

**LEI Nº 1.354 / 2018**

**EMENTA: Dispõe sobre novo procedimento relativo à aprovação de projetos arquitetônicos iniciais, de reformas, de alteração durante a obra, de legalização, e de concessão de habite-se e de aceite-se de habitações unifamiliares no Município do Jaboatão dos Guararapes-PE.**

O **PREFEITO DO JABOATÃO DOS GUARARAPES**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo inciso V do artigo 65 da Lei Orgânica do Município, faz saber que o Poder Legislativo aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica determinado novo procedimento relativo a licenciamento urbano apenas **para as edificações habitacionais unifamiliares**, que inclui aprovação de projetos arquitetônicos iniciais, de reformas, de alteração durante a obra, de legalização, e de concessão de habite-se e de aceite-se no Município do Jaboatão dos Guararapes.

§ 1º. Entende-se como edificação habitacional unifamiliar a construção destinada a abrigar uma única família.

§ 2º. O uso habitacional unifamiliar, com até duas unidades acopladas por justaposição ou por superposição de até 2 (dois) pavimentos, será tratado como habitação unifamiliar isolada e estará sujeita aos dispositivos previstos nesta Lei.

**Art. 2º** Os procedimentos regulados por esta Lei não se aplicam aos Imóveis Especiais de Interesse Histórico Cultural – IEHC, aos Imóveis Especiais de Proteção de Área Verde – IPAV, nem às edificações de habitações unifamiliares que estão localizadas nos seguintes zonas especiais do município: Zona de Proteção Ambiental – ZPA, Zona de Conservação dos Corpos D'Água – ZCA, Zona Especial de Proteção do Patrimônio Histórico-Cultural – ZHC e Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

**CAPÍTULO I****DAS ALTERAÇÕES NA APROVAÇÃO DE PROJETOS ARQUITETÔNICOS DE HABITAÇÕES UNIFAMILIARES**

**Art. 3º** Na análise de aprovação de projeto de **edificação habitacional unifamiliar** serão examinados **apenas** os parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação vigente para o zoneamento onde o imóvel está inserido, a saber:

- a) Coeficiente de aproveitamento, de acordo com a área do terreno;
- b) Taxa de solo natural;
- c) Afastamentos frontais, laterais, fundos e entre blocos;
- d) Alinhamento oficial a ser obedecido entre o espaço público e privado, observando a planta aprovada do loteamento;
- e) Acesso de veículos e pedestres ao lote;
- f) Acessibilidade do passeio público que circunda a edificação;
- g) Área não edificante;
- h) Tipo de fechamento das divisas, quando existir;
- i) Detalhamento dos compartimentos de lixo e gás, quando existir;
- j) Gabarito máximo permitido por lei, altura das construções no lote e nas cotas de piso exteriores as edificações;
- k) Tipo de cobertura, quando aplicável.

§ 1º. Na ocasião da concessão do alvará de aprovação de projeto **para as edificações habitacionais unifamiliares**, será declarado que o referido projeto foi analisado **apenas** quanto aos parâmetros urbanísticos.

§ 2º. Aplicam-se os dispositivos deste artigo na análise de projetos arquitetônicos iniciais, nos projetos de reformas, nos projetos de alteração durante a obra e nos projetos para legalização de edificações habitacionais unifamiliares.

**Art. 4º** Fica condicionada a análise pelo novo procedimento, que o requerente apresente o projeto arquitetônico completo em meio físico e digital, que inclui, no mínimo, os seguintes desenhos: locação e situação, planta(s) baixa(s), cortes e fachadas.

**Art. 5º** A planta de locação e situação apresentada pelo autor do projeto deverá conter, no mínimo, as seguintes informações necessárias para análise detalhada dos parâmetros urbanísticos:

- a) Legenda com informações relativas ao endereço, uso e atividade do imóvel, zoneamento municipal, quantidade de vagas e tipo de análise do projeto (inicial, reforma ou alteração durante a obra), indicando o numero de processos anteriores, quando aplicável;
- b) Nome e assinatura do responsável técnico do projeto arquitetônico e do proprietário;
- c) Escala compatível e legível;
- d) Norte magnético;
- e) Situação do lote, com indicação da quadra completa onde o imóvel está inserido e seus lotes confinantes, alinhamentos, dimensões, ângulos e área do lote, nomes e cotas das vias circundantes à edificação;

- f) Locação do imóvel dentro do terreno, indicando a planta de cobertura (inclinações, calhas e cotas), cotas de afastamentos e de níveis de piso, deverá ser apresentado ainda o passeio público, dimensões e ângulos do terreno, altura do fechamento das divisas e indicação das áreas de solo natural;
- g) Quadro de áreas do projeto informando o coeficiente de aproveitamento e, no mínimo, as seguintes áreas: terreno, total de construção e de cada pavimento e área de solo natural e permeável, quando aplicável;
- h) Alinhamento oficial e acessibilidade do passeio público e do lote;
- i) Acessos de veículos e pedestres ao lote;
- j) Corte esquemático, demonstrando o número de pavimentos, cotas de piso, altura total das edificações e do fechamento das divisas;
- k) Localização e detalhamento dos compartimentos de lixo e gás, quando existir;
- l) Indicação da instalação da obra de arte, quando existir.

**Parágrafo único.** O autor do projeto arquitetônico deverá atender às normas da ABNT e a legislação municipal vigente quanto às condições internas e aos requisitos de instalação da edificação, assumindo integralmente a responsabilidade técnica, civil, penal e administrativa decorrentes de eventuais prejuízos causados a terceiros, nos termos da legislação profissional vigente.

## CAPÍTULO II

### DAS ALTERAÇÕES NO HABITE-SE OU ACEITE-SE DE HABITAÇÕES UNIFAMILIARES

**Art. 6º** Na ocasião da concessão do alvará de habite-se ou de aceite-se **para as edificações habitacionais unifamiliares**, será declarado se a edificação atendeu aos parâmetros urbanísticos estabelecidos no art. 3º da presente Lei, bem como se foi construída de acordo com a planta de locação e situação aprovada pelo Município e a licença de construção concedida, mediante constatação feita em vistoria compulsória.

**Parágrafo único.** O contratante e a equipe técnica responsável pela execução da obra assumirão integralmente a responsabilidade técnica, civil, penal e administrativa pela conformidade da edificação com o projeto aprovado pelo Município, nos termos da legislação profissional vigente.

## CAPÍTULO III

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 7º** Permanecem inalterados os procedimentos de licenciamento ambiental municipal e os relativos a alvará de construção para as edificações habitacionais unifamiliares que não se enquadrem nos dispositivos desta Lei.

**Art. 8º** A Administração Pública Municipal poderá a qualquer tempo fiscalizar as edificações licenciadas, podendo cassar o alvará quando constatar desconformidade da obra com o projeto aprovado ou aplicar as penalidades previstas em lei quando verificar o descumprimento da legislação municipal e/ou normas da ABNT.

**§ 1º.** Caso haja divergência entre o projeto ou a obra em andamento e a legislação vigente aplicável, a Administração Pública Municipal poderá suspender o Alvará de Construção concedido, se for o caso, notificando o responsável técnico do projeto e da obra e o proprietário, concedendo-lhe prazo razoável para defesa ou correção das divergências verificadas, sob pena de cassação da licença.

**§ 2º.** Apenas Servidores Públicos Municipais lotados nos órgãos competentes de licenciamento e fiscalização urbana terão a competência para fazer vistorias de fiscalização e autuar os responsáveis pelo projeto ou pela obra quando constatar irregularidades.

**Art. 9º** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Jaboaão dos Guararapes, 18 de abril de 2018.

**ANDERSON FERREIRA RODRIGUES**  
Prefeito