveis, deverão ser implantadas em lugar convenientemente preparado e isoladas das divisas e demais unidades existentes no lote.

SEÇÃO IV

DA EDIFICAÇÃO DE USO MISTO

Art. 49. Edificação de Uso Misto é aquela que reúne em uma mesma edificação, ou em um conjunto integrado de edificações, mais de uma categoria de uso.

Art. 50. O uso misto residencial/comercial ou residencial/serviços será permitido somente quando a natureza das atividades comerciais ou de serviços não prejudicar a segurança, o conforto e o bem-estar dos moradores e o seu acesso independente a partir do logradouro público.

SEÇÃO V

DA EDIFICAÇÃO DE USO ESPECIAL

Art. 51. Edificações de Uso Especial são as destinadas às atividades de educação, pesquisa e saúde, locais de reunião que desenvolvam atividades culturais, religiosas, recreativas e de lazer, bem como locais de atividades geradoras de riscos, industriais ou comerciais, classificando-se em:

I. Permanente: destinada a abrigar atividades em caráter definitivo;

II. Temporário: dotada de estrutura específica, destinada a abrigar atividades por prazo determinado ou pela duração do evento.

Art. 52. As edificações classificadas como especiais deverão também atender às normas técnicas e disposições específicas previstas em regulamento.

Art. 53. Os estabelecimentos de ensino infantil deverão apresentar condições técnico-construtivas compatíveis com as características do grupo etário que compõe sua clientela.

Parágrafo único. As instalações sanitárias, interruptores de luz, portas, bancadas, elementos construtivos e o mobiliário dos compartilhamentos de uso por crianças, deverão permitir utilização autônoma por essa clientela.

Art. 54. As edificações classificadas no *caput* do art. 51° podem estar destinadas a abrigar determinadas atividades por períodos restritos de tempo, sendo, portanto, atividades de caráter temporário.

Parágrafo único. As edificações destinadas de caráter temporário não estão isentas de seguirem os parâmetros mínimos de conforto, segurança e higiene estabelecidos neste Código, bem como normas específicas segundo a natureza de sua atividade.

CAPÍTULO VI

DA FISCALIZAÇÃO, VISTORIA E PENALIDADES

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 55. A inobservância a qualquer disposição deste Código de Obras e Edificações, seja por ação ou omissão, é considerada infração e implicará na lavratura do competente Auto de Notificação ao infrator.

Art. 56. Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, ainda, quando for o caso, o síndico, o usuário, o responsável pelo uso, o autor do projeto se deu causa à infração, bem como o executor da obra.

Art. 57. A fiscalização será exercida por um agente credenciado pela Prefeitura Municipal, neste Código de Obras e Edificações denominado Agente Fiscalizador, sendo assegurado seu livre acesso ao local da obra.

SEÇÃO II

DA NOTIFICAÇÃO

Art. 58. Em caso de não atendimento ao disposto neste Código de Obras e Edificações, o agente fiscalizador lavrará notificação, que conterá:

I. data, local e hora de sua lavratura;

II. qualificação do notificado com indicação de nome e/ou razão social, se possível;

III. local em que a infração se tiver verificado;

IV.descrição sucinta e objetiva da infração;

V. identificação e assinatura do agente fiscalizador, com indicação de sua matrícula e/ ou cargo ou função;

§ 1° A notificação do infrator será feita pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento.

§ 2º Havendo recusa do infrator em receber a notificação, o agente fiscal fará constar o fato no próprio documento.

§ 3º Não sendo possível notificar o infrator por uma das formas elencadas no §1º deste artigo, a Notificação deverá ser publicada via edital no Diário Oficial do Município.

Art. 59. O prazo para atendimento da notificação será de 30 dias, contados da data de seu recebimento ou de sua publicação no Diário Oficial do Município.

Parágrafo único. O prazo poderá ser prorrogado a critério da Autoridade Municipal competente, desde que requerido e fundamentado tempestivamente.

Art. 60. O não atendimento à notificação no prazo estabelecido ensejará a lavratura de Auto de Infração e aplicação de multa.

SEÇÃO III

DO AUTO DE INFRAÇÃO

Art. 61. O não atendimento ao contido na Notificação acarretará a lavratura do Auto de Infração e imposição de multa em desfavor do infrator.

Art. 62. O Auto de infração deverá ser lavrado com precisão e clareza, e conterá as seguintes informações:

I. Data, local e hora de sua lavratura;

II. Qualificação do autuado com indicação de nome e/ou razão social, endereço, número do Alvará ou Processo de Licenciamento e C.P.F./M.F. ou C.N.P.J./M.F., se possível;

III. Local em que a infração tiver sido verificada;

IV. Descrição sucinta e objetiva da infração;

V. Capitulação da infração com indicação do dispositivo legal infringido;

VI. Medida preventiva aplicável, quando for o caso;

VII. Sanção cabível;

VIII. Prazo para apresentação de defesa;

IX. Identificação e assinatura do agente fiscalizador, com indicação de sua matrícula e/ou cargo ou função;

Parágrafo único. A ausência de qualquer das informações acima não incidirá em nulidade do Auto de Infração, desde que possibilite ao autuado o exercício de seu direito de defesa.

Art. 63. A notificação do autuado acerca da lavratura do Auto de Infração se dará pessoalmente, mediante entrega de cópia do Auto ao próprio autuado, ou a seu representante, mandatário ou preposto.

§ 1° Em caso de recusa na assinatura do Auto de Infração, o agente fiscalizador anotará o fato na presença de uma ou mais testemunhas e entregará uma via do documento ao autuado.

§ 2º Não sendo possível localizar o autuado, o Auto de Infração será encaminhado ao seu endereço, com aviso de recebimento.

SEÇÃO IV

DAS MULTAS

Art. 64. A multa será aplicada pelo agente fiscalizador nos seguintes casos:

I. por descumprimento do disposto nesta Lei;

II. por falsidade de declarações apresentadas ao Poder Público;

III. por descumprimento do embargo, da interdição ou da intimação demolitória.

Parágrafo único. O pagamento da multa não isenta o infrator de sanar as irregularidades que lhe deram causa.

Art. 65. Para efeitos desta Lei, as infrações classificam-se em leves, graves e gravíssimas.

Art. 66. São infrações leves:

I. deixar de instalar placa de identificação no canteiro de obras;

II. utilizar de vias públicos, logradouros e calçadas para depósito de material, sem a devida autorização;

III. não disponibilizar no canteiro de obras o alvará e o projeto aprovado;

IV. executar obra de edificação de uso residencial unifamiliar sem responsável técnico;

Art. 67. São infrações graves:

I. impedir o acesso da fiscalização à obra ou edificação;

II. executar obra em desacordo com a licença;

III. executar obra sem a devida licença;

IV. não reparar eventuais danos causados ao espaço público;

V. não viabilizar a acessibilidade universal no entorno da obra, durante sua execução;

VI. ocupar a edificação sem o Certificado de Conclusão de Obras "Habite-se".

Art. 68. São infrações gravíssimas:

I. manter edificação ou executar obra não passíveis de regularização;

II. colocar em risco a estabilidade e a integridade dos imóveis vizinhos e áreas públicas;

III. não adotar as medidas determinadas pelo órgão competente em obras com risco iminente ou abandonadas;

IV. permitir que resíduos e materiais provenientes da obra, em qualquer de suas fases, escoem para redes de infraestrutura ou logradouros públicos;

V. deixar de conservar e garantir a segurança da obra ou edificação;

VI. descumprir embargo, interdição ou determinação de demolição;

VII. executar obra sem acompanhamento de profissional habilitado, salvo quando residência unifamiliar;

Art. 69. As infrações não previstas nos artigos acima serão consideradas leves, para fins de imposição de multa.

Art. 70. As multas previstas neste Código serão calculadas com base na Unidade Fiscal do Município, de acordo com o Código Tributário Municipal.

Parágrafo único. A graduação das multas far-se-á tendo em vista:

I. a maior ou menor gravidade da infração;

II. suas circunstâncias;

III. antecedentes infracionais.

Art. 71. A reincidência ensejará aplicação da multa com acréscimo de 100% no seu valor.

Parágrafo único. Considera-se reincidente o infrator que não regularizou a situação que deu causa à autuação, no prazo estipulado.

Art. 72. O valor da multa será reduzido em 50% quando se tratar de habitação unifamiliar, desde que paga no prazo legal.

SEÇÃO V

DOS EMBARGOS

Art. 73. O embargo poderá ser aplicado em qualquer etapa da execução da obra, seja ela construção, ampliação, modificação ou demolição de edificação.

Art. 74. O embargo é cabível nos seguintes casos:

I. obra sem a devida licença;

II. descumprimento do projeto aprovado ou outras condições impostas para o licenciamento;

III. situação de instabilidade da obra e risco a terceiros;

§ 1º Será embargada imediatamente a obra quando a irregularidade identificada não permitir a alteração do projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente e a consequente regularização da obra.

§ 2º O embargo será parcial, quando a irregularidade constatada não acarretar prejuízos ao restante da obra, e risco aos operários e terceiros.

Art. 75. O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

Parágrafo único. Durante o embargo será permitida somente a execução de serviços indispensáveis à segurança do local, mediante autorização do Poder Executivo Municipal.

Art. 76. O descumprimento do embargo importará em aplicação de multa.

SEÇÃO VI

DA INTERDIÇÃO DO PRÉDIO OU DEPENDÊNCIA

Art. 77. A interdição poderá ser imposta para o imóvel ou edificação em situação irregular ou de risco quanto às condições de estabilidade, segurança ou salubridade.

§ 1° A interdição se dará por escrito, após vistoria do agente fiscalizador.

§ 2° A suspensão da interdição somente será possível mediante comprovação de eliminação das causas que a determinaram.

§ 3º Durante a interdição, fica permitida somente a execução de serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada, mediante autorização do Poder Executivo Municipal.

§ 4° Não cumprida a interdição imposta, o Poder Executivo Municipal promoverá as medidas cabíveis para sua efetivação.

Art. 78. O descumprimento à interdição importará em aplicação de multa.

SEÇÃO VII

DA DEMOLIÇÃO

Art. 79. A demolição total ou parcial de uma edificação poderá ser imposta quando a obra estiver em desacordo com a legislação vigente e não for passível de adequação.

§ 1º O prazo para que o infrator realize a demolição total ou parcial da edificação será de 30 dias.

§ 2º Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado, o Poder Executivo Municipal deverá fazê-lo em até 15 dias úteis, cujos custos com a execução da demolição serão cobrados do infrator.

§ 3º O não pagamento dos custos com a demolição acarretará a inscrição do infrator em dívida ativa do Município.

§ 4º Os custos da demolição serão estipulados conforme disposto em norma específica.

SEÇÃO VIII

DOS RECURSOS

Art. 80. É cabível recurso contra as notificações, as autuações e à. imposição de penalidades descritas neste Código de Obras e Edificações.

§ 1º O recurso será interposto no prazo de 15 dias úteis a contar da data de conhecimento do respectivo documento e será dirigido ao órgão municipal responsável pelos licenciamentos de obras e edificações.

§ 2° O recurso será feito através de petição e deverá conter:

I. o número do Auto de Notificação;

II. a qualificação do interessado e o endereço para a notificação;

III. os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;

IV. o pedido

Art. 81. O recurso não tem efeito suspensivo em relação à medida preventiva aplicada.

Art. 82. Da decisão que julgou o recurso, cabe pedido de reconsideração ao chefe do Poder Executivo Municipal, no prazo de 15 dias úteis.

Art. 83. Quando mantida, a decisão definitiva obrigará o autuado a pagar a multa no prazo estipulado, sob pena de inscrição em dívida ativa com subsequente cobrança judicial, mantendo as demais medidas aplicadas.

Art. 84. Julgada insubsistente a autuação, a decisão definitiva produzirá os seguintes efeitos, conforme o caso:

I. autorização do atuado a receber a devolução do valor da multa paga indevidamente, sem quaisquer acréscimos, mediante requerimento administrativo;

II. levantamento do embargo da obra; e

III. revogação das demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

TÍTULO II

DO ZONEAMENTO

CAPÍTULO ÚNICO

Art. 85. A Zona Urbana do Município será definida em Lei Especial.

Art. 86. A lei que definir a Zona Urbana indicará:

I. os setores e seus limites;

II. os coeficientes de utilização e as taxas de ocupação segundo as Zonas;

III. a largura mínima das vias e logradouros públicos;

IV. as zonas de expansão urbanas.

TÍTULO III

DA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO

CAPÍTULO I

DOS LOTEAMENTOS E DOS LOTES

Art. 87. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanísticos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor e/ou previstas por esta lei, devendo observar os princípios urbanísticos norteadores da boa funcionalidade do traçado urbano, o paisagismo adequado, a mobilidade, a acessibilidade e necessidade dos usuários, e a harmonia do novo traçado com o traçado preexistente.

Parágrafo único. A implantação de toda a infraestrutura dos loteamentos ficará a cargo do empreendedor, podendo ser feita por etapas, conforme dispuser Instrumento de Compromisso de Fazer autorizado pelo Poder Público local, em que disponha sobre, multa de 5% do valor do lote e por lote, sem prejuízo do direito de regresso a cargo dos compradores dos lotes quando ocorrer omissões por parte do loteador.

Art. 88. Para os efeitos desta Lei, são adotados os seguintes conceitos:

I. loteamento urbano: a subdivisão da área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, compreendendo o respectivo arruamento;

II. arruamento: entende-se a abertura de ruas e o alinhamento dos logradouros;

III.desmembramento: é a desintegração de uma ou várias partes de um terreno, para constituírem novo lote ou para serem incorporadas a lotes vizinhos;

IV. reloteamento: compreende a subdivisão, em planta, de uma área de terreno já com loteamento aprovado;

V. remembramento: é a operação inversa de desmembramento;

VI. via pública: a faixa de domínio, destinada à circulação de veículos e pedestres;

VII. lote: a porção de terreno lindeira a uma via pública, com área definida nos termos desta lei;

VIII. quadra: a porção de terreno subdividida ou não em lotes para a construção, totalmente limitada por via pública, curso de água, linha de demarcação do perímetro urbano ou leito de ferrovia;

IX. área de recreação: a reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como praças, bosques e parques;

X. área de uso institucional: toda área reservada para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, administração, culto;

XI. referência de nível: a cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar.

XII. plano urbanístico integrado: o parcelamento do solo urbano, destinado à formação de núcleos diversificados e integrados, de usos constituídos por unidades residenciais singulares e coletivas, com previsão de áreas de serviços, comércio, para hotelaria, atividades educacionais, áreas institucionais, ambientais, centro de convenções, empresariais, e outras áreas para equipamentos urbanos e/ou comunitários.

XIII. núcleo residencial fechado: o parcelamento do solo urbano caracterizado por ser um loteamento comum, onde poderão ser utilizadas com exclusividade, pelos adquirentes dos lotes, as vias de circulação, áreas livres verdes internas, através de concessão administrativa de uso, outorgada a associação constituída pelos adquirentes, sob certas condições, autorizado o seu fechamento e a utilização de vigilância exclusiva particular.

XIV. conjunto residencial horizontal: o núcleo residencial fechado, quando integrante e localizado no interior de um plano urbanístico integrado.

Art. 89. É vedada a construção em lote cujo loteamento ou desmembramento não seja aprovado e cuja área seja inferior à mínima estabelecida para o setor, e ainda:

§ 1º O lote mínimo padrão terá uma área equivalente a **125,00m²** (cento e vinte e cinco metros quadrados), com **7,00m** (sete metros) de testada mínima, permitida a edificação de unidade observado os recuos previstos nesta lei;

§ 2º Para lotes com mais de duas edificações horizontais deverá ser obedecida a proporcionalidade prevista no parágrafo anterior;

§ 3º Nos terrenos para construção de casas populares, serão permitidos lotes mínimos de **75,00m²** (setenta e cinco metros quadrados), com testada mínima de **5,00m** (cinco metros), respeitados os recuos e alinhamentos previstos nesta lei.

§ 4º Os casos específicos não previstos nesta Lei, serão objeto de análise e parecer do Órgão de Urbanismo e Obras, especialmente quando se tratar de projeto de regularização fundiária, admitindo frações ajustáveis quando se tratar de área consolidada e incorporada pelo meio urbano.

§ 5º As quadras deverão obedecer:

I. para loteamentos residenciais: o comprimento máximo será de 160,00m (cento e sessenta metros) e a largura máxima de 110,00m (cento e dez metros);

II. para loteamentos de chácaras residenciais ou de recreio: o comprimento máximo da quadra será de 320,00m (trezentos e vinte metros) e a largura máxima de 130,00m (cento e trinta metros).

Art. 90. Os loteamentos deverão destinar o percentual mínimo de área para uso público igual a **35% (trinta e cinco por cento)** da área total da gleba a ser parcelada para implantação do sistema viário, de equipamentos comunitários urbanos e institucionais, e áreas verdes e praças.

§ 1º Com relação ao percentual mínimo de áreas para uso público previsto no artigo anterior, deverão ser destinados, no mínimo:

I. **5% (cinco por cento)** mínimo para implantação de equipamentos comunitários urbanos e institucionais;

II. **10% (dez por cento)** mínimo para áreas verdes e praças, desde que o percentual previsto no inciso anterior seja respeitado integralmente;

III. **20% (vinte por cento)** no mínimo para vias de circulação.

§ 2º As áreas destinadas como áreas verdes não poderão estar localizadas:

I. em áreas de preservação permanente;

II. em áreas com processos de erosão;

III. em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento)

Art. 91. Com vistas à aprovação de loteamento, o Poder Público Municipal levará em conta:

I. O caráter do loteamento e o destino das futuras edificações, tendo em vista a segurança e conforto dos futuros habitantes da área;

II. A zona em que está inserido o loteamento e as restrições quanto ao dimensionamento de cada lote e os possíveis usos;

III. A compatibilização do loteamento com o sistema viário programado para a área;

IV. O traçado urbano em relação aos contíguos ou já existentes e ainda ao projeto paisagístico e de padrões de mobilidade atual e de projeções futuras.

Art. 92. Os terrenos que, devido à forma ou disposição sejam considerados impróprios para edificação, devem sofrer remanejamento de uso, cabendo ao Poder Público Municipal a atribuição de estudar a nova divisão para o local.

§ 1º Caso não haja acordo entre as partes interessadas, caberá ao Poder Público Municipal decretar a desapropriação da área promovendo um reloteamento dentro dos padrões urbanísticos locais.

§ 2º A desapropriação poderá ser ordinária de acordo com o artigo 5º, inciso XXIV ou para reforma urbana de acordo com os artigos 182º e 183º, ambos da Constituição Federal.

§ 3º Será assegurado aos ex-proprietários a prioridade de compra em igualdade de preço com terceiros, por ocasião de hasta pública ou venda pública dos lotes anteriormente desapropriados.

§ 4º Para os casos de hasta pública ou venda pública previstos no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal publicará edital com 10 (dez) dias de antecedência, onde deverão ser estabelecidos as devidas limitações a serem observadas nas futuras edificações.

Art. 93. Os terrenos localizados em áreas ainda não urbanizadas serão objeto de estudo pela Prefeitura Municipal, visando seu enquadramento no planejamento urbano local, ficando a concessão do loteamento na dependência de parecer do órgão de Urbanismo e Obras.

Art. 94. Os loteamentos fechados previstos no artigo 1.358-A do Código Civil deverão observar os artigos 8º e 9º da Lei Federal nº 4.591/64, sem prejuízo dos critérios estabelecidos na Lei Federal nº 6.766/79 e ainda:

I. sistema de vias e recuos a mais em, no mínimo, 20% dos previstos no artigo 118 desta lei;

II. para a parte frontal e/ou testada principal do loteamento fechado, 30% a mais de recuo, ajardinamento e com estacionamento para visitante à base de uma vaga para cada grupo de 20 lotes, podendo ser até 50% destas vagas internamente;

III.espaço no portal de entrada suficiente para descarga de mercadoria e descida de passageiros de veículos;

IV. obrigatoriedade de cumprimento do artigo 118, parágrafo único, desta lei independentemente da quantidade de lotes;

V. respeitar e colaborar sumariamente com a servidão administrativa quando assim a Prefeitura Municipal determinar;

VI. fazer a pavimentação e drenagem de vias públicas laterais e ainda observar os recuos para vias de acessos ao condomínio, sem prejuízo daquelas;

VII. os muros não poderão, em hipótese alguma, interromper a passagem de corredores públicos principais, observado o inciso VI deste artigo.

CAPÍTULO II

DO PROJETO DAS OBRAS DE LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS

SEÇÃO I

DO PROCESSO

Art. 95. Os interessados em lotear ou desmembrar um terreno, deverão requerer inicialmente à Prefeitura Municipal, através do Requerimento para Aprovação de Loteamento – RAL, anexo desta lei, a aprovação do anteprojeto ou solicitar do órgão de Urbanismo e Obras, sugestões, cabendo a este órgão fornecê-la no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 1º A repartição competente deverá abrir e autuar um processo que deverá ser numerado sequencialmente, cujos atos e procedimentos formais deverão constar de forma também sequencial na pasta do processo administrativo até a conclusão final.

§ 2º O processo de aprovação e licenciamento do parcelamento do solo municipal para implantação de loteamentos ou similares terá fases em que o loteante se obriga, nos termos desta lei, a seguir as diretrizes previstas no Inquérito para Aprovação de Loteamento - IAL, anexo desta lei, sob pena de nulidade do empreendimento.

§ 3 Os projetos deverão ser apresentados em escala 1:1000/1:500, memorial descritivo e memorial justificativo devidamente ratificado pela Prefeitura em caso de revisão de projeto.

SEÇÃO II

DO PROJETO E CRITÉRIOS DE IMPLANTAÇÃO

Art. 96. As normas estabelecidas para cada loteamento são funções das restrições do setor onde está localizado o terreno, compatibilizando os projetos de loteamento a serem submetidos à aprovação do órgão de Urbanismo e Obras da Prefeitura.

§ 1º As plantas de loteamentos devem definir as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I. as divisas da gleba a ser loteada;

II. as curvas de nível a distância adequada;

III. a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV. a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V. o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI. as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

VII. a indicação das vias existentes e dos loteamentos e logradouros próximos, demonstrando o encontro e/ou conjugação do traçado das vias a serem aprovadas com as diretrizes das vias já existentes;

VIII. a indicação da divisão de lotes pretendida na área;

IX. a indicação de, pelo menos, **35% (trinta e cinco por cento)** de áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento distribuídas conforme artigo 90º desta Lei.

§ 2º Os desenhos conterão pelo menos:

I. a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II. o sistema de vias com a respectiva hierarquia e observância às larguras e recuos previstos nesta lei;

III. as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

IV. os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V. a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 3º Não será permitido o parcelamento do solo:

I. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III.em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.

IV. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V. em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§ 4º A autoridade municipal competente somente poderá permitir e/ou aprovar a implantação de loteamento mediante o cumprimento das normas estabelecidas por este artigo com a conclusão do Inquérito Administrativo de Loteamento e recolhimento dos tributos devidos.

§ 5º Os piquetes dos lotes deverão ser fincados, descontados as larguras das calçadas ou com e/ou com plaqueta, gravada adequadamente, no próprio piquete, de aviso indicando a largura das mesmas, obedecido o artigo 89º desta Lei.

SEÇÃO III

DAS OBRAS DO LOTEAMENTO

Art. 97. Em cada loteamento serão obrigatoriamente realizadas as seguintes obras:
I. movimento de terra;

II. assentamento de meio-fio e execução de sarjetas;
III. pavimentação das ruas;

IV. rede de energia elétrica e iluminação pública;

V. rede de abastecimento de água e saneamento;

VI. outras obras constantes do termo de acordo e compromisso.

Art. 98. Será de 90 (noventa) dias úteis o prazo de aprovação do plano de loteamento pela Prefeitura municipal, findo o qual o loteante poderá iniciar as obras, desde que cumpridos os compromissos de taxas previstas em lei e assinado o termo legal de aprovação pública.

§ 1º A Prefeitura Municipal poderá, por critério fundamentado da autoridade administrativa, para efeito de aprovação de loteamento, exigir uma caução correspondente até 10% (dez por cento) do valor da área útil em moeda corrente ou em lote, sendo a liberação proporcional à execução dos seguintes serviços:

I. 50% (cinquenta por cento) quando concluídos os serviços de terraplanagem, meio-fio, águas pluviais.

II. 50% (cinquenta por cento) quando concluídos os demais serviços.

Art. 99. Considerado aprovado oficialmente o plano de loteamento, o loteante assinará, em livro próprio, depois de pagos as taxas legais, do qual contará obrigatoriamente:

I. expressa declaração do proprietário obrigando-se a respeitar o projeto aprovado;

II. sendo o caso, indicação dos 10% (dez por cento) dos lotes com designação de numeração de quadras e lotes, os quais serão gravados com garantia das obras a serem efetuadas no loteamento;

III. indicação dos valores e designação das áreas de utilidade pública que serão cedidas gratuitamente ao Município;

IV. indicação minuciosa das obras a serem executadas pelo proprietário e dos prazos em que se obriga a efetuá-los;

V. referência acerca da prova de ter feito o depósito da quantia arbitrada para garantia da execução das obras nos prazos estipulados, ou de ter sido justado caução idôneo para o mesmo;

VI. referências às multas previstas para cada tipo de infração;

VII. as demais obrigações estipuladas no processo.

§ 1º As obras constantes do sistema viário principal da cidade serão executadas pela Prefeitura Municipal.

§ 2º O loteamento regularmente aprovado ficará isento do imposto territorial sobre o lote não vendido pelo prazo de 02 (dois) anos, contados da sua aprovação, ficando sujeito o imposto territorial urbano desde que atendo ao previsto no parágrafo seguinte.

§ 3º O loteante deverá encaminhar à Secretaria Municipal de Finanças a relação dos lotes vendidos para efeito de controle fiscal no cadastro imobiliário municipal.

§ 4º No caso de estar o terreno gravado de ônus real, o termo conterá as estipulações feitas pelo respectivo titular e será por este também assinado.

CAPÍTULO III

DA FISCALIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Art. 100. A fiscalização de Loteamentos ou desmembramentos, será exercida pelo órgão competente durante a execução, até a expedição do alvará de conclusão de obras.

Art. 101. Compete ao Poder Público Municipal, no exercício da fiscalização de loteamentos:

I. verificar a obediência às dimensões, largura de ruas e passeios, execução do sistema de pavimentação das ruas, instalação da rede de águas pluviais, tudo de acordo com o plano aprovado;

II. promover, sempre que lhe aprouver, as vistorias necessárias para aferir o cumprimento do plano aprovado;

III. comunicar à repartição competente, para as devidas providências, as irregularidades observadas na execução do plano aprovado;

IV. realizar vistorias requeridas pelo loteante, para concessão do alvará de conclusão das obras;

V. comunicar imediatamente à repartição competente, a existência de loteamento ou desmembramento não aprovados nos termos deste título;

VI. autuar as infrações verificadas e propor as penalidades correspondentes e apontadas no termo de acordo e compromisso.

CAPÍTULO IV

DAS INTIMAÇÕES E VISTORIAS

Art. 102. Sempre que se verificar falta de cumprimento de quaisquer disposições deste Código, será o proprietário do loteamento intimado a suprí-la.

Art. 103. As intimações serão expedidas pelo órgão fiscalizador competente, devendo mencionar o tipo de infração cometida, determinando o prazo para suprimento da irregularidade.

Parágrafo único. A critério da autoridade que expedir a intimação, os prazos fixados poderão ser prorrogados uma vez, até seu dobro.

Art. 104. Os recursos de intimação serão interpostos dentro de 48h (quarenta e oito horas) de sua ciência e serão recebidos com os efeitos que declarar a autoridade competente.

Art. 105. A Prefeitura Municipal determinará "*ex-ofício*" ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que:

I. for verificada a existência de Loteamento ou desmembramento clandestino ou em desacordo com o plano aprovado;

II. for verificada a ameaça ou consumação de desabamento de terras ou rochas, obstrução ou desvio de cursos d'água e canalização em geral.

Art. 106. As vistorias serão procedidas por comissão designada pela autoridade competente que a determinará, composta de três membros.

§ 1º A autoridade que constituir a comissão, poderá formular os quesitos que entender pertinentes.

§ 2º A comissão procederá às diligências julgadas necessárias, consubstanciando suas conclusões em laudo tecnicamente fundamentado.

§ 3º O laudo de vistoria deverá ser encaminhado à autoridade que houver constituído a comissão no prazo pré-fixado.

Art. 107. Aprovadas as conclusões de vistorias, será o proprietário intimado a cumprí-las.

Parágrafo único. Na hipótese de o pretenso loteador iniciar o parcelamento de área e/ou realizar vendas de lotes sem a devida aprovação definitiva pelo poder público, estará sujeito às penalidades previstas nesta lei e na Lei Federal Nº 6.766/79, ficando a autoridade administrativa encarregada de promover, em conjunto com a Procuradoria Municipal e/ou Assessoria Jurídica, a representação criminal nos termos do artigo 37, combinado com o artigo 50 da Lei Federal Nº 6.766/79.

CAPÍTULO V

DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRAS

Art. 108. A conclusão de obras de todo loteamento ou desmembramento deverá ser comunicada pelo proprietário à Prefeitura Municipal para fins de vistoria e expedição de alvará.

Parágrafo único. A comunicação de que trata este artigo e a expedição do alvará, deverão ser providenciadas dentro do prazo previsto no termo do acordo e compromisso.

Art. 109. Requerido o alvará de conclusão das obras, o órgão de Urbanismo e Obras, procederá a vistoria do loteamento ou desmembramento, e expedirá o certificado de conclusão das obras.

Parágrafo único. Verificada qualquer irregularidade na execução do plano aprovado, o órgão de Urbanismo e Obras não expedirá o alvará de conclusão das obras, enquanto não for sanada a irregularidade.

Art. 110. O prazo para concessão do alvará, não poderá exceder de 15 (quinze) dias úteis, contados da data de entrada do requerimento e não será concedido o alvará enquanto não forem integralmente observados o plano aprovado e as cláusulas do termo de acordo, quando for necessário.

Art. 111. Sempre que a vistoria verificar a inobservância do projeto aprovado, deverá o proprietário, no prazo que lhe der a Prefeitura Municipal, ajustar o loteamento ou desmembramento, nos termos do plano aprovado, sem prejuízo das multas previstas no termo de acordo.

Art. 112. As companhias de água, saneamento e energia elétrica não poderão realizar suas ligações de instalações em projetos de loteamentos e/ou edificações até que seja expedido o alvará de licença, ou ainda uma autorização prévia conferida pelo Poder Público Municipal.

§ 1º As multas pelo descumprimento das determinações estabelecidas no caput deste artigo estão previstas no Código Tributário do Município.

§ 2º Na hipótese de já ter ocorrido qualquer ligação prevista no *caput* deste artigo, as referidas empresas deverão, no prazo de 30 (trinta) dias úteis após declaração de irregularidade expedida pelo Município, solicitar a licença desses imóveis determinando um prazo de 30 (trinta) dias úteis para regularização sob pena de corte definitivo do fornecimento dos seus serviços, fato este sem prejuízo das penalidades cabíveis às empresas pelo ocorrido.

§ 3° As obrigações previstas neste artigo são extensivas às ligações mesmo que eventuais e temporárias, especialmente dos eventos realizados em vias públicas, hipótese esta que deve ser solucionada sumariamente.

§ 4° As ligações clandestinas de luz, água e telefonia direto da rede pública ou de empresa ou em caso de extensão de ligações entre unidades particulares serão sumariamente cortadas pela Prefeitura Municipal, sem prejuízo das providências policiais e jurídicas cabíveis.

§ 5° Os alvarás concedidos para intervenções em vias e logradouros públicos realizadas por particulares e/ou empresas públicas ou concessionárias de serviços públicos ou ainda por prestadoras de serviços por estas tomados, serão estas obrigadas, sem prejuízo da autorização prévia, a recolherem o preço público e integral da intervenção ou a restabelecerem as alterações ao *status quo ante* da área modificada sob pena de ser aplicada a penalidade que será no valor em dobro do custo da intervenção, calculado pela Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO VI

Art. 113. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, devendo observar os artigos 18º à 24º da Lei Federal nº 6.766/79.

CAPÍTULO VII

DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 114. Objetivando o controle da expansão futura e o racional aproveitamento da área urbana, assim como a racionalização dos serviços de transportes urbanos e melhores condições de circulação, as vias públicas deverão receber as seguintes caracterizações:

I. contorno viário;

II. vias radicais;

II. vias locais

IV. vias para pedestres.

Art. 115. O contorno viário, tem como objetivo, evitar o tráfego pesado na área urbana, conectando pontos extremos da cidade de onde partem todas as vias radiais.

Art. 116. As vias radiais, tem a função precípua de canalizar o movimento de entrada e saída de veículos da cidade.

Art. 117. As vias coletoras têm a função de conectar o tráfego entre as vias radiais, interligando os bairros e servindo de suporte ao fluxo interno da cidade.

Art. 118. O traçado urbano deverá ser realizado observando os seguintes critérios mínimos para largura mínima de vias, logradouros e passeios públicos:

I. via principal ou central do loteamento: mínimo de 20m (vinte metros), sendo duas vias de rolamentos de 07 (sete) metros, canteiro central de 02 (dois) metros e calçadas de 02 (dois) metros em ambas as laterais.

II. vias secundárias do loteamento: mínimo de 07 (sete) metros da via de rolamento e calçadas de 1,5 (um e meio) metros quando a partir desta medida se segue o alinhamento dos muros das unidades imobiliárias, seja terreno ou edificação.

III. vias secundárias contíguas a outras vias de penetração pré-existentes deverão ter no mínimo 10 (dez) metros de largura para a área de rolamento ou seguir o alinhamento preexistente se for superior a 10 (dez) metros e calçadas de 1,8 (um vírgula oito) metros em ambas as laterais.

IV. Nos logradouros informais ou não e já consolidados, as novas edificações deverão obedecer aos critérios desta lei, impreterivelmente, e os já edificados deverão recuar e/ou demolir quaisquer intervenções que adentre o alinhamento e o nivelamento previstos nesta lei.

Art. 119. As faixas *non aedificandi* de domínio de rodovias, águas correntes, dormentes, área de preservação, florestas e ferrovias deverão ser observadas para definir os recuos, independentemente das larguras previstas no artigo anterior, sendo:

I. mínimo de 05 (cinco) metros de distância do meio-fio do passeio público que margeia a propriedade particular em relação às rodovias municipais;

II. Mínimo de 10 (dez) metros de distância do meio-fio do passeio público que margeia a propriedade particular em relação às rodovias estaduais;

III. Mínimo de 15 (quinze) metros de distância do meio-fio do passeio público que margeia a propriedade particular em relação às rodovias federais.

IV. Mínimo de 20 metros ao longo das águas correntes e dormentes, florestas bem como das ferrovias.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 120. O Poder Executivo praticará os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância desta Lei.

Art. 121. Não serão atingidos por esta Lei os processos em trâmite na Prefeitura Municipal em data anterior à sua entrada em vigor, salvo se a atual legislação for mais benéfica ao particular.

Art. 122. Os casos omissos ou as dúvidas suscitadas na aplicação desta Lei serão resolvidos pelo Poder Executivo Municipal, através da Secretaria competente.

Art. 123. Os prazos estipulados nesta Lei serão contados em dias úteis, sendo que, em não havendo expediente no termo final, prorrogam-se automaticamente os prazos de término para o primeiro dia útil imediatamente posterior.

Art. 124. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE TRINDADE, ESTADO DE PERNAMBUCO, EM 04 DE ABRIL DE 2024.

HELBE DA SILVA RODRIGUES NASCIMENTO:03264762455
Assinado de forma digital por HELBE DA SILVA RODRIGUES NASCIMENTO:03264762455
Dados: 2024.04.04 12:55:32 -03'00'

HELBE DA SOLVA RODRIGUES NASCIMENTO
Prefeita municipal

ANEXO I – GLOSSÁRIO

Acréscimo: Ampliação de área de construção em edificações existentes.

Afastamento: Distância entre o limite externo da construção até as divisas do lote.

Alinhamento: Linha divisória legal que limita o terreno e a via ou logradouro público.

Alvará de Construção: ato administrativo que autoriza o início de uma obra, onde se estabeleceram os parâmetros urbanísticos a serem obedecidos pela construção.

Alvará de Funcionamento: ato administrativo que autoriza a instalação e o funcionamento das atividades no território da cidade, onde se estabelecem os parâmetros de funcionamento a serem seguido pelo estabelecimento.

Alvenaria: Processo construtivo que utiliza blocos, tijolos ou pedras, rejuntadas ou não, com argamassa.

Alvenaria estrutural: Alvenaria que é elemento resistente de cargas, ou seja, elemento de suporte, sendo essencial à estabilidade da estrutura.

Andaime: Estrutura necessária à execução de trabalhos de construção, reforma, demolição, pintura, limpeza e manutenção em lugares elevados, que não possam ser executados, em segurança, a partir do piso.

Aprovação de projeto: Ato administrativo que precede o Licenciamento das Obras de construção, ampliação e reforma de edificações.

Área construída: Soma da área de todos os pavimentos de uma edificação calculada pelo seu perímetro externo.

Área não computável: Área construída que não é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Área útil: Área interna de um compartimento, sem considerar as paredes.

Áreas de interesse social: Áreas de assentamentos irregulares passíveis de serem urbanizadas através de planos específicos, com padrão urbanístico próprio, bem como de terem regularizada sua situação fundiária.

Área ocupada: Área construída no plano horizontal, situada acima do nível do solo.

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica): Documento expedido pelo CREA, para trabalhos técnicos que dão entrada naquele Conselho.

Aterro: Massa de terra acumulada sobre um terreno para o nivelar ou altear.

Autoconstrução: Construção efetuada pela população.

Auto de infração: Ato administrativo através do qual o(a) servidor(a) designado(a) pela Administração Municipal autua o infrator, por motivo de irregularidade cometida.

Autodeclaração: a autodeclaração pode ser dada por um profissional ou pelo proprietário que solicitou ou para quem foi expedido o alvará. Sobre os profissionais, a autodeclaração exprime a responsabilidade técnica sobre os projetos que compõe uma obra, ao atestar que estes atendem as normas técnicas e legais - vigentes e específicas à edificação -, ficando a cargo do órgão licenciador somente a conferência de atendimento aos parâmetros urbanos. Sobre o proprietário, seja pessoa física ou jurídica, a ser representado pelo representante legal, recai a responsabilidade civil sobre todo empreendimento.

Balanço: Avanço de parte da fachada da edificação sobre o afastamento frontal, acima do pavimento de referência.

Beiral: Prolongamento do telhado que sobressai das paredes externas da edificação.

Canteiro de Obras: Local onde se realizam as Obras de construção civil.

CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se): documento expedido pela Prefeitura Municipal, que atesta a conclusão, total ou parcial, de obra ou serviço para o qual tenha sido obrigatória a obtenção prévia do Alvará de Construção.

Circulação: Elemento arquitetônico, horizontal ou vertical, cuja função é interligar unidades autônomas, compartimentos ou ambientes.

Corrimão: Peça em forma de haste ou meia-cana, que corre ao longo de um lance de escada ou rampa, servindo de apoio para quem sobe ou desce.

Cota: Distância vertical entre um ponto do terreno e um plano horizontal de referência ou número colocado sobre uma linha fina auxiliar, paralela à dimensão de um desenho técnico e que indica o valor real da distância entre dois pontos neles representados.

CREA: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

Declividade: Relação entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.

Demolição: Colocar abaixo uma edificação, muro ou instalação.

Divisas: Divisão, linha divisória, limite entre terrenos, lotes ou glebas.

Drenagem: Operação destinada a escoar as águas dos subsolos e/ou de chuvas em terrenos demasiado úmidos, através de tubos subterrâneos, valas ou fossos.

Edificação: Obra destinada a abrigar atividades humanas, instalações, equipamentos ou materiais.

Embargo: Ato administrativo para sustar o prosseguimento de uma obra ou o funcionamento de uma atividade que estejam em desacordo com a legislação municipal.

Empena: Fachada lateral de uma edificação que não apresente aberturas para iluminação ou ventilação, quase sempre construída sobre as divisas do terreno.

Entulhos: Restos de material proveniente de desmoronamento ou demolição de edificações e outros materiais como pedras, areia e terra.

Escavações: Ação de retirada de terra, areia, pedras, barro etc, nos serviços de preparação do terreno para construção das fundações de uma edificação, colocação de tubulações, dutos, caixas e outros elementos construtivos destinados às instalações de água, esgoto, eletricidade, telefonia etc.

Esgotamento sanitário: Sistema de canalizações subterrâneas, que coletam as águas servidas e dejetos das edificações, para serem tratadas em locais equipados para esta finalidade.

Fachada: Face externa de uma edificação voltada para o logradouro público ou para os lotes vizinhos.

Faixa de Domínio: Extensão de terra que margeia uma autoestrada, rede elétrica, ou rede telefônica.

Fundação: Parte da construção, geralmente abaixo do nível do terreno, que transmite ao solo as cargas da edificação.

Guarda-corpo: Barreira protetora vertical, maciça ou não, delimitando as faces laterais abertas de escadas, rampas, patamares, terraços, balcões, mezaninos, etc.

Habite-se: ver *Certificado de Conclusão de Obra.*

Impacto Ambiental: considera-se impacto ambiental qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam a saúde, a segurança e o bem-estar da população, as atividades sociais e econômicas, a biota, as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente e a qualidade dos recursos ambientais" (Resolução CONAMA nº 1/86).

Infração: Fato que viola ou infringe disposição de uma lei, regulamento ou ordem de Autoridade Pública.

Interdição: Impedimento de ingresso em obra ou ocupação de edificação concluída, por ato de Autoridade municipal, estadual ou federal competente.

Licença: ato administrativo realizado por órgão competente que reconhece o direito do interessado para a realização de determinada atividade ou empreendimento. Qualquer obra de construção, ampliação, reforma ou demolição precisa ser previamente licenciada pelo Poder Público Municipal, assim como a implantação e o funcionamento de empreendimentos ou estabelecimentos. Essa "licença" é comumente chamada de "alvará".

Licenciamento ambiental: procedimento administrativo destinado a licenciar atividades ou empreendimentos utilizadores de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores ou capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, dependendo da atividade que será desenvolvida ou do local em que será instalada. É um instrumento que tem o objetivo de atestar a viabilidade ambiental de um empreendimento ou atividade, aprovando sua concepção, localização, instalação, ampliação e operação de empreendimentos, de modo a considerar seu potencial de poluição ou de degradação físico-ambiental.

Licenciamento urbanístico: procedimento administrativo destinado a licenciar atividades ou empreendimentos de parcelamento do solo urbano e atividades edilícias em geral (referentes às edificações), como obras e construções. É um instrumento que tem o objetivo de atestar a viabilidade urbanística de um empreendimento ou atividade, cumprindo a função de regular os usos e a ocupação do solo; uma vez que visa atender à legislação que dispõe sobre o planejamento e ordenamento urbano, e estabelecendo limites às ações humanas que interfiram nos espaços e na qualidade de vida das cidades.

Logradouro público: Denominação genérica de quaisquer bens de uso comum do povo, tais como: rua, avenida, alameda, praça, largo, travessa, etc.

Lote: Parcela do terreno com, pelo menos, um acesso à via de circulação resultante de loteamento ou desmembramento.

Marquise: Cobertura em balanço destinada exclusivamente à proteção de pedestres.

Meio-fio: Bloco granítico ou de concreto que separa o passeio da faixa de rolamento do logradouro.

Muro de arrimo: Muro destinado a suportar desnível do terreno, superior a 1,00m (um metro).

Nivelamento: Determinação de cotas de altitude de linha traçada no terreno.

Non Aedificandi: Não edificável. Local onde é proibido construir.

Normas Legais: são normas de caráter compulsório, coercitivo, prescritivo, que correspondem às legislações e todos os regulamentos obrigatórios, a cargo dos diferentes níveis governamentais ou autarquias profissionais.

Normas Técnicas: são normas de caráter orientativo, como documentos aprovados por uma instituição reconhecida, que prevê - para uso comum e repetitivo - regras, diretrizes ou características para produtos ou processos e métodos de produção conexos, e cuja observância não é obrigatória. Também pode incluir prescrições em matéria de terminologias, símbolos, embalagem, marcação ou etiquetagem aplicáveis a um produto, processo ou método de produção, inclusive tratando exclusivamente delas.

Obra: Realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.

Orientativo: indica a característica de textos que não determinam, explicitam ou especificam atribuições, mas que indicam o direcionamento a ser seguido ou consultado em outro instrumento legal/técnico.

Órgãos Reguladores e Fiscalizadores:

- Prefeituras municipais
- Câmaras legislativas municipais de vereadores
- Secretarias de estado de meio ambiente, habitação, saneamento básico
- Corpos de bombeiros estaduais
- Agências ou órgãos de fiscalização municipal
- Agências e concessionárias de serviços públicos
- Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA)
- Órgãos de vigilância sanitária municipal e estadual
- Órgãos da Defesa Civil
- Conselhos de classe - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA)

- Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e Conselho Federal dos Técnicos Industriais (CFT)
- Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)
- Cartórios de registro de imóveis

Parâmetros urbanísticos (ou índices urbanísticos): indicam os usos e as formas de ocupação e de implantação da edificação nos lotes urbanos ou glebas, imóveis, terrenos, de acordo com a definição das normas legais de uso e de ocupação do solo, a exemplo do instrumento de zoneamento. Podem ser demonstrados por expressões matemáticas. Exemplos: coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, gabarito (ou altura máxima, em metros ou em número de pavimentos), entre outros.

Passeio: Parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres.

Pavimento: Parte da edificação compreendida entre 02 (dois) pisos sucessivos.

Pé-direito: Distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto ou do forro falso de um compartimento.

Peitoril: Superfície horizontal e inferior de uma janela, ou face superior de uma mureta, de um parapeito ou de guarda-corpo de alvenaria.

Perfil do terreno: Situação topográfica existente no terreno.

Perfil original do terreno: Aquele constante de levantamentos aerofotogramétricos anteriores ou do loteamento Aprovado, refletindo a realidade topográfica existente antes de qualquer movimento de terra no imóvel.

Pérgola: Construção com elementos horizontais (vigas) ou inclinados, distanciados regularmente, sem constituir cobertura.

Piso: Plano ou superfície de acabamento inferior de um pavimento.

Plano Diretor: é o instrumento municipal básico da política de ordenamento e de expansão urbana, sendo de natureza política e de caráter dirigente. Sua principal finalidade é definir diretrizes para o ordenamento e o desenvolvimento urbano dos municípios, além de orientar a atuação do poder público e da iniciativa privada na construção dos espaços urbanos e rurais, na oferta dos serviços públicos essenciais, dentre outras funções, de forma a assegurar o crescimento sustentável e melhores condições de vida à população.

Prescritivo: indica a característica de textos que ordenam, estabelecem regras, dimensionamentos e outras atribuições específicas, técnicas ou legais, para serem aplicadas, requeridas e/ou executadas.

Processo Administrativo (ou Ato Administrativo): instrumento indispensável para o exercício da função administrativa; tudo o que a administração pública faz, sejam operações materiais ou atos jurídicos, fica documentado em um processo administrativo.

Procedimentos: conjunto de formalidades que deve ser observado para a prática de certos atos administrativos. O procedimento se desenvolve dentro de um processo administrativo.

Reconstrução: Obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de sinistro, mantendo-se as características anteriores.

Recuo: Faixa de terra definida pela distância entre a edificação e o logradouro público ou lote vizinho.

Reforma: Obra que implica em modificação de área edificada, estrutura, compartimentação, volumetria com ou sem alteração de uso.

Regulamento Técnico: documento aprovado por órgãos governamentais em que se estabelecem as características de um produto ou dos processos e métodos de produção com eles relacionados, com inclusão das disposições administrativas aplicáveis e cuja observância é obrigatória. Também pode incluir prescrições em matéria de terminologia, símbolos, embalagem, marcação ou etiquetagem aplicáveis a um produto, processo ou método de produção, inclusive tratando exclusivamente delas.

Reparo: Obra que implica em uma ou mais das seguintes modificações, sem implicar em alteração de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração de estrutura, de compartimentação, volumetria e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação.

Residências geminadas: Edificações que tendo paredes comuns, constituem uma unidade arquitetônica para abrigo de duas unidades familiares.

Restauração: Recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as suas características anteriores.

RRT (Registro de Responsabilidade Técnica): Documento expedido pelo CAU para trabalhos técnicos que dão entrada naquele Conselho.

Sacada: Parte da edificação em balanço em relação à parede externa do prédio, tendo pelo menos uma face aberta para o espaço livre exterior.

Sub-solo: Pavimento situado abaixo do nível natural do terreno ou de outra referência de nível definida em lei.

Suíte: Dormitório em prédio residencial, hotel ou hospital, que tem anexo um banheiro exclusivo.

Talude: Inclinação de um terreno ou de uma superfície sólida, desviada angularmente em relação ao plano vertical que contém o seu pé.

Tapume: Vedação provisória construída em frente a uma obra destinada a isolá-la e proteger os operários e transeuntes, durante a construção.

Terraço: Local descoberto sobre uma edificação ou no nível de um dos seus pavimentos.

Terreno natural: Superfície do terreno na situação em que se apresenta ou apresentava na natureza, ou conformação dada por ocasião da execução do loteamento.

Testada: Linha que separa o logradouro público da propriedade particular.

Teto: Acabamento inferior dos pisos intermediários ou vedação entre o último pavimento e a cobertura do prédio.

Unidade autônoma: Edificação ou parte dela composta de compartimentos e instalações de uso privativo.

Uso predominante: Ocupação principal para a qual a edificação, ou parte dela, é usada ou foi projetada para ser usada, devendo incluir as ocupações subsidiárias que são parte integrante da ocupação principal.

Uso residencial: Ocupação ou uso da edificação, ou parte dela, por pessoas que nela habitam de forma constante ou transitória.

Varanda: Parte da edificação, não em balanço, limitada pela parede do edifício, tendo pelo menos uma das faces abertas para o espaço livre exterior.

Via pública: O mesmo que logradouro público.

Vistoria: Diligência efetuada por engenheiro ou arquiteto, tendo por finalidade verificar o cumprimento das disposições da legislação e/ou regularidade de uma construção ou obra e/ou estabelecer medidas para a correção de possíveis irregularidades constatadas.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE TRINDADE, ESTADO DE PERNAMBUCO, EM 03 DE ABRIL DE 2024.

HELBE DA SILVA RODRIGUES NASCIMENTO:03264762455

Assinado de forma digital por HELBE DA SILVA RODRIGUES NASCIMENTO:03264762455
Dados: 2024.04.04 12:55:49 -03'00'

HELBE DA SOLVA RODRIGUES NASCIMENTO
Prefeita municipal.