



**LEI MUNICIPAL Nº 1.153, DE 16 DE SETEMBRO DE 2021
(COM VETOS E PARTES PROMULGADAS)**

Institui o Código de Obras do Município de Cortês, disciplina o uso do solo urbano e dá outras providências.

A PREFEITA CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE CORTÊS, Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições conferidas no artigo 66, inciso IV, da Lei Orgânica Municipal: Faço saber que a Câmara de Vereadores de Cortês aprovou e eu sanciono, com vetos, a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º As construções, reformas, modificações, acréscimos e demolições, de iniciativa pública ou privada e a qualquer título, serão reguladas pela presente Lei, obedecidas às disposições Federais e Estaduais pertinentes.

Art. 2º São princípios básicos desta lei:

I - conscientizar a população sobre o exercício da cidadania e dos direitos de vizinhança através de ações voltadas à educação urbana;

II - assegurar padrões construtivos que garantam o mínimo de segurança, conforto ambiental, higiene e salubridade às edificações e instalações, adequando-as às necessidades atuais, em especial aquelas voltadas à preservação do meio ambiente e aos direitos dos cidadãos, incluindo a acessibilidade universal;

III - definir as responsabilidades das partes envolvidas nos processos de licenciamento de obras no Município de Cortês;

IV - garantir as liberdades individuais dos responsáveis pela elaboração dos projetos licenciados e pela execução das obras sem prejuízo dos interesses da coletividade; e

V - normatizar e simplificar os procedimentos para o licenciamento das obras.

Art. 3º Os edifícios públicos deverão possuir condições técnico-construtivas que assegurem aos deficientes físicos pleno acesso, circulação e utilização de suas dependências, para atender ao disposto no art. 244 da Constituição Federal.

Art. 4º Para efeitos desta Lei serão adotadas as seguintes definições:

I - Edificação - estrutura física e rígida para abrigar e acomodar pessoas, animais ou equipamentos;

II - Instalação - sistema composto por materiais e equipamentos necessários para assegurar o funcionamento e a segurança dos edifícios;



III - Afastamento frontal: distância obrigatória do edifício ao alinhamento;

IV - Alinhamento: é a linha divisória entre o lote e o logradouro público;

V - Alvará: Documento que licencia ou autoriza a execução de obras sujeitas a controle e fiscalização da Prefeitura;

VI - Aprovação das obras: ato administrativo que corresponde à licença da Prefeitura, para a ocupação da edificação;

VII - Aprovação de Projeto: ato administrativo que precede o licenciamento ou autorização das obras a serem executadas;

VIII - Balanço: projeção de qualquer elemento de uma edificação, além dos limites do recuo e dos afastamentos;

IX - Declividade: relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal;

X - Economia: unidade construtiva residencial, industrial ou de prestação de serviços, caracterizada como unidade de consumo autônomo;

XI - Embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

XII - Galeria: área coberta, de domínio público, contígua ao passeio, no mesmo nível deste, destinada à circulação de pedestres;

XIII - Licenciamento de Obras: ato administrativo que concede licença para execução de uma obra;

XIV - Lote: fração mínima de um terreno destinado a edificações, cujo fracionamento só será permitido respeitados os parâmetros estabelecidos no artigo 7º desta Lei;

XV - Loteamento: empreendimento imobiliário organizado e legalizado, que visa comercializar lotes padronizados, para fins de edificações, conforme a sua destinação;

XVI - Marquise: elemento construtivo, projetado em balanço, sobre o passeio, destinado a proteger o pedestre e as edificações do sol e da chuva;

XVII - Modificação (de uma edificação): obra de substituição, parcial ou total, dos elementos construtivos essenciais de uma edificação, com modificação da área, forma ou outra da compartimentação;

XVIII - Passeio: parte das vias destinadas à circulação de pedestres e implantação de mobiliário urbano (bancas de jornais, postes, telefones públicos e congêneres);

XIX - Patamar: superfície plana, intermediária entre dois lances de escada;



XX - Pé-direito: distância vertical entre o piso e um forro de um compartimento;

XXI - Prisma de iluminação e ventilação: é o espaço livre “*non aedificandi*”, dentro do lote, em toda altura da edificação, destinado a garantir a iluminação e a ventilação dos compartimentos que com ele se comuniquem;

XXII - Reforma (de uma edificação): obra de substituição parcial dos elementos construtivos de uma edificação que modifica a área, a forma ou altura da compartimentação; e

XXIII - Vistoria administrativa: diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por finalidade verificar as condições de uma construção em andamento ou paralisada.

Art. 5º Esta Lei tem como fundamento a função social da propriedade urbana, através da qual, serão assegurados à população níveis mínimos de habitabilidade e qualidade das edificações e instalações, considerando os seguintes aspectos:

I - conforto térmico e acústico;

II - segurança;

III - durabilidade;

IV - acessibilidade, circulação e uso de pessoas idosas e pessoas portadoras de deficiência física.

CAPÍTULO II DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL

Seção I Do Loteamento do Solo Urbano

Art. 6º Todo loteamento urbano dependerá de aprovação prévia pelo órgão competente da Prefeitura Municipal e Registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

§ 1º O proprietário interessado em registrar loteamento urbano deverá comparecer ao setor competente da Prefeitura para as seguintes providências:

I - comprovar a propriedade ou posse do imóvel;

II - apresentar Certidão Negativa de Débitos municipais;

III - apresentar planta do empreendimento projetado em 3 (três) vias, assinada por profissional habilitado;

IV - pagar as taxas de registro do loteamento, conforme definido no Código Tributário do município;



MUNICÍPIO DE CORTÊS
GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL

V - levar o processo a registro no Cartório de Registros de Imóveis competente, após aprovação pela Prefeitura; e

VI - devolver cópia do processo registrado ao setor de tributação municipal.

§ 2º Correrão por conta e responsabilidade exclusiva do proprietário de imóvel loteado, além das despesas de registro do loteamento, os serviços de terraplanagens, eletrificação e instalação das redes de água e esgotos.

§ 3º Lei municipal definirá o tratamento tributário dado aos loteamentos, durante e após as operações de vendas dos lotes.

§ 4º O loteamento terá destinação específica, destinando-se a edificações residenciais, comerciais, industriais ou outras, segundo autorização concedida pelo poder público.

Art. 7º Serão observadas as seguintes dimensões mínimas para fracionamento do solo urbano, com vistas a edificações de qualquer natureza, no município de Cortês, conforme os locais onde se localizam:

I - Lotes situados na região Central da Sede do Município: 8m (oito metros) de frente por 20m (vinte metros) de fundos;

II - lotes situados nas demais regiões: 7 m (sete metros) de frente, por 15m (quinze) metros de fundos.

§ 1º A observância dos parâmetros estabelecidos nos incisos deste artigo é condição indispensável à aprovação do projeto de loteamento urbano, bem como para concessão de licenças para construção, por parte dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal.

§ 2º Além de observar as dimensões mínimas estabelecidas nos incisos deste artigo, os loteamentos devem ter a seguinte composição mínima: 20% (vinte por cento) de área verde, 10% (dez por cento) de arruamentos e vias, e 5% (cinco por cento) de equipamentos públicos, podendo haver variação mínima de até 50% (cinquenta por cento) de cada item anterior, devendo perfazer o total de 35%.

§ 3º Os lotes urbanos, tais como registrados, não podem sofrer fracionamento a qualquer título ou propósito, que resulte em parte menor do que as frações mínimas estabelecidas neste artigo.

§ 4º O requerente de loteamento deve apresentar Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, do competente órgão de classe, do projeto a ser analisado, devendo no projeto incluir solução de drenagem pluvial, eletrificação, abastecimento de água, e destinação final de esgoto do loteamento.

Art. 8º As edificações serão construídas em lotes ou terrenos que façam frente para Via(s) pública(s) aprovada(s) pela Prefeitura.



Art. 9º Os projetos e obras sujeitos às disposições desta Lei deverão atender as Normas, Especificações, Padrões e Métodos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Seção II **Dos Componentes Básicos da Edificação**

Art. 10. São componentes básicos de uma edificação, as fundações, a estrutura, as paredes e a cobertura.

Parágrafo único. Os componentes básicos de uma edificação deverão apresentar resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade adequadas à função e porte do edifício, de acordo com as normas técnicas, e especificados e dimensionados por profissional habilitado.

Seção III **Das Estruturas de Fundação e Superestruturas**

Art. 11. As estruturas de fundação e as superestruturas deverão ficar situadas inteiramente dentro dos limites do lote ou terreno e, na sua execução, garantir a segurança das pessoas e das edificações vizinhas, bem como evitar, obrigatoriamente, quaisquer danos aos logradouros e instalações de serviços públicos.

Art. 12. Nos projetos e na execução das estruturas de fundação, deverão ser consideradas as condições geomorfológicas das diversas áreas do Município.

Seção IV **Dos Pisos, Paredes e Coberturas**

Art. 13. Serão, obrigatoriamente, executados em materiais duráveis e apropriados, as lajes de piso, as paredes externas e as estruturas das edificações.

Art. 14. Os pisos e paredes que estiverem em contato direto com o solo deverão ser impermeabilizados.

Art. 15. Os pavimentos acima do solo, que não forem vedados por paredes no seu perímetro, deverão dispor de guarda-corpo de proteção contra queda com altura mínima de 0,90 (noventa centímetros), resistente a impactos e pressões.

Art. 16. Os pisos e as paredes serão tratados segundo a destinação dos compartimentos e as prescrições desta Lei.

§ 1º Poderá ser dispensado o revestimento, desde que os elementos de vedação recebam tratamento adequado, de acordo com as normas técnicas pertinentes.

§ 2º As paredes edificadas no limite do terreno vizinho deverão ser devidamente acabadas, tratadas e pintadas em ambos os lados.



§ 3º As paredes, dos subsolos até o nível do terreno circundante, deverão ser interna e externamente dotadas de impermeabilização.

Art. 17. Nas cobertas das edificações, deverão ser empregados materiais impermeáveis, imputrescíveis, de reduzida condutibilidade térmica, incombustíveis e resistentes a ação dos agentes atmosféricos, excetuada sua estrutura de suporte, que poderá ser executada em madeira.

Art. 18. As cobertas deverão ser construídas de modo a assegurar o perfeito escoamento das águas pluviais, através de beirais ou calhas, e ainda dotadas de rufos e condutores, respeitando sempre o direito de vizinhança e sem atingir diretamente o logradouro.

Seção V Das Circulações

Art. 19. As portas de acesso às edificações, bem como as passagens ou corredores, devem ter as seguintes larguras mínimas:

I - quando de uso privativo, a largura mínima será de 80 cm (oitenta centímetros);

II - quando de uso comum, a largura mínima será de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

III - quando de uso coletivo, a largura deverá corresponder a 1 cm (um centímetro) por pessoa da lotação prevista para o compartimento, respeitado o mínimo 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Art. 20. As escadas terão largura mínima de 80 cm (oitenta centímetros) e permitirão passagem com altura mínima de 2 m (dois metros).

§ 1º Quando de uso coletivo, as escadas deverão obedecer as seguintes exigências:

I - terão largura mínima útil de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), não podendo ser inferior à largura das portas que lhes dão acesso;

II - terão patamar intermediário, de profundidade pelos menos igual à largura da escada, quando o desnível a vencer for maior do que 2,70 m (dois metros e setenta centímetros);

III - serão de material resistente ao fogo, quando atender a mais de dois pavimentos ou quando o edifício tiver andar térreo destinado a fins comerciais, de prestação de serviços ou industriais;

IV - não apresentarão desenvolvimento em leque ou caracol;

V - disporão nos edifícios com quatro ou mais pavimentos:



- a) de saguão ou patamar independente do “hall” de distribuição;
- b) de iluminação natural e de sistema de iluminação de emergência.

VI - disporão de portas corta-fogo entre a caixa de incêndio de escada e seu saguão e entre este e o “hall” de distribuição, a partir de sexto pavimento;

VII - disporão, nos edifícios com nove ou mais pavimentos, de uma antecâmara entre o saguão da escada e o “hall” de distribuição, isolada por duas portas corta-fogo, ventilada por um poço de ventilação natural, aberto no pavimento térreo e na cobertura.

§ 2º Nas escadas de uso secundário ou eventual, admitir-se-á redução de sua largura, até no mínimo de 60 cm (sessenta centímetros).

§ 3º A existência de elevador em uma edificação não dispensa a construção da escada.

Art. 21. As rampas não poderão apresentar declividade superior a 12% (doze por cento), quando destinadas a pedestres, e 20% (vinte por cento), quando destinadas a veículos.

Parágrafo único. Quando a declividade exceder a 6% (seis por cento), o piso das rampas deverá receber acabamento antiderrapante.

Art. 22. Os acessos ou circulações frontais às portas dos elevadores deverão ter largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. Os acessos às escadas e elevadores deverão ser interligados em todos os pisos das edificações.

Seção VI Da Iluminação e Ventilação

Art. 23. Para efeitos da presente Lei, os compartimentos são classificados em:

- I - compartimento de utilização prolongada;
- II - compartimento de utilização transitória.

§ 1º Os compartimentos de utilização prolongada são aqueles destinados à permanência por tempo indeterminado, tais como, dormitórios, salas, lojas e sobrelojas, salas destinadas a comércio, negócio ou atividades profissionais, locais de reuniões e congêneres.

§ 2º Os compartimentos de utilização transitória são aqueles destinados à permanência ocasional ou temporária, tais como, copa, cozinha, banheiros, depósitos, garagens e congêneres.



Art. 24. Os compartimentos de utilização prolongada deverão obedecer às seguintes condições:

I - iluminação e ventilação diretas, através de aberturas voltadas para o espaço exterior;

II - pé-direito mínimo de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros);

III - forma tal que permita a inscrição de um círculo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de diâmetro.

Art. 25. Os compartimentos de utilização transitória deverão obedecer as seguintes condições:

I - ventilação natural;

II - pé-direito mínimo de 2.40 m (dois metros e quarenta centímetros);

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

IV - forma tal que permita a inscrição de um círculo de 1.00 m (um metro) de diâmetro.

§ 1º As cozinhas e copas, além da obediência aos incisos I, II, III, e IV, receberão iluminação natural.

§ 2º Admitir-se-á iluminação e ventilação de copas e cozinhas, através de áreas de serviço.

Art. 26. As dimensões mínimas dos prismas de iluminação e ventilação serão calculadas mediante a Fórmula $L=1/3H$, em que "L" é o lado do prisma de ventilação de formato quadrado, expressos em metros e "H" é a distância em metros do piso do pavimento térreo ao forro do último pavimento.

§ 1º O prisma de iluminação e ventilação poderá ter o formato retangular, desde que seu lado menor seja igual a 70% (setenta por cento) de L e a área resultante seja igual à calculada.

§ 2º Quando os prismas de iluminação e ventilação servirem apenas às instalações sanitárias, as dimensões poderão ser reduzidas à metade.

§ 3º Os vãos de iluminação e ventilação deverão obedecer à distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do lote.

Seção VII Das Marquises e Balanços

Art. 27. Será permitida a construção de marquises nas edificações situadas no alinhamento, obedecidas as seguintes condições:



I - avanço de, no máximo, 80% (oitenta por cento) sobre a largura do passeio, obedecendo a um limite máximo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

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

Art. 28. Não serão permitidos balanços sobre o passeio, nos edifícios situados no alinhamento.

§ 1º Admitir-se-á, nos edifícios afastados do alinhamento, a existência de sacadas e varandas em balanço, obedecendo as seguintes condições:

I - fechamento lateral, quando contíguas às divisas;

II - profundidade máxima de 2,00 m (dois metros).

§ 2º Os rebaixamentos de meio-fio dependerão de orientação e permissão do órgão responsável da Prefeitura, e deverão observar as seguintes condições:

I - não poderão comprometer mais de 50 cm (cinquenta centímetros) da área destinada ao passeio (calçada);

II - deverão preservar pelo menos 5 cm (cinco centímetros) da altura da guia; e

III - não poderão se estender ao leito da rua.

§ 3º Os pisos dos passeios (ou calçadas) devem ser construídos de materiais antiderrapantes e não poderão recobrir o meio fio ou exceder a sua altura, ou, na falta deste, a linha determinada pela Prefeitura Municipal.

Seção VIII Dos Muros, Terraços e Divisas

Art. 29. Os terrenos baldios ou não edificados, situados em ruas implantadas ou pavimentadas, deverão ser fechados da seguinte forma:

I - cerca de madeira;

II - cerca de arame liso;

III - cerca de tela metálica;

IV - cerca viva.

§ 1º Não será permitida a construção de cercas ou muros que ultrapassem o alinhamento.

§ 2º Na utilização de cercas vivas, não será permitido o emprego de plantas que tenham espinhos.



§ 3º Quando os lotes ou terrenos forem fechados por meio de cercas vivas, e estas não forem convenientemente conservadas, a Prefeitura, por intermédio do órgão técnico competente, exigirá a substituição do fechamento.

§ 4º A limpeza e higienização dos lotes serão de responsabilidade exclusiva dos proprietários ou inquilinos, podendo a Prefeitura cobrar pelos serviços que executar pela omissão dos responsáveis.

Art. 30. Os proprietários ou responsáveis pela conservação ou fechamento de lotes ou terrenos são obrigados a executar os melhoramentos exigidos pelos órgãos competentes da Prefeitura, e nos prazos determinados, sob pena de incidirem nas sanções previstas nesta Lei.

Parágrafo único. No caso do não cumprimento do disposto neste artigo, a Prefeitura poderá executar os serviços, promovendo posteriormente a cobrança, independentemente de notificação judicial, do custo dos aludidos serviços acrescidos de 10% (dez por cento), a título de taxa de administração.

Art. 31. Não será permitida a construção de terraços, varandas ou acréscimos do imóvel que ultrapassem o alinhamento do lote.

Seção IX Das Instalações Hidráulicas e Sanitárias

Art. 32. As instalações hidráulicas e sanitárias deverão atender as especificações do Departamento de Água do Município de Cortês.

Art. 33. Será obrigatória a ligação da rede domiciliar à pública de água e esgoto, quando instaladas no logradouro em que se situe a edificação.

Art. 34. Em edificações multifamiliares é obrigatória a instalação ou construção de depósito de lixo.

Seção X Das Instalações Elétricas, Telefônicas e de Internet

Art. 35. As instalações elétricas e telefônicas serão projetadas e executadas conforme especificações das companhias concessionárias dos serviços de eletricidade e telefonia.

Parágrafo único. Será obrigatória a instalação de dutos e demais equipamentos destinados à instalação de linhas telefônicas, em qualquer prédio com mais de seis economias, à razão de uma tomada por economia.

Art. 36. As instalações de internet deverão obedecer às normas aplicáveis à natureza do serviço prestado.

Seção XI Das Piscinas



Art. 37. As piscinas são classificadas nas categorias seguintes:

I - Particulares - aquelas de uso exclusivo de seus proprietários;

II - Coletivas - aquelas construídas em clubes, entidades, associações, condomínios, hotéis e similares.

Parágrafo único. A construção ou reforma de piscinas ficará condicionada à prévia aprovação do projeto pelos órgãos competentes do Município e do Estado.

Art. 38. As piscinas deverão satisfazer às seguintes condições:

I - ter revestimento interno de material impermeável, resistente e de superfície lisa;

II - quando tiver o fundo em rampas, apresentar declividade igual ou inferior a 7% (sete por cento), vedadas as mudanças bruscas até a profundidade de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

III - ter tanque lava-pés;

IV - conter tubos influentes, que provoquem uma uniforme circulação de água, ficando os mesmos situados, no mínimo a 0,30 m (trinta centímetros) abaixo do nível normal da água;

V - conter, na parte interna, dispositivo capaz de drenar a água superficial, provido de orifício necessário ao livre escoamento da água diretamente para a rede de esgoto.

Parágrafo único. As piscinas particulares ficam dispensadas da exigência do inciso III deste artigo.

Art. 39. As piscinas infantis e as de aprendizagem, que tenham comunicação direta com as destinadas à natação, serão providas de dispositivos de proteção na linha divisória.

Art. 40. As piscinas deverão dispor de vestiários, instalações sanitárias e chuveiros, atendendo, separadamente, a cada sexo.

CAPÍTULO III DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art. 41. Para os efeitos da presente Lei, as edificações residenciais classificam-se em:

I - unifamiliares: unidades construtivas independentes, destinadas à moradia;

II - multifamiliares: unidades construtivas coletivas com instalações comuns, constituindo edifícios isolados ou conjunto de edifícios destinados à moradia.



Art. 42. As edificações multifamiliares poderão integrar prédios mistos, com atividades de comércio, escritórios e consultórios, desde que tenham acesso independente ao logradouro público.

CAPÍTULO IV DAS EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS, COMERCIAIS E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PROFISSIONAIS

Art. 43. As edificações destinadas à indústria em geral, fábricas e oficinas deverão atender as seguintes condições:

I - ser de materiais resistentes ao fogo;

II - ter pé-direito mínimo de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), quando a área de compartimento exceder a 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados);

III - ter as paredes confinantes com lotes vizinhos do tipo corta fogo.

Art. 44. Nas edificações de que trata o presente capítulo deverão ser observadas as normas de segurança e conforto ambiental ditados pela União, pelo Estado ou a critério do órgão municipal de planejamento urbano, relativamente:

I - chaminés;

II - aparelhos, máquinas e equipamentos que provoquem ruídos, calor, vapor, riscos de incêndios ou explosão e situações afins;

III - despejos industriais.

Art. 45. As edificações de que trata o presente capítulo, deverão possuir estacionamento, dentro dos limites de seu lote e dimensionadas em razão do número de empregados e da clientela prevista.

Art. 46. Nas edificações destinadas ao comércio em geral deverão ser observadas:

I - pé-direito mínimo de 3,00m (três metros), quando a área do compartilhamento exceder a 75,00² (setenta e cinco metro quadrados);

II - sanitários separados para cada sexo, calculados à razão de um sanitário para cada 300,00 m² (trezentos metros quadrados), de área útil.

§ 1º Nas edificações comerciais de área inferior a 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados), é permitido um sanitário apenas, para ambos os sexos.

§ 2º Nos bares, cafés, restaurantes, confeitarias e congêneres, os sanitários deverão ser localizados de tal forma que permitam sua utilização pelo público.



Art. 47. Em qualquer estabelecimento, os locais destinados a preparo, manipulação e depósito de alimentos e medicamentos deverão ter pisos e paredes revestidas com material liso, resistente, lavável e impermeável.

Art. 48. Os açougues, peixarias e estabelecimentos congêneres deverão dispor de chuveiros, na proporção de um para cada 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil.

Art. 49. As galerias comerciais deverão ter:

I - pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

II - largura mínima correspondente a 1/12 (um doze avos) do seu comprimento e nunca inferior a 4,00 m (quatro metros).

Parágrafo único. As lojas poderão ser iluminadas artificialmente e ventiladas através de galerias que, nesse caso, terão comunicação direta com o exterior, por meio de aberturas nas extremidades ou de prismas de ventilação.

Art. 50. - As edificações destinadas à prestação de serviços profissionais deverão ter, em cada pavimento, sanitários separados para cada sexo, na proporção de um vaso e lavatório (e mictório, quando masculino) para cada 70,00 m² (setenta metros quadrados) de área útil.

Parágrafo Único - Admitir-se-á apenas um sanitário nas edificações que não ultrapassem 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados).

CAPÍTULO V DAS EDIFICAÇÕES PARA FINS ESPECIAIS

Art. 51. As edificações para fins especiais são aquelas de uso coletivo, que não se incluam entre as atividades residenciais, industriais, comerciais e de prestação de serviços, para efeitos desta Lei, e compreendem, entre outras, as seguintes:

I - escolas de ensino seriado;

II - teatros, museus e cinemas;

III - centros de convenções;

IV - salões de exposição;

V - templos religiosos;

VI - creches;

VII - hotéis;

VIII - hospitais, postos de saúde, asilos e congêneres;



- IX - cemitérios;
- X - matadouros;
- XI - mercados públicos;
- XII - corpo de bombeiros e postos policiais;
- XIII - instalações de esportes;
- XIV - centros de ação social;
- XV - instalações militares; e
- XVI - edifícios públicos em geral.

Art. 52. As edificações não habitacionais destinadas a locais de reuniões, tais como estádios, auditórios, ginásios esportivos, centros de convenções e salões de exposição, cinemas, teatros e templos religiosos, deverão atender aos seguintes requisitos:

- I - circulação de acesso;
- II - condições de perfeita visibilidade;
- III - espaçamento entre filas de assentos;
- IV - locais de espera;
- V - Instalações sanitárias; e
- VI - lotação (fixação).

Art. 53. Os estabelecimentos de hospedagem deverão ter:

- I - "Hall" de recepção com serviço de portaria e sala de estar;
- II - entrada de serviço independente da entrada de hóspedes;
- III - local centralizado para despejo e depósito de lixo;
- IV - lavatório com água corrente em todas as unidades de hospedagem; e
- V - sanitários para o pessoal de serviço, independente dos sanitários dos hóspedes.

Parágrafo único. Os banheiros coletivos serão separados por sexo e devem proporcionar fácil acesso às pessoas portadoras de necessidades especiais.



Art. 54. Os postos de serviços de veículos, somente serão instalados em logradouros onde exista rede pública de esgotos e obedecerão as exigências seguintes:

- I - construção com materiais resistentes ao fogo;
- II - instalações de sanitários franqueados ao público, separados por sexo;
- III - instalação de sanitários e vestiários para empregados, separados por sexo;
- IV - muros de divisas com vizinhos com altura mínima de 2,00 m (dois metros).

Art. 55. As garagens de veículos classificam-se em particulares individuais, particulares coletivas e comerciais.

Art. 56. As garagens de veículos deverão obedecer as seguintes exigências:

- I - ter ventilação permanente garantida;
- II - não ter comunicação direta com compartimentos de utilização prolongada;
- III - largura útil mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e comprimento útil mínimo de 5,00 m (cinco metros).

Art. 57. As garagens particulares coletivas ou comerciais deverão atender, ainda, as seguintes disposições:

- I - ter estrutura, paredes e forro de material resistente ao fogo;
- II - ter vão de acesso com largura mínima de 3,00 m (três metros) e o mínimo de dois vãos, quando comportarem mais de 50 (cinquenta) automóveis;
- III - corredor de circulação deverá ter largura mínima de 3,00 m (três metros), 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) ou 5,00 m (cinco metros), quando as vagas de estacionamento formarem ângulos 30° (trinta graus), 45° (quarenta e cinco graus) e 90° (noventa graus), respectivamente.

§ 1º Não serão permitidas quaisquer instalações de abastecimento, de lubrificação ou reparos, em garagens particulares coletivas.

§ 2º Nas garagens comerciais serão permitidos apenas os serviços de lavagem e lubrificação.

Art. 58. As edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros e similares deverão atender às seguintes disposições especiais:

- I - ter estrutura, paredes e forro de material resistente ao fogo;
- II - ter instalações sanitárias separadas para cada sexo, com as seguintes proporções mínimas em relação à lotação máxima:



a) para cada sexo, um vaso e um lavatório, para cada 400 (quatrocentos) lugares;

b) para o sexo masculino, deverá ter, ainda, um mictório para cada 200 (duzentos) lugares.

CAPÍTULO VI DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

Seção I Da Apresentação e da Aprovação do Projeto

Art. 59. Nenhuma obra de construção ou reforma poderá ser executada, no Município de Cortês, sem a apresentação do projeto arquitetônico, salvo as exceções previstas nesta Lei.

Art. 60. VETADO.

Art. 61. Será de inteira responsabilidade do autor do projeto, a exatidão da indicação de todos os elementos apresentados como existentes, nas plantas submetidas à aprovação.

Art. 62. A aprovação do Projeto de edificação será solicitada à Prefeitura, mediante o encaminhamento dos seguintes documentos, através de requerimento em modelo padrão da Prefeitura contendo no mínimo:

- I - nome e assinatura do proprietário ou seu representante legal;
- II - nome e assinatura do responsável técnico pelo Projeto;
- III - endereço do imóvel;
- IV - finalidade e área total do imóvel projetado;
- V - título de propriedade do imóvel, licença de construção, recibo de compra e venda e outros meios de comprovação de posse;
- VI - projeto de arquitetura, contendo todas as informações necessárias à verificação do atendimento à presente Lei; e
- VII - projeto esquemático das instalações hidráulicas, elétricas, telefônicas e sanitárias, indicando a posição dos pontos de utilização, dos medidores e demais elementos necessários à sua análise.

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

- a) cor amarela para as partes para serem demolidas;



b) cor vermelha para as partes a serem construídas.

Art. 63. A Prefeitura comunicará ao interessado, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o deferimento, indeferimento ou exigências necessárias à aprovação do Projeto.

Art. 64. Os projetos que estiverem em desacordo com as normas legais e regulamentares pertinentes, que contiverem erros ou estiverem incompletos, não serão aceitos, devendo a Prefeitura comunicar aos interessados a norma legal ou regulamentar infringida, os erros ou omissões constatadas, dando-lhes prazo de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado por igual período, a pedido do proprietário do imóvel ou responsável técnico.

Parágrafo único. Esgotado o prazo referido no "caput" deste artigo, sem que sejam feitas as devidas correções, a Prefeitura indeferirá os projetos, devolvendo-os aos interessados.

Art. 65. Se, no decorrer da execução da obra, forem alterados quaisquer dos elementos geométricos essenciais do projeto aprovado, será necessária a aprovação de projeto de modificação.

§ 1º A modificação do projeto implica a expedição de um novo alvará de construção, ficando isento do pagamento de nova taxa.

§ 2º O prazo de validade do alvará, previsto no § 1º, terá duração igual ao período estabelecido no alvará inicial.

Art. 66. Serão dispensados da apresentação e aprovação de Projetos as:

I - edificações de um só pavimento, situados em área rural, destinadas a fins residenciais e agropecuários;

II - reformas, construção de muros e fechamento de lotes e pequenos reparos de manutenção das edificações;

III - elevação de pisos e cobertas em residências unifamiliares;

IV - edificações construídas por iniciativas do Poder Público.

Parágrafo único. As Licenças concedidas pela Prefeitura Municipal não isentam os Projetos das obrigações perante os órgãos federais e estaduais competentes, naquilo que envolverem matéria de suas respectivas competências, nem prejudicam suas fiscalizações e decisões.

Art. 67. A aprovação de um projeto poderá ser revalidada, tantas vezes quantas forem necessárias, respeitadas as normas legais e regulamentares vigentes, e observado o prazo de validade do projeto.

Art. 68. O projeto terá sua aprovação cancelada pelo Município, nas seguintes hipóteses:



I - automaticamente, quando expirado o prazo de validade;

II - a pedido do autor do projeto, em conjunto com o proprietário.

Seção II Das Licenças

Art. 69. As construções, reformas e demolições somente poderão ser iniciadas, depois de devidamente licenciadas pelo órgão técnico competente, observadas as disposições desta Lei e das demais normas legais e regulamentares pertinentes.

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

Art. 70. O licenciamento será válido pelo prazo de 6 (seis) meses, contados da data do despacho que o deferiu, perdendo seu valor, se findo esse prazo, a obra não estiver iniciada.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, uma obra só será considerada iniciada com a execução de suas fundações.

Art. 71. A renovação do alvará de construção independerá da revalidação do projeto.

Art. 72. O licenciamento da obra será concedido, mediante o encaminhamento à Prefeitura dos seguintes elementos:

I - requerimento em modelo padrão da Prefeitura, solicitando o licenciamento, onde consta:

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

II - título de propriedade do imóvel;

III - projeto da obra;

IV - prova de pagamento dos tributos relativos ao imóvel.

Art. 73. O alvará de construção será cancelado pelo Município:

I - quando constatada irregularidade no deferimento do pedido;

II - a pedido do proprietário, se a obra não tiver sido iniciada.



Art. 74. Independência de alvará de construção:

I - pequenos reparos ou consertos em edificações existentes, desde que não modifiquem ou alterem os elementos geométricos essenciais da construção, tais como:

- a) serviços de pintura em geral;
- b) reparos de soalhos, forros, frisos, paredes e revestimentos;
- c) substituição de revestimentos de muros e paredes;
- d) substituição do madeiramento de cobertura;
- e) substituição de telhas;
- f) consertos ou substituição de esquadrias, desde que não alterem os dispositivos da Lei;
- g) reparos e construções de passeios em geral;
- h) consertos de instalações elétricas e hidrossanitárias.

II - instalação de canteiro de obras, nas construções, reformas ou demolições licenciadas;

III - execução de revestimentos, tais como:

- a) pisos;
- b) emboços;
- c) rebocos;
- d) assentamento de azulejos, pastilhas, cerâmicas e similares;
- e) forros.

IV - colocação de portões em muros de alinhamento já existentes, vedada a sua abertura sobre o passeio público.

Art. 75. Serão dispensados de licenciamento os galpões para instalações de obras, desde que comprovada a existência de Projeto aprovado para o local.

Art. 76. Se a construção não for concluída dentro do prazo fixado no licenciamento, o Projeto deverá ser reexaminado e, se continuar de conformidade com a legislação vigente, terá seu prazo prorrogado.



Parágrafo único. A solicitação de prorrogação do licenciamento deve ser realizada até no máximo 15 dias úteis antes da data prevista para a sua expiração.

Seção III Da Execução, da Fiscalização e Aprovação das Obras

Art. 77. Nenhuma obra no Município de Cortês poderá ser iniciada sem projeto aprovado e Alvará de construção, ressalvados os casos expressamente estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único. Para efeito de comprovação do licenciamento da obra ou instalação, deverá permanecer, no local de serviço, o respectivo alvará, inclusive o projeto, quando se tratar de obra, salvo os casos de dispensa previstos nesta Lei.

Art. 78. A Prefeitura, através de seus órgãos competentes, exercerá a fiscalização sobre as atividades disciplinadas por esta Lei, adotando todas as medidas necessárias ao cumprimento das normas legais e regulamentares pertinentes, em função do Poder de Polícia do Município.

Art. 79. Os servidores municipais, no exercício de suas atribuições de fiscalização, terão acesso aos locais das obras e instalações, tomando as providências de sua alçada, para prevenir ou reprimir qualquer atividade que esteja em desacordo com as normas legais, regulamentares ou técnicas pertinentes.

Art. 80. A exigência de colocação de tapume ficará a critério da Prefeitura, através de seu órgão competente.

§ 1º Os tapumes só poderão ser colocados após a aprovação do projeto, expedição do alvará de demolição ou instalação, ou depois de cumpridas as exigências dos órgãos municipais competentes.

§ 2º O tapume deverá ser mantido durante todo o período de execução das obras e serviços.

§ 3º Quando as obras, demolições ou instalações forem recuadas, os tapumes poderão ser executados no(s) alinhamento(s) do(s) logradouro(s), com altura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), ou substituídos por uma mureta de alvenaria, com altura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 4º Os tapumes não poderão causar prejuízo à arborização, aos aparelhos de iluminação pública, postes, e outros elementos existentes nos logradouros com autorização da Prefeitura.

§ 5º Sempre que se fizer necessário e a critério do órgão técnico competente, será exigido tapume de proteção às edificações nos lotes ou terrenos vizinhos.

§ 6º Os andaimes deverão ficar dentro do tapume, e oferecer condições de resistência e estabilidade tais, que garantam os operários e transeuntes contra acidentes.



§ 7º Sem prejuízo do cumprimento das disposições desta Lei, a colocação de tapumes e andaimes deverá obedecer ao disposto na Legislação de Segurança e Medicina do Trabalho.

Art. 81. Os entulhos de demolição ou da construção não poderão ser colocados na via pública, salvo permissão da Prefeitura Municipal, através do seu órgão próprio e desde que não comprometa a livre circulação de pedestres e veículos e a saúde e segurança pública.

Parágrafo único. A retirada dos entulhos será de exclusiva responsabilidade dos responsáveis pelo imóvel e deverá ser executada, no caso de colocação permitida fora do imóvel, tão logo solicitada pelo órgão municipal, sob pena de multa.

Art. 82. Nenhum material poderá permanecer nos logradouros públicos, salvo o tempo necessário à sua descarga ou remoção.

Art. 83. Quaisquer detritos caídos das obras e, bem assim, resíduos de materiais, que ficarem nos logradouros públicos, deverão ser imediatamente removidos.

Art. 84. O responsável ou proprietário da obra deverá, no prazo de até 15 (quinze) dias após sua conclusão, providenciar a remoção dos tapumes, andaimes e outros aparelhos de construção, fazendo os reparos e limpeza dos logradouros públicos.

Art. 85. Uma obra será considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, estando em funcionamento as instalações hidrossanitárias e elétricas, comprovada por documentos próprios fornecidos pelas concessionárias desses serviços.

Art. 86. Concluída a obra deverá ser requerida a vistoria para fins de aprovação.

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

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

§ 3º A Prefeitura terá prazo de 15 (quinze) dias, a partir da entrada do requerimento, para efetuar a vistoria no imóvel e, constatada a consonância com o projeto aprovado, expedirá o certificado de aprovação da obra.

~~§ 4º VETADO.~~ (Ato de Promulgação de partes vetadas nº 001/2021)

§ 4º Findo o prazo estabelecido no § 3º deste artigo, sem que a Prefeitura emita o certificado de aprovação, fica autorizada a utilização do imóvel.



Art. 87. Toda edificação, qualquer que seja sua destinação, quando concluída, somente poderá ser ocupada ou utilizada, após a concessão, pelo órgão competente da Prefeitura, do respectivo "habite-se" ou "aceite-se".

§ 1º O "habite-se" será concedido para edificações novas.

§ 2º O "aceite-se" será concedido para reformas ou modificações de edificações existentes.

§ 3º Quando forem executadas reformas ou modificações em edificações existentes, e delas resultar uma nova subunidade autônoma, será concedido "habite-se" para a parte nova da edificação, e "aceite-se" para a parte antiga.

Art. 88. Será permitida a concessão de "habite-se parcial", quando a edificação possuir partes que possam ser ocupadas ou utilizadas, independentemente das partes ainda não concluídas, a critério do órgão técnico competente da Prefeitura.

Art. 89. Quando a construção se referir a dois ou mais blocos, dentro do mesmo lote ou terreno, e as obras tenham sido liberadas por um único alvará, poderá ser concedido "habite-se" em separado para cada bloco, desde que se constituam em unidades autônomas, de funcionamento independente, e preencham as condições de utilização, separadamente por bloco.

Art. 90. Para concessão de "habite-se" e "aceite-se", o órgão competente da Prefeitura lavrará o Auto de Vistoria, após a constatação do cumprimento de todas as exigências legais, regulamentares e técnicas pertinentes.

Seção IV **Do laudo de Vistoria de Obra**

Art. 91. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas nesta Lei, compete ao proprietário ou usuário das obras e serviços de construção e instalação, a responsabilidade de manter as condições de segurança, habitabilidade, estética e as características do projeto devidamente licenciado.

Art. 92. A Prefeitura deverá realizar, quando solicitada ou quando constatada pela fiscalização, qualquer irregularidade, vistoria nas edificações, expedindo o competente Laudo de Vistoria de Edificação.

Art. 93. Quando constatado, após a emissão do Laudo de Vistoria de Edificação, o descumprimento das condições de segurança, habitabilidade, estética e manutenção das características originais do projeto aprovado, a Prefeitura intimará o responsável para corrigir as irregularidades, sem prejuízo das sanções de natureza civil, penal e administrativa cabíveis.

Art. 94. Quaisquer entidades de direito público e privado responsáveis pela segurança e bem-estar da população e dos bens públicos, inclusive os órgãos de fiscalização do exercício profissional, terão direito a solicitar da Prefeitura o Laudo de Vistoria de Edificação.



Art. 95. O Laudo de Vistoria de Edificação poderá ser solicitado, ainda, por qualquer pessoa física ou jurídica, quando o imóvel situado em área contígua ao de sua propriedade ou posse, esteja causando prejuízo ou ameaçando sua integridade física ou patrimonial, em decorrência de deterioração ou reforma.

Art. 96. Fica o Poder Executivo autorizado a cobrar pelos serviços relativos à emissão do Laudo de Vistoria de Edificação solicitado, na forma e condições a serem estabelecidas em Regulamento.

Parágrafo único. VETADO.

Seção V Da Paralisação da Obra

Art. 97. A paralisação de obras deverá ser comunicada, previamente, ao órgão competente do Município, para efeito de suspensão do prazo de licença e adoção das demais medidas administrativas cabíveis.

Art. 98. O proprietário da obra paralisada será diretamente responsável pelos danos ou prejuízos causados ao Município e a terceiros, em decorrência dessa paralisação.

Art. 99. Identificadas as obras inacabadas ou paralisadas há mais de 1 (um) ano, sem que o proprietário do imóvel ou responsável técnico da construção tenha feita a devida comunicação à Prefeitura, o Município deverá notificar o respectivo proprietário ou responsável técnico para que promovam a comunicação da suspensão ou para conclusão da obra, dentro do prazo de 6 (seis) meses, contado da data da notificação.

CAPÍTULO VII DAS RESPONSABILIDADES

Art. 100. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas nesta Lei, caberão aos órgãos competentes do Município e às pessoas físicas e jurídicas que exercerem atividades inerentes a edificações e instalações e, bem assim, aos proprietários e usuários a qualquer título, as responsabilidades previstas neste Capítulo, observados os procedimentos técnicos e administrativos pertinentes.

Art. 101. É da responsabilidade do Município de Cortês:

I - aprovar projetos e licenciar obras de conformidade com as disposições desta Lei e demais normas legais e regulamentares pertinentes;

II - fiscalizar a execução das atividades disciplinadas por esta Lei;

III - conceder "habite-se" e "aceite-se";

IV - exigir manutenção preventiva e permanente das edificações em geral, para assegurar à população as condições satisfatórias de segurança e habitabilidade;



V - expedir alvarás de funcionamento para os equipamentos mecânicos de locomoção;

VI - expedir Laudo de Vistoria de Edificações;

VII - promover a responsabilidade do proprietário das edificações e instalações e/ou executores dos respectivos serviços, pelo descumprimento das normas legais e regulamentares pertinentes;

VIII - exercer outras funções inerentes ao Poder de Polícia Administrativa;

IX - disponibilizar 1 (um) responsável técnico para o construtor ou proprietário que comprovar ser pobre na forma da lei, devendo a custas da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ser custeada pelo construtor ou proprietário do imóvel.

Art. 102. É da responsabilidade do autor de projeto:

I - elaborar projetos de acordo com as disposições desta Lei e demais normas legais e regulamentares pertinentes;

II - acompanhar a tramitação dos projetos, em todas as suas fases, junto ao órgão competente;

III - assinar os projetos de sua autoria, respondendo pela exequibilidade dos mesmos;

IV - cumprir as diretrizes e exigências técnicas determinadas pelos órgãos competentes para efeito de aprovação dos projetos;

V - outras atribuições inerentes à sua habilitação profissional, na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único. Quando o profissional assinar o projeto, como Autor e Construtor, assumirá, igualmente, a responsabilidade pela elaboração do projeto e execução da obra ou instalação.

Art. 103. É da responsabilidade do construtor e do técnico de edificações, quando for o caso:

I - executar as obras e serviços de acordo com o projeto aprovado pelo Município;

II - responder administrativa, civil e penalmente, pela solidez e segurança das obras e, bem assim, pelos materiais empregados;

III - cumprir as diretrizes e exigências técnicas determinadas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso;



IV - outras atribuições inerentes à sua qualificação e habilitação profissionais, na forma da legislação pertinente.

Art. 104. Constituem responsabilidades do proprietário da edificação ou instalação, ou usuário a qualquer título, conforme o caso:

I - conservar as edificações e instalações em condições de utilização e funcionamento;

II - realizar todo o procedimento necessário para que a construção seja realizada;

III - responder perante o Município e terceiros, pelos danos e prejuízos causados em função do estado e manutenção das edificações e instalações.

CAPÍTULO VIII DAS PENALIDADES

Seção I Das Multas

Art. 105. As multas serão calculadas por meio de alíquotas incidentes sobre o valor referente à licença de construção adotado pelo município, nas seguintes situações:

I - obra iniciada sem o respectivo Alvará:

a) edificações com área construída de até 80m² (oitenta metros quadrados): 10% (dez por cento) do valor da licença de construção;

b) edificações com área construída de 81m² (oitenta e um metros quadrados) até 99m² (noventa e nove metros quadrados): 15% (quinze por cento) do valor da licença de construção;

c) edificações com área construída igual ou maior que 100m² (cem metros quadrados): 20% (vinte por cento) do valor da licença de construção.

II - obra em desacordo com o Projeto aprovado ou com o alinhamento: 100% (cem por cento) do valor da licença de construção;

III - projeto com indicações falsas: 100% (cem por cento) do valor da licença de construção;

IV - ausência de tapumes exigidos nesta Lei: 50% (cinquenta por cento) do valor da licença de construção;

V - ausência, no local da obra, de projeto ou de alvará: 10% (dez por cento) do valor da licença de construção;



VI - edificação ocupada sem o certificado de aprovação da obra: 20% (vinte por cento) do valor da licença de construção;

VII - entulhos colocados em via pública sem a devida autorização: 10% (dez por cento) do valor da licença de construção pago ou estimado, mais o custo da retirada, se executada pela Prefeitura.

§ 1º A aplicação de multa não exime o infrator das demais penalidades previstas na presente Lei e outros diplomas legais aplicáveis.

§ 2º Os casos de infração a esta lei não previstos neste artigo, serão punidos com multas arbitradas pelo órgão próprio da Prefeitura Municipal, segundo a correlação com os casos previstos ou com 50% (cinquenta por cento) do valor da licença de construção paga ou estimada, nos casos em quem não haja previsão ou correlação.

Art. 106. A gradação da multa levará em consideração:

I - a gravidade da infração;

II - os antecedentes do infrator;

III - a capacidade do infrator em entender a norma legal ou regulamentar;

IV - a capacidade econômica do infrator.

Art. 107. Imposta a multa, o infrator será intimado a recolher aos cofres municipais a respectiva importância, no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de inscrição na Dívida Ativa do Município para cobrança judicial, na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único. Os recursos provenientes das multas serão destinados à manutenção dos prédios públicos municipais, com a devida publicação dos valores gastos e o local de sua destinação.

Art. 108. Em caso de reincidência, o valor da multa poderá ser aplicado até o dobro da penalidade anterior.

Seção II Dos Embargos

Art. 109. As obras de construção, reconstrução, reforma ou demolição, serão embargadas, sem prejuízo da aplicação de multas, quando estiverem:

I - executadas sem o devido licenciamento ou em desacordo com o projeto aprovado;

II - executadas sobre valas, redes pluviais existentes, rede de esgotamento sanitário ou em áreas não edificáveis;



III - houver ameaça à segurança ou saúde públicas;

IV - sendo executadas sem a responsabilidade do profissional qualificado;

V - sendo executadas em logradouros já existentes.

§1º Na ocorrência das hipóteses previstas nos incisos anteriores, o fiscal lavrará o termo de embargo das obras, encaminhando ao responsável técnico.

§2º O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências constantes no termo.

Seção III Da Interdição

Art. 110. Uma obra ou edificação poderá ser interditada total ou parcialmente, quando, oferecer perigo iminente de caráter público, hipótese em que o Município exigirá do proprietário os serviços necessários a anular aquele efeito.

Parágrafo único. Se o proprietário não executar os serviços, o Município poderá fazê-los, diretamente ou através de terceiros, cobrando do proprietário os custos dos serviços, acrescidos de 10% (dez por cento) a título de taxa de administração.

Seção IV Da Demolição

Art. 111. A demolição total ou parcial da edificação, como penalidade, será imposta quando:

I - não for possível a execução de modificações que enquadrem a edificação nas normas em vigor;

II - houver iminente perigo à segurança de pessoas, bens ou equipamentos, e o proprietário não houver tomado as providências exigidas pela Prefeitura, no prazo determinado;

III - desobedecer as normas de edificação existentes no Município.

Parágrafo único. A demolição poderá ser executada pela Prefeitura, às custas do proprietário da edificação, mediante processo administrativo em que se assegure aos interessados a ampla defesa.

Art. 112. Quando, a juízo do órgão técnico competente, o estado de construção oferecer prejuízo à segurança da população, o seu responsável técnico será intimado a demolir, no prazo de 60 (sessenta) dias, independentemente do estado ou grau de adiantamento em que se encontra a obra.

Parágrafo único. Se findo o prazo previsto no "caput" deste artigo, o responsável da obra não cumprir a intimação, o Município promoverá a demolição e cobrará do proprietário os custos dos serviços, acrescidos de 10% (dez por cento), a



título de taxa de administração, devendo a demolição ser precedida de processo administrativo em que se assegure aos interessados a ampla defesa.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 113. As obras e instalações, que dependam da anuência prévia de órgãos da esfera estadual ou federal, na forma da legislação pertinente, somente serão licenciadas pelo Município após o cumprimento, pelo interessado, das exigências estabelecidas por aqueles órgãos.

Art. 114. Será de inteira responsabilidade do interessado a obtenção, junto aos órgãos competentes, de todos os elementos necessários à aprovação de projetos e licenciamento das obras de que trata esta Lei.

Art. 115. Os processos, que dependam de anuência prévia ou parecer de órgão de outras esferas de governo, só poderão ser aprovados, pelo Município, quando o interessado cumprir as exigências emanadas daqueles órgãos, exceto unidades habitacionais.

Art. 116. Será obrigatória a colocação de placa de numeração em local visível nas edificações, ficando a critério da Prefeitura a numeração padrão.

Parágrafo único. Nas edificações em lotes de esquinas será obrigatória a colocação de placas indicativas do nome dos logradouros que lhes são adjacentes.

Art. 117. VETADO.

Art. 118. VETADO. (Ato de Promulgação de partes vetadas nº 001/2021)

Art. 118. Esta lei não retroage sobre as obras iniciadas, em andamento ou paralisadas, nem sobre terrenos já autorizados em gestões anteriores, devidamente comprovados por documentos de posse, como licenças de construção, alvarás contendo assinaturas de responsáveis técnicos os quais forem reconhecidos pela fazenda municipal com arrecadação de taxas.

Art. 119. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Município de Cortês-PE, 16 de setembro de 2021, 67º de emancipação política.


MARIA DE FÁTIMA CYSNEIROS SAMPAIO BORBA
Prefeita do Município de Cortês

ESTADO DE PERNAMBUCO
MUNICÍPIO DE CORTÊS

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORTÊS - GABINETE DA PREFEITA
LEI MUNICIPAL Nº 1.153, DE 16 DE SETEMBRO DE 2021 (COM VETOS E
PARTES PROMULGADAS)

Institui o Código de Obras do Município de Cortês, disciplina o uso do solo urbano e dá outras providências.

A PREFEITA CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE CORTÊS, Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições conferidas no artigo 66, inciso IV, da Lei Orgânica Municipal: Faço saber que a Câmara de Vereadores de Cortês aprovou e eu sanciono, com vetos, a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º As construções, reformas, modificações, acréscimos e demolições, de iniciativa pública ou privada e a qualquer título, serão reguladas pela presente Lei, obedecidas às disposições Federais e Estaduais pertinentes.

Art. 2º São princípios básicos desta lei:

I - conscientizar a população sobre o exercício da cidadania e dos direitos de vizinhança através de ações voltadas à educação urbana;

II - assegurar padrões construtivos que garantam o mínimo de segurança, conforto ambiental, higiene e salubridade às edificações e instalações, adequando-as às necessidades atuais, em especial aquelas voltadas à preservação do meio ambiente e aos direitos dos cidadãos, incluindo a acessibilidade universal;

III - definir as responsabilidades das partes envolvidas nos processos de licenciamento de obras no Município de Cortês;

IV - garantir as liberdades individuais dos responsáveis pela elaboração dos projetos licenciados e pela execução das obras sem prejuízo dos interesses da coletividade; e

V - normatizar e simplificar os procedimentos para o licenciamento das obras.

Art. 3º Os edifícios públicos deverão possuir condições técnico-construtivas que assegurem aos deficientes físicos pleno acesso, circulação e utilização de suas dependências, para atender ao disposto no art. 244 da Constituição Federal.

Art. 4º Para efeitos desta Lei serão adotadas as seguintes definições:

I - Edificação - estrutura física e rígida para abrigar e acomodar pessoas, animais ou equipamentos;

II - Instalação - sistema composto por materiais e equipamentos necessários para assegurar o funcionamento e a segurança dos edifícios;

III - Afastamento frontal: distância obrigatória do edifício ao alinhamento;

IV - Alinhamento: é a linha divisória entre o lote e o logradouro público;

V - Alvará: Documento que licencia ou autoriza a execução de obras sujeitas a controle e fiscalização da Prefeitura;

VI - Aprovação das obras: ato administrativo que corresponde à licença da Prefeitura, para a ocupação da edificação;

VII - Aprovação de Projeto: ato administrativo que precede o licenciamento ou autorização das obras a serem executadas;

VIII - Balanço: projeção de qualquer elemento de uma edificação, além dos limites do recuo e dos afastamentos;

IX - Declividade: relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal;

X - Economia: unidade construtiva residencial, industrial ou de prestação de serviços, caracterizada como unidade de consumo autônomo;

XI - Embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

XII - Galeria: área coberta, de domínio público, contígua ao passeio, no mesmo nível deste, destinada à circulação de pedestres;

XIII - Licenciamento de Obras: ato administrativo que concede licença para execução de uma obra;

XIV - Lote: fração mínima de um terreno destinado a edificações, cujo fracionamento só será permitido respeitados os parâmetros estabelecidos no artigo 7º desta Lei;

XV - Loteamento: empreendimento imobiliário organizado e legalizado, que visa comercializar lotes padronizados, para fins de edificações, conforme a sua destinação;

XVI - Marquise: elemento construtivo, projetado em balanço, sobre o passeio, destinado a proteger o pedestre e as edificações do sol e da chuva;

XVII - Modificação (de uma edificação): obra de substituição, parcial ou total, dos elementos construtivos essenciais de uma edificação, com modificação da área, forma ou outra da compartimentação;

XVIII - Passeio: parte das vias destinadas à circulação de pedestres e implantação de mobiliário urbano (bancas de jornais, postes, telefones públicos e congêneres);

XIX - Patamar: superfície plana, intermediária entre dois lances de escada;

XX - Pé-direito: distância vertical entre o piso e um forro de um compartimento;

XXI - Prisma de iluminação e ventilação: é o espaço livre “non aedificandi”, dentro do lote, em toda altura da edificação, destinado a garantir a iluminação e a ventilação dos compartimentos que com ele se comuniquem;

XXII - Reforma (de uma edificação): obra de substituição parcial dos elementos construtivos de uma edificação que modifica a área, a forma ou altura da compartimentação; e

XXIII - Vistoria administrativa: diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por finalidade verificar as condições de uma construção em andamento ou paralisada.

Art. 5º Esta Lei tem como fundamento a função social da propriedade urbana, através da qual, serão assegurados à população níveis mínimos de habitabilidade e qualidade das edificações e instalações, considerando os seguintes aspectos:

I - conforto térmico e acústico;

II - segurança;

III - durabilidade;

IV - acessibilidade, circulação e uso de pessoas idosas e pessoas portadoras de deficiência física.

CAPÍTULO II
DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL
Seção I
Do Loteamento do Solo Urbano

Art. 6º Todo loteamento urbano dependerá de aprovação prévia pelo órgão competente da Prefeitura Municipal e Registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

§ 1º O proprietário interessado em registrar loteamento urbano deverá comparecer ao setor competente da Prefeitura para as seguintes providências:

I - comprovar a propriedade ou posse do imóvel;

II - apresentar Certidão Negativa de Débitos municipais;

III - apresentar planta do empreendimento projetado em 3 (três) vias, assinada por profissional habilitado;

IV - pagar as taxas de registro do loteamento, conforme definido no Código Tributário do município;

V - levar o processo a registro no Cartório de Registros de Imóveis competente, após aprovação pela Prefeitura; e

VI - devolver cópia do processo registrado ao setor de tributação municipal.

§ 2º Correrão por conta e responsabilidade exclusiva do proprietário de imóvel loteado, além das despesas de registro do loteamento, os serviços de terraplanagens, eletrificação e instalação das redes de água e esgotos.

§ 3º Lei municipal definirá o tratamento tributário dado aos loteamentos, durante e após as operações de vendas dos lotes.

§ 4º O loteamento terá destinação específica, destinando-se a edificações residenciais, comerciais, industriais ou outras, segundo autorização concedida pelo poder público.

Art. 7º Serão observadas as seguintes dimensões mínimas para fracionamento do solo urbano, com vistas a edificações de qualquer natureza, no município de Cortês, conforme os locais onde se localizam:

I - Lotes situados na região Central da Sede do Município: 8m (oito metros) de frente por 20m (vinte metros) de fundos;

II - lotes situados nas demais regiões: 7 m (sete metros) de frente, por 15m (quinze) metros de fundos.

§ 1º A observância dos parâmetros estabelecidos nos incisos deste artigo é condição indispensável à aprovação do projeto de loteamento urbano, bem como para concessão de licenças para construção, por parte dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal.

§ 2º Além de observar as dimensões mínimas estabelecidas nos incisos deste artigo, os loteamentos devem ter a seguinte composição mínima: 20% (vinte por cento) de área verde, 10% (dez por cento) de arruamentos e vias, e 5% (cinco por cento) de equipamentos públicos, podendo haver variação mínima de até 50% (cinquenta por cento) de cada item anterior, devendo perfazer o total de 35%.

§ 3º Os lotes urbanos, tais como registrados, não podem sofrer fracionamento a qualquer título ou propósito, que resulte em parte menor do que as frações mínimas estabelecidas neste artigo.

§ 4º O requerente de loteamento deve apresentar Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, do competente órgão de classe, do

projeto a ser analisado, devendo no projeto incluir solução de drenagem pluvial, eletrificação, abastecimento de água, e destinação final de esgoto do loteamento.

Art. 8º As edificações serão construídas em lotes ou terrenos que façam frente para Via(s) pública(s) aprovada(s) pela Prefeitura.

Art. 9º Os projetos e obras sujeitos às disposições desta Lei deverão atender as Normas, Especificações, Padrões e Métodos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Seção II

Dos Componentes Básicos da Edificação

Art. 10. São componentes básicos de uma edificação, as fundações, a estrutura, as paredes e a cobertura.

Parágrafo único. Os componentes básicos de uma edificação deverão apresentar resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade adequadas à função e porte do edifício, de acordo com as normas técnicas, e especificados e dimensionados por profissional habilitado.

Seção III

Das Estruturas de Fundação e Superestruturas

Art. 11. As estruturas de fundação e as superestruturas deverão ficar situadas inteiramente dentro dos limites do lote ou terreno e, na sua execução, garantir a segurança das pessoas e das edificações vizinhas, bem como evitar, obrigatoriamente, quaisquer danos aos logradouros e instalações de serviços públicos.

Art. 12. Nos projetos e na execução das estruturas de fundação, deverão ser consideradas as condições geomorfológicas das diversas áreas do Município.

Seção IV

Dos Pisos, Paredes e Coberturas

Art. 13. Serão, obrigatoriamente, executados em materiais duráveis e apropriados, as lajes de piso, as paredes externas e as estruturas das edificações.

Art. 14. Os pisos e paredes que estiverem em contato direto com o solo deverão ser impermeabilizados.

Art. 15. Os pavimentos acima do solo, que não forem vedados por paredes no seu perímetro, deverão dispor de guarda-corpo de proteção contra queda com altura mínima de 0,90 (noventa centímetros), resistente a impactos e pressões.

Art. 16. Os pisos e as paredes serão tratados segundo a destinação dos compartimentos e as prescrições desta Lei.

§ 1º Poderá ser dispensado o revestimento, desde que os elementos de vedação recebam tratamento adequado, de acordo com as normas técnicas pertinentes.

§ 2º As paredes edificadas no limite do terreno vizinho deverão ser devidamente acabadas, tratadas e pintadas em ambos os lados.

§ 3º As paredes, dos subsolos até o nível do terreno circundante, deverão ser interna e externamente dotadas de impermeabilização.

Art. 17. Nas cobertas das edificações, deverão ser empregados materiais impermeáveis, imputrescíveis, de reduzida condutibilidade térmica, incombustíveis e resistentes a ação dos agentes atmosféricos, excetuada sua estrutura de suporte, que poderá ser executada em madeira.

Art. 18. As cobertas deverão ser construídas de modo a assegurar o perfeito escoamento das águas pluviais, através de beirais ou calhas, e ainda dotadas de rufos e condutores, respeitando sempre o direito de vizinhança e sem atingir diretamente o logradouro.

Seção V

Das Circulações

Art. 19. As portas de acesso às edificações, bem como as passagens ou corredores, devem ter as seguintes larguras mínimas:

I - quando de uso privativo, a largura mínima será de 80 cm (oitenta centímetros);

II - quando de uso comum, a largura mínima será de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

III - quando de uso coletivo, a largura deverá corresponder a 1 cm (um centímetro) por pessoa da lotação prevista para o compartimento, respeitado o mínimo 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Art. 20. As escadas terão largura mínima de 80 cm (oitenta centímetros) e permitirão passagem com altura mínima de 2 m (dois metros).

§ 1º Quando de uso coletivo, as escadas deverão obedecer as seguintes exigências:

I - terão largura mínima útil de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), não podendo ser inferior à largura das portas que lhes dão acesso;

II - terão patamar intermediário, de profundidade pelos menos igual à largura da escada, quando o desnível a vencer for maior do que 2,70 m (dois metros e setenta centímetros);

III - serão de material resistente ao fogo, quando atender a mais de dois pavimentos ou quando o edifício tiver andar térreo destinado a fins comerciais, de prestação de serviços ou industriais;

IV - não apresentarão desenvolvimento em leque ou caracol;

V - disporão nos edifícios com quatro ou mais pavimentos:

a) de saguão ou patamar independente do “hall” de distribuição;

b) de iluminação natural e de sistema de iluminação de emergência.

VI - disporão de portas corta-fogo entre a caixa de incêndio de escada e seu saguão e entre este e o “hall” de distribuição, a partir de sexto pavimento;

VII - disporão, nos edifícios com nove ou mais pavimentos, de uma antecâmara entre o saguão da escada e o “hall” de distribuição, isolada por duas portas corta-fogo, ventilada por um poço de ventilação natural, aberto no pavimento térreo e na cobertura.

§ 2º Nas escadas de uso secundário ou eventual, admitir-se-á redução de sua largura, até no mínimo de 60 cm (sessenta centímetros).

§ 3º A existência de elevador em uma edificação não dispensa a construção da escada.

Art. 21. As rampas não poderão apresentar declividade superior a 12% (doze por cento), quando destinadas a pedestres, e 20% (vinte por cento), quando destinadas a veículos.

Parágrafo único. Quando a declividade exceder a 6% (seis por cento), o piso das rampas deverá receber acabamento antiderrapante.

Art. 22. Os acessos ou circulações frontais às portas dos elevadores deverão ter largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. Os acessos às escadas e elevadores deverão ser interligados em todos os pisos das edificações.

Seção VI

Da Iluminação e Ventilação

Art. 23. Para efeitos da presente Lei, os compartimentos são classificados em:

I - compartimento de utilização prolongada;

II - compartimento de utilização transitória.

§ 1º Os compartimentos de utilização prolongada são aqueles destinados à permanência por tempo indeterminado, tais como, dormitórios, salas, lojas e sobrelojas, salas destinadas a comércio, negócio ou atividades profissionais, locais de reuniões e congêneres.

§ 2º Os compartimentos de utilização transitória são aqueles destinados à permanência ocasional ou temporária, tais como, copa, cozinha, banheiros, depósitos, garagens e congêneres.

Art. 24. Os compartimentos de utilização prolongada deverão obedecer às seguintes condições:

I - iluminação e ventilação diretas, através de aberturas voltadas para o espaço exterior;

II - pé-direito mínimo de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros);

III - forma tal que permita a inscrição de um círculo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de diâmetro.

Art. 25. Os compartimentos de utilização transitória deverão obedecer as seguintes condições:

I - ventilação natural;

II - pé-direito mínimo de 2.40 m (dois metros e quarenta centímetros);

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

IV - forma tal que permita a inscrição de um círculo de 1.00 m (um metro) de diâmetro.

§ 1º As cozinhas e copas, além da obediência aos incisos I, II, III, e IV, receberão iluminação natural.

§ 2º Admitir-se-á iluminação e ventilação de copas e cozinhas, através de áreas de serviço.

Art. 26. As dimensões mínimas dos prismas de iluminação e ventilação serão calculadas mediante a Fórmula $L=1/3H$, em que "L" é o lado do prisma de ventilação de formato quadrado, expressos em metros e "H" é a distância em metros do piso do pavimento térreo ao forro do último pavimento.

§ 1º O prisma de iluminação e ventilação poderá ter o formato retangular, desde que seu lado menor seja igual a 70% (setenta por cento) de L e a área resultante seja igual à calculada.

§ 2º Quando os prismas de iluminação e ventilação servirem apenas às instalações sanitárias, as dimensões poderão ser reduzidas à metade.

§ 3º Os vãos de iluminação e ventilação deverão obedecer à distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do lote.

Seção VII

Das Marquises e Balanços

Art. 27. Será permitida a construção de marquises nas edificações situadas no alinhamento, obedecidas as seguintes condições:

I - avanço de, no máximo, 80% (oitenta por cento) sobre a largura do passeio, obedecendo a um limite máximo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

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

Art. 28. Não serão permitidos balanços sobre o passeio, nos edifícios situados no alinhamento.

§ 1º Admitir-se-á, nos edifícios afastados do alinhamento, a existência de sacadas e varandas em balanço, obedecidas as seguintes condições:

I - fechamento lateral, quando contíguas às divisas;

II - profundidade máxima de 2,00 m (dois metros).

§ 2º Os rebaixamentos de meio-fio dependerão de orientação e permissão do órgão responsável da Prefeitura, e deverão observar as seguintes condições:

I - não poderão comprometer mais de 50 cm (cinquenta centímetros) da área destinada ao passeio (calçada);

II - deverão preservar pelo menos 5 cm (cinco centímetros) da altura da guia; e

III - não poderão se estender ao leito da rua.

§ 3º Os pisos dos passeios (ou calçadas) devem ser construídos de materiais antiderrapantes e não poderão recobrir o meio fio ou exceder a sua altura, ou, na falta deste, a linha determinada pela Prefeitura Municipal.

Seção VIII Dos Muros, Terraços e Divisas

Art. 29. Os terrenos baldios ou não edificados, situados em ruas implantadas ou pavimentadas, deverão ser fechados da seguinte forma:

I - cerca de madeira;

II - cerca de arame liso;

III - cerca de tela metálica;

IV - cerca viva.

§ 1º Não será permitida a construção de cercas ou muros que ultrapassem o alinhamento.

§ 2º Na utilização de cercas vivas, não será permitido o emprego de plantas que tenham espinhos.

§ 3º Quando os lotes ou terrenos forem fechados por meio de cercas vivas, e estas não forem convenientemente conservadas, a Prefeitura, por intermédio do órgão técnico competente, exigirá a substituição do fechamento.

§ 4º A limpeza e higienização dos lotes serão de responsabilidade exclusiva dos proprietários ou inquilinos, podendo a Prefeitura cobrar pelos serviços que executar pela omissão dos responsáveis.

Art. 30. Os proprietários ou responsáveis pela conservação ou fechamento de lotes ou terrenos são obrigados a executar os melhoramentos exigidos pelos órgãos competentes da Prefeitura, e nos prazos determinados, sob pena de incidirem nas sanções previstas nesta Lei.

Parágrafo único. No caso do não cumprimento do disposto neste artigo, a Prefeitura poderá executar os serviços, promovendo posteriormente a cobrança, independentemente de notificação judicial, do custo dos aludidos serviços acrescidos de 10% (dez por cento), a título de taxa de administração.

Art. 31. Não será permitida a construção de terraços, varandas ou acréscimos do imóvel que ultrapassem o alinhamento do lote.

Seção IX Das Instalações Hidráulicas e Sanitárias

Art. 32. As instalações hidráulicas e sanitárias deverão atender as especificações do Departamento de Água do Município de Cortês.

Art. 33. Será obrigatória a ligação da rede domiciliar à pública de água e esgoto, quando instaladas no logradouro em que se situe a edificação.

Art. 34. Em edificações multifamiliares é obrigatória a instalação ou construção de depósito de lixo.

Seção X

Das Instalações Elétricas, Telefônicas e de Internet

Art. 35. As instalações elétricas e telefônicas serão projetadas e executadas conforme especificações das companhias concessionárias dos serviços de eletricidade e telefonia.

Parágrafo único. Será obrigatória a instalação de dutos e demais equipamentos destinados à instalação de linhas telefônicas, em qualquer prédio com mais de seis economias, à razão de uma tomada por economia.

Art. 36. As instalações de internet deverão obedecer às normas aplicáveis à natureza do serviço prestado.

Seção XI

Das Piscinas

Art. 37. As piscinas são classificadas nas categorias seguintes:

I - Particulares - aquelas de uso exclusivo de seus proprietários;

II - Coletivas - aquelas construídas em clubes, entidades, associações, condomínios, hotéis e similares.

Parágrafo único. A construção ou reforma de piscinas ficará condicionada à prévia aprovação do projeto pelos órgãos competentes do Município e do Estado.

Art. 38. As piscinas deverão satisfazer às seguintes condições:

I - ter revestimento interno de material impermeável, resistente e de superfície lisa;

II - quando tiver o fundo em rampas, apresentar declividade igual ou inferior a 7% (sete por cento), vedadas as mudanças bruscas até a profundidade de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

III - ter tanque lava-pés;

IV - conter tubos influentes, que provoquem uma uniforme circulação de água, ficando os mesmos situados, no mínimo a 0,30 m (trinta centímetros) abaixo do nível normal da água;

V - conter, na parte interna, dispositivo capaz de drenar a água superficial, provido de orifício necessário ao livre escoamento da água diretamente para a rede de esgoto.

Parágrafo único. As piscinas particulares ficam dispensadas da exigência do inciso III deste artigo.

Art. 39. As piscinas infantis e as de aprendizagem, que tenham comunicação direta com as destinadas à natação, serão providas de dispositivos de proteção na linha divisória.

Art. 40. As piscinas deverão dispor de vestiários, instalações sanitárias e chuveiros, atendendo, separadamente, a cada sexo.

CAPÍTULO III

DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art. 41. Para os efeitos da presente Lei, as edificações residenciais classificam-se em:

I - unifamiliares: unidades construtivas independentes, destinadas à moradia;

II - multifamiliares: unidades construtivas coletivas com instalações comuns, constituindo edifícios isolados ou conjunto de edifícios destinados à moradia.

Art. 42. As edificações multifamiliares poderão integrar prédios mistos, com atividades de comércio, escritórios e consultórios, desde que tenham acesso independente ao logradouro público.

CAPÍTULO IV DAS EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS, COMERCIAIS E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PROFISSIONAIS

Art. 43. As edificações destinadas à indústria em geral, fábricas e oficinas deverão atender as seguintes condições:

I - ser de materiais resistentes ao fogo;

II - ter pé-direito mínimo de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), quando a área de compartimento exceder a 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados);

III - ter as paredes confinantes com lotes vizinhos do tipo corta fogo.

Art. 44. Nas edificações de que trata o presente capítulo deverão ser observadas as normas de segurança e conforto ambiental ditados pela União, pelo Estado ou a critério do órgão municipal de planejamento urbano, relativamente:

I - chaminés;

II - aparelhos, máquinas e equipamentos que provoquem ruídos, calor, vapor, riscos de incêndios ou explosão e situações afins;

III - despejos industriais.

Art. 45. As edificações de que trata o presente capítulo, deverão possuir estacionamento, dentro dos limites de seu lote e dimensionadas em razão do número de empregados e da clientela prevista.

Art. 46. Nas edificações destinadas ao comércio em geral deverão ser observadas:

I - pé-direito mínimo de 3,00m (três metros), quando a área do compartilhamento exceder a 75,002 (setenta e cinco metro quadrados);

II - sanitários separados para cada sexo, calculados à razão de um sanitário para cada 300,00 m² (trezentos metros quadrados), de área útil.

§ 1º Nas edificações comerciais de área inferior a 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados), é permitido um sanitário apenas, para ambos os sexos.

§ 2º Nos bares, cafés, restaurantes, confeitarias e congêneres, os sanitários deverão ser localizados de tal forma que permitam sua utilização pelo público.

Art. 47. Em qualquer estabelecimento, os locais destinados a preparo, manipulação e depósito de alimentos e medicamentos deverão ter pisos e paredes revestidas com material liso, resistente, lavável e impermeável.

Art. 48. Os açougues, peixarias e estabelecimentos congêneres deverão dispor de chuveiros, na proporção de um para cada 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil.

Art. 49. As galerias comerciais deverão ter:

I - pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

II - largura mínima correspondente a 1/12 (um doze avos) do seu comprimento e nunca inferior a 4,00 m (quatro metros).

Parágrafo único. As lojas poderão ser iluminadas artificialmente e ventiladas através de galerias que, nesse caso, terão comunicação direta com o exterior, por meio de aberturas nas extremidades ou de prismas de ventilação.

Art. 50. As edificações destinadas à prestação de serviços profissionais deverão ter, em cada pavimento, sanitários separados para cada sexo, na proporção de um vaso e lavatório (e mictório, quando masculino) para cada 70,00 m² (setenta metros quadrados) de área útil.

Parágrafo Único - Admitir-se-á apenas um sanitário nas edificações que não ultrapassem 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados).

CAPÍTULO V DAS EDIFICAÇÕES PARA FINS ESPECIAIS

Art. 51. As edificações para fins especiais são aquelas de uso coletivo, que não se incluam entre as atividades residenciais, industriais, comerciais e de prestação de serviços, para efeitos desta Lei, e compreendem, entre outras, as seguintes:

I - escolas de ensino seriado;

II - teatros, museus e cinemas;

III - centros de convenções;

IV - salões de exposição;

V - templos religiosos;

VI - creches;

VII - hotéis;

VIII - hospitais, postos de saúde, asilos e congêneres;

IX - cemitérios;

X - matadouros;

XI - mercados públicos;

XII - corpo de bombeiros e postos policiais;

XIII - instalações de esportes;

XIV - centros de ação social;

XV - instalações militares; e

XVI - edifícios públicos em geral.

Art. 52. As edificações não habitacionais destinadas a locais de reuniões, tais como estádios, auditórios, ginásios esportivos, centros de convenções e salões de exposição, cinemas, teatros e templos religiosos, deverão atender aos seguintes requisitos:

I - circulação de acesso;

II - condições de perfeita visibilidade;

III - espaçamento entre filas de assentos;

IV - locais de espera;

V - Instalações sanitárias; e

VI - lotação (fixação).

Art. 53. Os estabelecimentos de hospedagem deverão ter:

I - “Hall” de recepção com serviço de portaria e sala de estar;

II - entrada de serviço independente da entrada de hóspedes;

III - local centralizado para despejo e depósito de lixo;

IV - lavatório com água corrente em todas as unidades de hospedagem; e

V - sanitários para o pessoal de serviço, independente dos sanitários dos hóspedes.

Parágrafo único. Os banheiros coletivos serão separados por sexo e devem proporcionar fácil acesso às pessoas portadoras de necessidades especiais.

Art. 54. Os postos de serviços de veículos, somente serão instalados em logradouros onde exista rede pública de esgotos e obedecerão as exigências seguintes:

I - construção com materiais resistentes ao fogo;

II - instalações de sanitários franqueados ao público, separados por sexo;

III - instalação de sanitários e vestiários para empregados, separados por sexo;

IV - muros de divisas com vizinhos com altura mínima de 2,00 m (dois metros).

Art. 55. As garagens de veículos classificam-se em particulares individuais, particulares coletivas e comerciais.

Art. 56. As garagens de veículos deverão obedecer as seguintes exigências:

I - ter ventilação permanente garantida;

II - não ter comunicação direta com compartimentos de utilização prolongada;

III - largura útil mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e comprimento útil mínimo de 5,00 m (cinco metros).

Art. 57. As garagens particulares coletivas ou comerciais deverão atender, ainda, as seguintes disposições:

I - ter estrutura, paredes e forro de material resistente ao fogo;

II - ter vão de acesso com largura mínima de 3,00 m (três metros) e o mínimo de dois vãos, quando comportarem mais de 50 (cinquenta) automóveis;

III - corredor de circulação deverá ter largura mínima de 3,00 m (três metros), 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) ou 5,00 m (cinco metros), quando as vagas de estacionamento formarem ângulos 30° (trinta graus), 45° (quarenta e cinco graus) e 90° (noventa graus), respectivamente.

§ 1º Não serão permitidas quaisquer instalações de abastecimento, de lubrificação ou reparos, em garagens particulares coletivas.

§ 2º Nas garagens comerciais serão permitidos apenas os serviços de lavagem e lubrificação.

Art. 58. As edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros e similares deverão atender às seguintes disposições especiais:

I - ter estrutura, paredes e forro de material resistente ao fogo;

II - ter instalações sanitárias separadas para cada sexo, com as seguintes proporções mínimas em relação à lotação máxima:

a) para cada sexo, um vaso e um lavatório, para cada 400 (quatrocentos) lugares;

b) para o sexo masculino, deverá ter, ainda, um mictório para cada 200 (duzentos) lugares.

CAPÍTULO VI DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

Seção I

Da Apresentação e da Aprovação do Projeto

Art. 59. Nenhuma obra de construção ou reforma poderá ser executada, no Município de Cortês, sem a apresentação do projeto arquitetônico, salvo as exceções previstas nesta Lei.

Art. 60. VETADO.

Art. 61. Será de inteira responsabilidade do autor do projeto, a exatidão da indicação de todos os elementos apresentados como existentes, nas plantas submetidas à aprovação.

Art. 62. A aprovação do Projeto de edificação será solicitada à Prefeitura, mediante o encaminhamento dos seguintes documentos, através de requerimento em modelo padrão da Prefeitura contendo no mínimo:

I - nome e assinatura do proprietário ou seu representante legal;

II - nome e assinatura do responsável técnico pelo Projeto;

III - endereço do imóvel;

IV - finalidade e área total do imóvel projetado;

V - título de propriedade do imóvel, licença de construção, recibo de compra e venda e outros meios de comprovação de posse;

VI - projeto de arquitetura, contendo todas as informações necessárias à verificação do atendimento à presente Lei; e

VII - projeto esquemático das instalações hidráulicas, elétricas, telefônicas e sanitárias, indicando a posição dos pontos de utilização, dos medidores e demais elementos necessários à sua análise.

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

a) cor amarela para as partes para serem demolidas;

b) cor vermelha para as partes a serem construídas.

Art. 63. A Prefeitura comunicará ao interessado, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o deferimento, indeferimento ou exigências necessárias à aprovação do Projeto.

Art. 64. Os projetos que estiverem em desacordo com as normas legais e regulamentares pertinentes, que contiverem erros ou estiverem incompletos, não serão aceitos, devendo a Prefeitura comunicar aos interessados a norma legal ou regulamentar infringida, os erros ou omissões constatadas, dando-lhes prazo de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado por igual período, a pedido do proprietário do imóvel ou responsável técnico.

Parágrafo único. Esgotado o prazo referido no "caput" deste artigo, sem que sejam feitas as devidas correções, a Prefeitura indeferirá os projetos, devolvendo-os aos interessados.

Art. 65. Se, no decorrer da execução da obra, forem alterados quaisquer dos elementos geométricos essenciais do projeto aprovado,

será necessária a aprovação de projeto de modificação.

§ 1º A modificação do projeto implica a expedição de um novo alvará de construção, ficando isento do pagamento de nova taxa.

§ 2º O prazo de validade do alvará, previsto no § 1º, terá duração igual ao período estabelecido no alvará inicial.

Art. 66. Serão dispensados da apresentação e aprovação de Projetos as:

I - edificações de um só pavimento, situados em área rural, destinadas a fins residenciais e agropecuários;

II - reformas, construção de muros e fechamento de lotes e pequenos reparos de manutenção das edificações;

III - elevação de pisos e cobertas em residências unifamiliares;

IV - edificações construídas por iniciativas do Poder Público.

Parágrafo único. As Licenças concedidas pela Prefeitura Municipal não isentam os Projetos das obrigações perante os órgãos federais e estaduais competentes, naquilo que envolverem matéria de suas respectivas competências, nem prejudicam suas fiscalizações e decisões.

Art. 67. A aprovação de um projeto poderá ser revalidada, tantas vezes quantas forem necessárias, respeitadas as normas legais e regulamentares vigentes, e observado o prazo de validade do projeto.

Art. 68. O projeto terá sua aprovação cancelada pelo Município, nas seguintes hipóteses:

I - automaticamente, quando expirado o prazo de validade;

II - a pedido do autor do projeto, em conjunto com o proprietário.

Seção II Das Licenças

Art. 69. As construções, reformas e demolições somente poderão ser iniciadas, depois de devidamente licenciadas pelo órgão técnico competente, observadas as disposições desta Lei e das demais normas legais e regulamentares pertinentes.

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

Art. 70. O licenciamento será válido pelo prazo de 6 (seis) meses, contados da data do despacho que o deferiu, perdendo seu valor, se findo esse prazo, a obra não estiver iniciada.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, uma obra só será considerada iniciada com a execução de suas fundações.

Art. 71. A renovação do alvará de construção independerá da revalidação do projeto.

Art. 72. O licenciamento da obra será concedido, mediante o encaminhamento à Prefeitura dos seguintes elementos:

I - requerimento em modelo padrão da Prefeitura, solicitando o licenciamento, onde consta:

a) nome e assinatura do proprietário do imóvel ou do seu representante legal;

b) nome e assinatura do responsável técnico pelo Projeto e pela execução das obras; e

c) prazo para execução das obras.

II - título de propriedade do imóvel;

III - projeto da obra;

IV - prova de pagamento dos tributos relativos ao imóvel.

Art. 73. O alvará de construção será cancelado pelo Município:

I - quando constatada irregularidade no deferimento do pedido;

II - a pedido do proprietário, se a obra não tiver sido iniciada.

Art. 74. Independência de alvará de construção:

I - pequenos reparos ou consertos em edificações existentes, desde que não modifiquem ou alterem os elementos geométricos essenciais da construção, tais como:

a) serviços de pintura em geral;

b) reparos de soalhos, forros, frisos, paredes e revestimentos;

c) substituição de revestimentos de muros e paredes;

d) substituição do madeiramento de coberta;

e) substituição de telhas;

f) consertos ou substituição de esquadrias, desde que não alterem os dispositivos da Lei;

g) reparos e construções de passeios em geral;

h) consertos de instalações elétricas e hidrossanitárias.

II - instalação de canteiro de obras, nas construções, reformas ou demolições licenciadas;

III - execução de revestimentos, tais como:

a) pisos;

b) emboços;

c) rebocos;

d) assentamento de azulejos, pastilhas, cerâmicas e similares;

e) forros.

IV - colocação de portões em muros de alinhamento já existentes, vedada a sua abertura sobre o passeio público.

Art. 75. Serão dispensados de licenciamento os galpões para instalações de obras, desde que comprovada a existência de Projeto aprovado para o local.

Art. 76. Se a construção não for concluída dentro do prazo fixado no licenciamento, o Projeto deverá ser reexaminado e, se continuar de conformidade com a legislação vigente, terá seu prazo prorrogado.

Parágrafo único. A solicitação de prorrogação do licenciamento deve ser realizada até no máximo 15 dias úteis antes da data prevista para a sua expiração.

Seção III

Da Execução, da Fiscalização e Aprovação das Obras

Art. 77. Nenhuma obra no Município de Cortês poderá ser iniciada sem projeto aprovado e Alvará de construção, ressalvados os casos expressamente estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único. Para efeito de comprovação do licenciamento da obra ou instalação, deverá permanecer, no local de serviço, o respectivo

alvará, inclusive o projeto, quando se tratar de obra, salvo os casos de dispensa previstos nesta Lei.

Art. 78. A Prefeitura, através de seus órgãos competentes, exercerá a fiscalização sobre as atividades disciplinadas por esta Lei, adotando todas as medidas necessárias ao cumprimento das normas legais e regulamentares pertinentes, em função do Poder de Polícia do Município.

Art. 79. Os servidores municipais, no exercício de suas atribuições de fiscalização, terão acesso aos locais das obras e instalações, tomando as providências de sua alçada, para prevenir ou reprimir qualquer atividade que esteja em desacordo com as normas legais, regulamentares ou técnicas pertinentes.

Art. 80. A exigência de colocação de tapume ficará a critério da Prefeitura, através de seu órgão competente.

§ 1º Os tapumes só poderão ser colocados após a aprovação do projeto, expedição do alvará de demolição ou instalação, ou depois de cumpridas as exigências dos órgãos municipais competentes.

§ 2º O tapume deverá ser mantido durante todo o período de execução das obras e serviços.

§ 3º Quando as obras, demolições ou instalações forem recuadas, os tapumes poderão ser executados no(s) alinhamento(s) do(s) logradouro(s), com altura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), ou substituídos por uma mureta de alvenaria, com altura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 4º Os tapumes não poderão causar prejuízo à arborização, aos aparelhos de iluminação pública, postes, e outros elementos existentes nos logradouros com autorização da Prefeitura.

§ 5º Sempre que se fizer necessário e a critério do órgão técnico competente, será exigido tapume de proteção às edificações nos lotes ou terrenos vizinhos.

§ 6º Os andaimes deverão ficar dentro do tapume, e oferecer condições de resistência e estabilidade tais, que garantam os operários e transeuntes contra acidentes.

§ 7º Sem prejuízo do cumprimento das disposições desta Lei, a colocação de tapumes e andaimes deverá obedecer ao disposto na Legislação de Segurança e Medicina do Trabalho.

Art. 81. Os entulhos de demolição ou da construção não poderão ser colocados na via pública, salvo permissão da Prefeitura Municipal, através do seu órgão próprio e desde que não comprometa a livre circulação de pedestres e veículos e a saúde e segurança pública.

Parágrafo único. A retirada dos entulhos será de exclusiva responsabilidade dos responsáveis pelo imóvel e deverá ser executada, no caso de colocação permitida fora do imóvel, tão logo solicitada pelo órgão municipal, sob pena de multa.

Art. 82. Nenhum material poderá permanecer nos logradouros públicos, salvo o tempo necessário à sua descarga ou remoção.

Art. 83. Quaisquer detritos caídos das obras e, bem assim, resíduos de materiais, que ficarem nos logradouros públicos, deverão ser imediatamente removidos.

Art. 84. O responsável ou proprietário da obra deverá, no prazo de até 15 (quinze) dias após sua conclusão, providenciar a remoção dos tapumes, andaimes e outros aparelhos de construção, fazendo os reparos e limpeza dos logradouros públicos.

Art. 85. Uma obra será considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, estando em funcionamento as instalações hidrossanitárias e elétricas, comprovada por documentos próprios fornecidos pelas concessionárias desses serviços.

Art. 86. Concluída a obra deverá ser requerida a vistoria para fins de aprovação.

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

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

§ 3º A Prefeitura terá prazo de 15 (quinze) dias, a partir da entrada do requerimento, para efetuar a vistoria no imóvel e, constatada a consonância com o projeto aprovado, expedirá o certificado de aprovação da obra.

~~§ 4º VETADO~~ (Ato de Promulgação de partes vetadas nº 001/2021)

§ 4º Findo o prazo estabelecido no § 3º deste artigo, sem que a Prefeitura emita o certificado de aprovação, fica autorizada a utilização do imóvel.

Art. 87. Toda edificação, qualquer que seja sua destinação, quando concluída, somente poderá ser ocupada ou utilizada, após a concessão, pelo órgão competente da Prefeitura, do respectivo "habite-se" ou "aceite-se".

§ 1º O "habite-se" será concedido para edificações novas.

§ 2º O "aceite-se" será concedido para reformas ou modificações de edificações existentes.

§ 3º Quando forem executadas reformas ou modificações em edificações existentes, e delas resultar uma nova subunidade autônoma, será concedido "habite-se" para a parte nova da edificação, e "aceite-se" para a parte antiga.

Art. 88. Será permitida a concessão de "habite-se parcial", quando a edificação possuir partes que possam ser ocupadas ou utilizadas, independentemente das partes ainda não concluídas, a critério do órgão técnico competente da Prefeitura.

Art. 89. Quando a construção se referir a dois ou mais blocos, dentro do mesmo lote ou terreno, e as obras tenham sido liberadas por um único alvará, poderá ser concedido "habite-se" em separado para cada bloco, desde que se constituam em unidades autônomas, de funcionamento independente, e preencham as condições de utilização, separadamente por bloco.

Art. 90. Para concessão de "habite-se" e "aceite-se", o órgão competente da Prefeitura lavrará o Auto de Vistoria, após a constatação do cumprimento de todas as exigências legais, regulamentares e técnicas pertinentes.

Seção IV

Do laudo de Vistoria de Obra

Art. 91. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas nesta Lei, compete ao proprietário ou usuário das obras e serviços de construção e instalação, a responsabilidade de manter as condições de segurança, habitabilidade, estética e as características do projeto devidamente licenciado.

Art. 92. A Prefeitura deverá realizar, quando solicitada ou quando constatada pela fiscalização, qualquer irregularidade, vistoria nas edificações, expedindo o competente Laudo de Vistoria de Edificação.

Art. 93. Quando constatado, após a emissão do Laudo de Vistoria de Edificação, o descumprimento das condições de segurança, habitabilidade, estética e manutenção das características originais do projeto aprovado, a Prefeitura intimará o responsável para corrigir as irregularidades, sem prejuízo das sanções de natureza civil, penal e administrativa cabíveis.

Art. 94. Quaisquer entidades de direito público e privado responsáveis pela segurança e bem-estar da população e dos bens públicos, inclusive os órgãos de fiscalização do exercício profissional, terão direito a solicitar da Prefeitura o Laudo de Vistoria de Edificação.

Art. 95. O Laudo de Vistoria de Edificação poderá ser solicitado, ainda, por qualquer pessoa física ou jurídica, quando o imóvel situado em área contígua ao de sua propriedade ou posse, esteja causando prejuízo ou ameaçando sua integridade física ou patrimonial, em decorrência de deterioração ou reforma.

Art. 96. Fica o Poder Executivo autorizado a cobrar pelos serviços relativos à emissão do Laudo de Vistoria de Edificação solicitado, na forma e condições a serem estabelecidas em Regulamento.

Parágrafo único. VETADO.

Seção V **Da Paralisação da Obra**

Art. 97. A paralisação de obras deverá ser comunicada, previamente, ao órgão competente do Município, para efeito de suspensão do prazo de licença e adoção das demais medidas administrativas cabíveis.

Art. 98. O proprietário da obra paralisada será diretamente responsável pelos danos ou prejuízos causados ao Município e a terceiros, em decorrência dessa paralisação.

Art. 99. Identificadas as obras inacabadas ou paralisadas há mais de 1 (um) ano, sem que o proprietário do imóvel ou responsável técnico da construção tenha feita a devida comunicação à Prefeitura, o Município deverá notificar o respectivo proprietário ou responsável técnico para que promovam a comunicação da suspensão ou para conclusão da obra, dentro do prazo de 6 (seis) meses, contado da data da notificação.

CAPÍTULO VII **DAS RESPONSABILIDADES**

Art. 100. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas nesta Lei, caberão aos órgãos competentes do Município e às pessoas físicas e jurídicas que exercerem atividades inerentes a edificações e instalações e, bem assim, aos proprietários e usuários a qualquer título, as responsabilidades previstas neste Capítulo, observados os procedimentos técnicos e administrativos pertinentes.

Art. 101. É da responsabilidade do Município de Cortês:

I - aprovar projetos e licenciar obras de conformidade com as disposições desta Lei e demais normas legais e regulamentares pertinentes;

II - fiscalizar a execução das atividades disciplinadas por esta Lei;

III - conceder "habite-se" e "aceite-se";

IV - exigir manutenção preventiva e permanente das edificações em geral, para assegurar à população as condições satisfatórias de segurança e habitabilidade;

V - expedir alvarás de funcionamento para os equipamentos mecânicos de locomoção;

VI - expedir Laudo de Vistoria de Edificações;

VII - promover a responsabilidade do proprietário das edificações e instalações e/ou executores dos respectivos serviços, pelo descumprimento das normas legais e regulamentares pertinentes;

VIII - exercer outras funções inerentes ao Poder de Polícia Administrativa;

IX - disponibilizar 1 (um) responsável técnico para o construtor ou proprietário que comprovar ser pobre na forma da lei, devendo a custas da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ser custeada pelo construtor ou proprietário do imóvel.

Art. 102. É da responsabilidade do autor de projeto:

I - elaborar projetos de acordo com as disposições desta Lei e demais normas legais e regulamentares pertinentes;

II - acompanhar a tramitação dos projetos, em todas as suas fases, junto ao órgão competente;

III - assinar os projetos de sua autoria, respondendo pela exequibilidade dos mesmos;

IV - cumprir as diretrizes e exigências técnicas determinadas pelos órgãos competentes para efeito de aprovação dos projetos;

V - outras atribuições inerentes à sua habilitação profissional, na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único. Quando o profissional assinar o projeto, como Autor e Construtor, assumirá, igualmente, a responsabilidade pela elaboração do projeto e execução da obra ou instalação.

Art. 103. É da responsabilidade do construtor e do técnico de edificações, quando for o caso:

I - executar as obras e serviços de acordo com o projeto aprovado pelo Município;

II - responder administrativa, civil e penalmente, pela solidez e segurança das obras e, bem assim, pelos materiais empregados;

III - cumprir as diretrizes e exigências técnicas determinadas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso;

IV - outras atribuições inerentes à sua qualificação e habilitação profissionais, na forma da legislação pertinente.

Art. 104. Constituem responsabilidades do proprietário da edificação ou instalação, ou usuário a qualquer título, conforme o caso:

I - conservar as edificações e instalações em condições de utilização e funcionamento;

II - realizar todo o procedimento necessário para que a construção seja realizada;

III - responder perante o Município e terceiros, pelos danos e prejuízos causados em função do estado e manutenção das edificações e instalações.

CAPÍTULO VIII DAS PENALIDADES

Seção I Das Multas

Art. 105. As multas serão calculadas por meio de alíquotas incidentes sobre o valor referente à licença de construção adotado pelo município, nas seguintes situações:

I - obra iniciada sem o respectivo Alvará:

a) edificações com área construída de até 80m² (oitenta metros quadrados): 10% (dez por cento) do valor da licença de construção;

b) edificações com área construída de 81m² (oitenta e um metros quadrados) até 99m² (noventa e nove metros quadrados): 15% (quinze por cento) do valor da licença de construção;

c) edificações com área construída igual ou maior que 100m² (cem metros quadrados): 20% (vinte por cento) do valor da licença de construção.

II - obra em desacordo com o Projeto aprovado ou com o alinhamento: 100% (cem por cento) do valor da licença de construção;

III - projeto com indicações falsas: 100% (cem por cento) do valor da licença de construção;

IV - ausência de tapumes exigidos nesta Lei: 50% (cinquenta por cento) do valor da licença de construção;

V - ausência, no local da obra, de projeto ou de alvará: 10% (dez por cento) do valor da licença de construção;

VI - edificação ocupada sem o certificado de aprovação da obra: 20% (vinte por cento) do valor da licença de construção;

VII - entulhos colocados em via pública sem a devida autorização: 10% (dez por cento) do valor da licença de construção pago ou estimado, mais o custo da retirada, se executada pela Prefeitura.

§ 1º A aplicação de multa não exime o infrator das demais penalidades previstas na presente Lei e outros diplomas legais aplicáveis.

§ 2º Os casos de infração a esta lei não previstos neste artigo, serão punidos com multas arbitradas pelo órgão próprio da Prefeitura Municipal, segundo a correlação com os casos previstos ou com 50% (cinquenta por cento) do valor da licença de construção paga ou estimada, nos casos em quem não haja previsão ou correlação.

Art. 106. A gradação da multa levará em consideração:

I - a gravidade da infração;

II - os antecedentes do infrator;

III - a capacidade do infrator em entender a norma legal ou regulamentar;

IV - a capacidade econômica do infrator.

Art. 107. Imposta a multa, o infrator será intimado a recolher aos cofres municipais a respectiva importância, no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de inscrição na Dívida Ativa do Município para cobrança judicial, na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único. Os recursos provenientes das multas serão destinados à manutenção dos prédios públicos municipais, com a devida publicação dos valores gastos e o local de sua destinação.

Art. 108. Em caso de reincidência, o valor da multa poderá ser aplicado até o dobro da penalidade anterior.

Seção II

Dos Embargos

Art. 109. As obras de construção, reconstrução, reforma ou demolição, serão embargadas, sem prejuízo da aplicação de multas, quando estiverem:

I - executadas sem o devido licenciamento ou em desacordo com o projeto aprovado;

II - executadas sobre valas, redes pluviais existentes, rede de esgotamento sanitário ou em áreas não edificáveis;

III - houver ameaça à segurança ou saúde públicas;

IV - sendo executadas sem a responsabilidade do profissional qualificado;

V - sendo executadas em logradouros já existentes.

§1º Na ocorrência das hipóteses previstas nos incisos anteriores, o fiscal lavrará o termo de embargo das obras, encaminhando ao responsável técnico.

§2º O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências constantes no termo.

Seção III Da Interdição

Art. 110. Uma obra ou edificação poderá ser interditada total ou parcialmente, quando, oferecer perigo iminente de caráter público, hipótese em que o Município exigirá do proprietário os serviços necessários a anular aquele efeito.

Parágrafo único. Se o proprietário não executar os serviços, o Município poderá fazê-los, diretamente ou através de terceiros, cobrando do proprietário os custos dos serviços, acrescidos de 10% (dez por cento) a título de taxa de administração.

Seção IV Da Demolição

Art. 111. A demolição total ou parcial da edificação, como penalidade, será imposta quando:

I - não for possível a execução de modificações que enquadrem a edificação nas normas em vigor;

II - houver iminente perigo à segurança de pessoas, bens ou equipamentos, e o proprietário não houver tomado as providências exigidas pela Prefeitura, no prazo determinado;

III - desobedecer as normas de edificação existentes no Município.

Parágrafo único. A demolição poderá ser executada pela Prefeitura, às custas do proprietário da edificação, mediante processo administrativo em que se assegure aos interessados a ampla defesa.

Art. 112. Quando, a juízo do órgão técnico competente, o estado de construção oferecer prejuízo à segurança da população, o seu responsável técnico será intimado a demolir, no prazo de 60 (sessenta) dias, independentemente do estado ou grau de adiantamento em que se encontra a obra.

Parágrafo único. Se findo o prazo previsto no “caput” deste artigo, o responsável da obra não cumprir a intimação, o Município promoverá a demolição e cobrará do proprietário os custos dos serviços, acrescidos de 10% (dez por cento), a título de taxa de administração, devendo a demolição ser precedida de processo administrativo em que se assegure aos interessados a ampla defesa.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 113. As obras e instalações, que dependam da anuência prévia de órgãos da esfera estadual ou federal, na forma da legislação pertinente, somente serão licenciadas pelo Município após o cumprimento, pelo interessado, das exigências estabelecidas por aqueles órgãos.

Art. 114. Será de inteira responsabilidade do interessado a obtenção, junto aos órgãos competentes, de todos os elementos necessários à aprovação de projetos e licenciamento das obras de que trata esta Lei.

Art. 115. Os processos, que dependam de anuência prévia ou parecer de órgão de outras esferas de governo, só poderão ser aprovados, pelo Município, quando o interessado cumprir as exigências emanadas daqueles órgãos, exceto unidades habitacionais.

Art. 116. Será obrigatória a colocação de placa de numeração em local visível nas edificações, ficando a critério da Prefeitura a numeração padrão.

Parágrafo único. Nas edificações em lotes de esquinas será obrigatória a colocação de placas indicativas do nome dos logradouros que lhes são adjacentes.

Art. 117. VETADO.

~~Art. 118. VETADO.~~ (Ato de Promulgação de partes vetadas nº 001/2021)

Art. 118. Esta lei não retroage sobre as obras iniciadas, em andamento ou paralisadas, nem sobre terrenos já autorizados em gestões anteriores, devidamente comprovados por documentos de posse, como licenças de construção, alvarás contendo assinaturas de responsáveis técnicos os quais forem reconhecidos pela fazenda municipal com arrecadação de taxas.

Art. 119. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Município de Cortês-PE, 16 de setembro de 2021, 67º de emancipação política.

MARIA DE FÁTIMA CYSNEIROS SAMPAIO BORBA

Prefeita do Município de Cortês

Publicado por:

Otávio Miécio Santos Sampaio

Código Identificador:03D0B265

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Pernambuco no dia 28/10/2021. Edição 2950

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:

<http://www.diariomunicipal.com.br/amupe/>



**LEI MUNICIPAL Nº 1.153, DE 16 DE SETEMBRO DE 2021
(COM VETOS E PARTES PROMULGADAS)**

Institui o Código de Obras do Município de Cortês, disciplina o uso do solo urbano e dá outras providências.

A **PREFEITA CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE CORTÊS**, Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições conferidas no artigo 66, inciso IV, da Lei Orgânica Municipal: Faço saber que a Câmara de Vereadores de Cortês aprovou e eu sanciono, com vetos, a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º As construções, reformas, modificações, acréscimos e demolições, de iniciativa pública ou privada e a qualquer título, serão reguladas pela presente Lei, obedecidas às disposições Federais e Estaduais pertinentes.

Art. 2º São princípios básicos desta lei:

I - conscientizar a população sobre o exercício da cidadania e dos direitos de vizinhança através de ações voltadas à educação urbana;

II - assegurar padrões construtivos que garantam o mínimo de segurança, conforto ambiental, higiene e salubridade às edificações e instalações, adequando-as às necessidades atuais, em especial aquelas voltadas à preservação do meio ambiente e aos direitos dos cidadãos, incluindo a acessibilidade universal;

III - definir as responsabilidades das partes envolvidas nos processos de licenciamento de obras no Município de Cortês;

IV - garantir as liberdades individuais dos responsáveis pela elaboração dos projetos licenciados e pela execução das obras sem prejuízo dos interesses da coletividade; e

V - normatizar e simplificar os procedimentos para o licenciamento das obras.

Art. 3º Os edifícios públicos deverão possuir condições técnico-construtivas que assegurem aos deficientes físicos pleno acesso, circulação e utilização de suas dependências, para atender ao disposto no art. 244 da Constituição Federal.

Art. 4º Para efeitos desta Lei serão adotadas as seguintes definições:

I - Edificação - estrutura física e rígida para abrigar e acomodar pessoas, animais ou equipamentos;

II - Instalação - sistema composto por materiais e equipamentos necessários para assegurar o funcionamento e a segurança dos edifícios;



III - Afastamento frontal: distância obrigatória do edifício ao alinhamento;

IV - Alinhamento: é a linha divisória entre o lote e o logradouro público;

V - Alvará: Documento que licencia ou autoriza a execução de obras sujeitas a controle e fiscalização da Prefeitura;

VI - Aprovação das obras: ato administrativo que corresponde à licença da Prefeitura, para a ocupação da edificação;

VII - Aprovação de Projeto: ato administrativo que precede o licenciamento ou autorização das obras a serem executadas;

VIII - Balanço: projeção de qualquer elemento de uma edificação, além dos limites do recuo e dos afastamentos;

IX - Declividade: relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal;

X - Economia: unidade construtiva residencial, industrial ou de prestação de serviços, caracterizada como unidade de consumo autônomo;

XI - Embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

XII - Galeria: área coberta, de domínio público, contígua ao passeio, no mesmo nível deste, destinada à circulação de pedestres;

XIII - Licenciamento de Obras: ato administrativo que concede licença para execução de uma obra;

XIV - Lote: fração mínima de um terreno destinado a edificações, cujo fracionamento só será permitido respeitados os parâmetros estabelecidos no artigo 7º desta Lei;

XV - Loteamento: empreendimento imobiliário organizado e legalizado, que visa comercializar lotes padronizados, para fins de edificações, conforme a sua destinação;

XVI - Marquise: elemento construtivo, projetado em balanço, sobre o passeio, destinado a proteger o pedestre e as edificações do sol e da chuva;

XVII - Modificação (de uma edificação): obra de substituição, parcial ou total, dos elementos construtivos essenciais de uma edificação, com modificação da área, forma ou outra da compartimentação;

XVIII - Passeio: parte das vias destinadas à circulação de pedestres e implantação de mobiliário urbano (bancas de jornais, postes, telefones públicos e congêneres);

XIX - Patamar: superfície plana, intermediária entre dois lances de escada;



XX - Pé-direito: distância vertical entre o piso e um forro de um compartimento;

XXI - Prisma de iluminação e ventilação: é o espaço livre “*non aedificandi*”, dentro do lote, em toda altura da edificação, destinado a garantir a iluminação e a ventilação dos compartimentos que com ele se comuniquem;

XXII - Reforma (de uma edificação): obra de substituição parcial dos elementos construtivos de uma edificação que modifica a área, a forma ou altura da compartimentação; e

XXIII - Vistoria administrativa: diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por finalidade verificar as condições de uma construção em andamento ou paralisada.

Art. 5º Esta Lei tem como fundamento a função social da propriedade urbana, através da qual, serão assegurados à população níveis mínimos de habitabilidade e qualidade das edificações e instalações, considerando os seguintes aspectos:

I - conforto térmico e acústico;

II - segurança;

III - durabilidade;

IV - acessibilidade, circulação e uso de pessoas idosas e pessoas portadoras de deficiência física.

CAPÍTULO II **DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL**

Seção I **Do Loteamento do Solo Urbano**

Art. 6º Todo loteamento urbano dependerá de aprovação prévia pelo órgão competente da Prefeitura Municipal e Registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

§ 1º O proprietário interessado em registrar loteamento urbano deverá comparecer ao setor competente da Prefeitura para as seguintes providências:

I - comprovar a propriedade ou posse do imóvel;

II - apresentar Certidão Negativa de Débitos municipais;

III - apresentar planta do empreendimento projetado em 3 (três) vias, assinada por profissional habilitado;

IV - pagar as taxas de registro do loteamento, conforme definido no Código Tributário do município;



V - levar o processo a registro no Cartório de Registros de Imóveis competente, após aprovação pela Prefeitura; e

VI - devolver cópia do processo registrado ao setor de tributação municipal.

§ 2º Correrão por conta e responsabilidade exclusiva do proprietário de imóvel loteado, além das despesas de registro do loteamento, os serviços de terraplanagens, eletrificação e instalação das redes de água e esgotos.

§ 3º Lei municipal definirá o tratamento tributário dado aos loteamentos, durante e após as operações de vendas dos lotes.

§ 4º O loteamento terá destinação específica, destinando-se a edificações residenciais, comerciais, industriais ou outras, segundo autorização concedida pelo poder público.

Art. 7º Serão observadas as seguintes dimensões mínimas para fracionamento do solo urbano, com vistas a edificações de qualquer natureza, no município de Cortês, conforme os locais onde se localizam:

I - Lotes situados na região Central da Sede do Município: 8m (oito metros) de frente por 20m (vinte metros) de fundos;

II - lotes situados nas demais regiões: 7 m (sete metros) de frente, por 15m (quinze) metros de fundos.

§ 1º A observância dos parâmetros estabelecidos nos incisos deste artigo é condição indispensável à aprovação do projeto de loteamento urbano, bem como para concessão de licenças para construção, por parte dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal.

§ 2º Além de observar as dimensões mínimas estabelecidas nos incisos deste artigo, os loteamentos devem ter a seguinte composição mínima: 20% (vinte por cento) de área verde, 10% (dez por cento) de arruamentos e vias, e 5% (cinco por cento) de equipamentos públicos, podendo haver variação mínima de até 50% (cinquenta por cento) de cada item anterior, devendo perfazer o total de 35%.

§ 3º Os lotes urbanos, tais como registrados, não podem sofrer fracionamento a qualquer título ou propósito, que resulte em parte menor do que as frações mínimas estabelecidas neste artigo.

§ 4º O requerente de loteamento deve apresentar Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, do competente órgão de classe, do projeto a ser analisado, devendo no projeto incluir solução de drenagem pluvial, eletrificação, abastecimento de água, e destinação final de esgoto do loteamento.

Art. 8º As edificações serão construídas em lotes ou terrenos que façam frente para Via(s) pública(s) aprovada(s) pela Prefeitura.



Art. 9º Os projetos e obras sujeitos às disposições desta Lei deverão atender as Normas, Especificações, Padrões e Métodos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Seção II Dos Componentes Básicos da Edificação

Art. 10. São componentes básicos de uma edificação, as fundações, a estrutura, as paredes e a cobertura.

Parágrafo único. Os componentes básicos de uma edificação deverão apresentar resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade adequadas à função e porte do edifício, de acordo com as normas técnicas, e especificados e dimensionados por profissional habilitado.

Seção III Das Estruturas de Fundação e Superestruturas

Art. 11. As estruturas de fundação e as superestruturas deverão ficar situadas inteiramente dentro dos limites do lote ou terreno e, na sua execução, garantir a segurança das pessoas e das edificações vizinhas, bem como evitar, obrigatoriamente, quaisquer danos aos logradouros e instalações de serviços públicos.

Art. 12. Nos projetos e na execução das estruturas de fundação, deverão ser consideradas as condições geomorfológicas das diversas áreas do Município.

Seção IV Dos Pisos, Paredes e Coberturas

Art. 13. Serão, obrigatoriamente, executados em materiais duráveis e apropriados, as lajes de piso, as paredes externas e as estruturas das edificações.

Art. 14. Os pisos e paredes que estiverem em contato direto com o solo deverão ser impermeabilizados.

Art. 15. Os pavimentos acima do solo, que não forem vedados por paredes no seu perímetro, deverão dispor de guarda-corpo de proteção contra queda com altura mínima de 0,90 (noventa centímetros), resistente a impactos e pressões.

Art. 16. Os pisos e as paredes serão tratados segundo a destinação dos compartimentos e as prescrições desta Lei.

§ 1º Poderá ser dispensado o revestimento, desde que os elementos de vedação recebam tratamento adequado, de acordo com as normas técnicas pertinentes.

§ 2º As paredes edificadas no limite do terreno vizinho deverão ser devidamente acabadas, tratadas e pintadas em ambos os lados.



§ 3º As paredes, dos subsolos até o nível do terreno circundante, deverão ser interna e externamente dotadas de impermeabilização.

Art. 17. Nas cobertas das edificações, deverão ser empregados materiais impermeáveis, imputrescíveis, de reduzida condutibilidade térmica, incombustíveis e resistentes a ação dos agentes atmosféricos, excetuada sua estrutura de suporte, que poderá ser executada em madeira.

Art. 18. As cobertas deverão ser construídas de modo a assegurar o perfeito escoamento das águas pluviais, através de beirais ou calhas, e ainda dotadas de rufos e condutores, respeitando sempre o direito de vizinhança e sem atingir diretamente o logradouro.

Seção V **Das Circulações**

Art. 19. As portas de acesso às edificações, bem como as passagens ou corredores, devem ter as seguintes larguras mínimas:

I - quando de uso privativo, a largura mínima será de 80 cm (oitenta centímetros);

II - quando de uso comum, a largura mínima será de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

III - quando de uso coletivo, a largura deverá corresponder a 1 cm (um centímetro) por pessoa da lotação prevista para o compartimento, respeitado o mínimo 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Art. 20. As escadas terão largura mínima de 80 cm (oitenta centímetros) e permitirão passagem com altura mínima de 2 m (dois metros).

§ 1º Quando de uso coletivo, as escadas deverão obedecer as seguintes exigências:

I - terão largura mínima útil de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), não podendo ser inferior à largura das portas que lhes dão acesso;

II - terão patamar intermediário, de profundidade pelos menos igual à largura da escada, quando o desnível a vencer for maior do que 2,70 m (dois metros e setenta centímetros);

III - serão de material resistente ao fogo, quando atender a mais de dois pavimentos ou quando o edifício tiver andar térreo destinado a fins comerciais, de prestação de serviços ou industriais;

IV - não apresentarão desenvolvimento em leque ou caracol;

V - disporão nos edifícios com quatro ou mais pavimentos:



a) de saguão ou patamar independente do “hall” de distribuição;

b) de iluminação natural e de sistema de iluminação de emergência.

VI - disporão de portas corta-fogo entre a caixa de incêndio de escada e seu saguão e entre este e o “hall” de distribuição, a partir de sexto pavimento;

VII - disporão, nos edifícios com nove ou mais pavimentos, de uma antecâmara entre o saguão da escada e o “hall” de distribuição, isolada por duas portas corta-fogo, ventilada por um poço de ventilação natural, aberto no pavimento térreo e na cobertura.

§ 2º Nas escadas de uso secundário ou eventual, admitir-se-á redução de sua largura, até no mínimo de 60 cm (sessenta centímetros).

§ 3º A existência de elevador em uma edificação não dispensa a construção da escada.

Art. 21. As rampas não poderão apresentar declividade superior a 12% (doze por cento), quando destinadas a pedestres, e 20% (vinte por cento), quando destinadas a veículos.

Parágrafo único. Quando a declividade exceder a 6% (seis por cento), o piso das rampas deverá receber acabamento antiderrapante.

Art. 22. Os acessos ou circulações frontais às portas dos elevadores deverão ter largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. Os acessos às escadas e elevadores deverão ser interligados em todos os pisos das edificações.

Seção VI **Da Iluminação e Ventilação**

Art. 23. Para efeitos da presente Lei, os compartimentos são classificados em:

I - compartimento de utilização prolongada;

II - compartimento de utilização transitória.

§ 1º Os compartimentos de utilização prolongada são aqueles destinados à permanência por tempo indeterminado, tais como, dormitórios, salas, lojas e sobrelojas, salas destinadas a comércio, negócio ou atividades profissionais, locais de reuniões e congêneres.

§ 2º Os compartimentos de utilização transitória são aqueles destinados à permanência ocasional ou temporária, tais como, copa, cozinha, banheiros, depósitos, garagens e congêneres.



Art. 24. Os compartimentos de utilização prolongada deverão obedecer às seguintes condições:

I - iluminação e ventilação diretas, através de aberturas voltadas para o espaço exterior;

II - pé-direito mínimo de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros);

III - forma tal que permita a inscrição de um círculo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de diâmetro.

Art. 25. Os compartimentos de utilização transitória deverão obedecer as seguintes condições:

I - ventilação natural;

II - pé-direito mínimo de 2.40 m (dois metros e quarenta centímetros);

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

IV - forma tal que permita a inscrição de um círculo de 1.00 m (um metro) de diâmetro.

§ 1º As cozinhas e copas, além da obediência aos incisos I, II, III, e IV, receberão iluminação natural.

§ 2º Admitir-se-á iluminação e ventilação de copas e cozinhas, através de áreas de serviço.

Art. 26. As dimensões mínimas dos prismas de iluminação e ventilação serão calculadas mediante a Fórmula $L=1/3H$, em que "L" é o lado do prisma de ventilação de formato quadrado, expressos em metros e "H" é a distância em metros do piso do pavimento térreo ao forro do último pavimento.

§ 1º O prisma de iluminação e ventilação poderá ter o formato retangular, desde que seu lado menor seja igual a 70% (setenta por cento) de L e a área resultante seja igual à calculada.

§ 2º Quando os prismas de iluminação e ventilação servirem apenas às instalações sanitárias, as dimensões poderão ser reduzidas à metade.

§ 3º Os vãos de iluminação e ventilação deverão obedecer à distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do lote.

Seção VII Das Marquises e Balanços

Art. 27. Será permitida a construção de marquises nas edificações situadas no alinhamento, obedecidas as seguintes condições:



I - avanço de, no máximo, 80% (oitenta por cento) sobre a largura do passeio, obedecendo a um limite máximo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

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

Art. 28. Não serão permitidos balanços sobre o passeio, nos edifícios situados no alinhamento.

§ 1º Admitir-se-á, nos edifícios afastados do alinhamento, a existência de sacadas e varandas em balanço, obedecendo as seguintes condições:

I - fechamento lateral, quando contíguas às divisas;

II - profundidade máxima de 2,00 m (dois metros).

§ 2º Os rebaixamentos de meio-fio dependerão de orientação e permissão do órgão responsável da Prefeitura, e deverão observar as seguintes condições:

I - não poderão comprometer mais de 50 cm (cinquenta centímetros) da área destinada ao passeio (calçada);

II - deverão preservar pelo menos 5 cm (cinco centímetros) da altura da guia; e

III - não poderão se estender ao leito da rua.

§ 3º Os pisos dos passeios (ou calçadas) devem ser construídos de materiais antiderrapantes e não poderão recobrir o meio fio ou exceder a sua altura, ou, na falta deste, a linha determinada pela Prefeitura Municipal.

Seção VIII **Dos Muros, Terraços e Divisas**

Art. 29. Os terrenos baldios ou não edificados, situados em ruas implantadas ou pavimentadas, deverão ser fechados da seguinte forma:

I - cerca de madeira;

II - cerca de arame liso;

III - cerca de tela metálica;

IV - cerca viva.

§ 1º Não será permitida a construção de cercas ou muros que ultrapassem o alinhamento.

§ 2º Na utilização de cercas vivas, não será permitido o emprego de plantas que tenham espinhos.



§ 3º Quando os lotes ou terrenos forem fechados por meio de cercas vivas, e estas não forem convenientemente conservadas, a Prefeitura, por intermédio do órgão técnico competente, exigirá a substituição do fechamento.

§ 4º A limpeza e higienização dos lotes serão de responsabilidade exclusiva dos proprietários ou inquilinos, podendo a Prefeitura cobrar pelos serviços que executar pela omissão dos responsáveis.

Art. 30. Os proprietários ou responsáveis pela conservação ou fechamento de lotes ou terrenos são obrigados a executar os melhoramentos exigidos pelos órgãos competentes da Prefeitura, e nos prazos determinados, sob pena de incidirem nas sanções previstas nesta Lei.

Parágrafo único. No caso do não cumprimento do disposto neste artigo, a Prefeitura poderá executar os serviços, promovendo posteriormente a cobrança, independentemente de notificação judicial, do custo dos aludidos serviços acrescidos de 10% (dez por cento), a título de taxa de administração.

Art. 31. Não será permitida a construção de terraços, varandas ou acréscimos do imóvel que ultrapassem o alinhamento do lote.

Seção IX Das Instalações Hidráulicas e Sanitárias

Art. 32. As instalações hidráulicas e sanitárias deverão atender as especificações do Departamento de Água do Município de Cortês.

Art. 33. Será obrigatória a ligação da rede domiciliar à pública de água e esgoto, quando instaladas no logradouro em que se situe a edificação.

Art. 34. Em edificações multifamiliares é obrigatória a instalação ou construção de depósito de lixo.

Seção X Das Instalações Elétricas, Telefônicas e de Internet

Art. 35. As instalações elétricas e telefônicas serão projetadas e executadas conforme especificações das companhias concessionárias dos serviços de eletricidade e telefonia.

Parágrafo único. Será obrigatória a instalação de dutos e demais equipamentos destinados à instalação de linhas telefônicas, em qualquer prédio com mais de seis economias, à razão de uma tomada por economia.

Art. 36. As instalações de internet deverão obedecer às normas aplicáveis à natureza do serviço prestado.

Seção XI Das Piscinas



Art. 37. As piscinas são classificadas nas categorias seguintes:

I - Particulares - aquelas de uso exclusivo de seus proprietários;

II - Coletivas - aquelas construídas em clubes, entidades, associações, condomínios, hotéis e similares.

Parágrafo único. A construção ou reforma de piscinas ficará condicionada à prévia aprovação do projeto pelos órgãos competentes do Município e do Estado.

Art. 38. As piscinas deverão satisfazer às seguintes condições:

I - ter revestimento interno de material impermeável, resistente e de superfície lisa;

II - quando tiver o fundo em rampas, apresentar declividade igual ou inferior a 7% (sete por cento), vedadas as mudanças bruscas até a profundidade de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

III - ter tanque lava-pés;

IV - conter tubos influentes, que provoquem uma uniforme circulação de água, ficando os mesmos situados, no mínimo a 0,30 m (trinta centímetros) abaixo do nível normal da água;

V - conter, na parte interna, dispositivo capaz de drenar a água superficial, provido de orifício necessário ao livre escoamento da água diretamente para a rede de esgoto.

Parágrafo único. As piscinas particulares ficam dispensadas da exigência do inciso III deste artigo.

Art. 39. As piscinas infantis e as de aprendizagem, que tenham comunicação direta com as destinadas à natação, serão providas de dispositivos de proteção na linha divisória.

Art. 40. As piscinas deverão dispor de vestiários, instalações sanitárias e chuveiros, atendendo, separadamente, a cada sexo.

CAPÍTULO III **DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS**

Art. 41. Para os efeitos da presente Lei, as edificações residenciais classificam-se em:

I - unifamiliares: unidades construtivas independentes, destinadas à moradia;

II - multifamiliares: unidades construtivas coletivas com instalações comuns, constituindo edifícios isolados ou conjunto de edifícios destinados à moradia.



Art. 42. As edificações multifamiliares poderão integrar prédios mistos, com atividades de comércio, escritórios e consultórios, desde que tenham acesso independente ao logradouro público.

CAPÍTULO IV DAS EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS, COMERCIAIS E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PROFISSIONAIS

Art. 43. As edificações destinadas à indústria em geral, fábricas e oficinas deverão atender as seguintes condições:

I - ser de materiais resistentes ao fogo;

II - ter pé-direito mínimo de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), quando a área de compartimento exceder a 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados);

III - ter as paredes confinantes com lotes vizinhos do tipo corta fogo.

Art. 44. Nas edificações de que trata o presente capítulo deverão ser observadas as normas de segurança e conforto ambiental ditados pela União, pelo Estado ou a critério do órgão municipal de planejamento urbano, relativamente:

I - chaminés;

II - aparelhos, máquinas e equipamentos que provoquem ruídos, calor, vapor, riscos de incêndios ou explosão e situações afins;

III - despejos industriais.

Art. 45. As edificações de que trata o presente capítulo, deverão possuir estacionamento, dentro dos limites de seu lote e dimensionadas em razão do número de empregados e da clientela prevista.

Art. 46. Nas edificações destinadas ao comércio em geral deverão ser observadas:

I - pé-direito mínimo de 3,00m (três metros), quando a área do compartilhamento exceder a 75,00² (setenta e cinco metro quadrados);

II - sanitários separados para cada sexo, calculados à razão de um sanitário para cada 300,00 m² (trezentos metros quadrados), de área útil.

§ 1º Nas edificações comerciais de área inferior a 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados), é permitido um sanitário apenas, para ambos os sexos.

§ 2º Nos bares, cafés, restaurantes, confeitarias e congêneres, os sanitários deverão ser localizados de tal forma que permitam sua utilização pelo público.



Art. 47. Em qualquer estabelecimento, os locais destinados a preparo, manipulação e depósito de alimentos e medicamentos deverão ter pisos e paredes revestidas com material liso, resistente, lavável e impermeável.

Art. 48. Os açougues, peixarias e estabelecimentos congêneres deverão dispor de chuveiros, na proporção de um para cada 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil.

Art. 49. As galerias comerciais deverão ter:

I - pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

II - largura mínima correspondente a 1/12 (um doze avos) do seu comprimento e nunca inferior a 4,00 m (quatro metros).

Parágrafo único. As lojas poderão ser iluminadas artificialmente e ventiladas através de galerias que, nesse caso, terão comunicação direta com o exterior, por meio de aberturas nas extremidades ou de prismas de ventilação.

Art. 50. As edificações destinadas à prestação de serviços profissionais deverão ter, em cada pavimento, sanitários separados para cada sexo, na proporção de um vaso e lavatório (e mictório, quando masculino) para cada 70,00 m² (setenta metros quadrados) de área útil.

Parágrafo Único - Admitir-se-á apenas um sanitário nas edificações que não ultrapassem 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados).

CAPÍTULO V

DAS EDIFICAÇÕES PARA FINS ESPECIAIS

Art. 51. As edificações para fins especiais são aquelas de uso coletivo, que não se incluam entre as atividades residenciais, industriais, comerciais e de prestação de serviços, para efeitos desta Lei, e compreendem, entre outras, as seguintes:

I - escolas de ensino seriado;

II - teatros, museus e cinemas;

III - centros de convenções;

IV - salões de exposição;

V - templos religiosos;

VI - creches;

VII - hotéis;

VIII - hospitais, postos de saúde, asilos e congêneres;



- IX - cemitérios;
- X - matadouros;
- XI - mercados públicos;
- XII - corpo de bombeiros e postos policiais;
- XIII - instalações de esportes;
- XIV - centros de ação social;
- XV - instalações militares; e
- XVI - edifícios públicos em geral.

Art. 52. As edificações não habitacionais destinadas a locais de reuniões, tais como estádios, auditórios, ginásios esportivos, centros de convenções e salões de exposição, cinemas, teatros e templos religiosos, deverão atender aos seguintes requisitos:

- I - circulação de acesso;
- II - condições de perfeita visibilidade;
- III - espaçamento entre filas de assentos;
- IV - locais de espera;
- V - Instalações sanitárias; e
- VI - lotação (fixação).

Art. 53. Os estabelecimentos de hospedagem deverão ter:

- I - “Hall” de recepção com serviço de portaria e sala de estar;
- II - entrada de serviço independente da entrada de hóspedes;
- III - local centralizado para despejo e depósito de lixo;
- IV - lavatório com água corrente em todas as unidades de hospedagem; e
- V - sanitários para o pessoal de serviço, independente dos sanitários dos hóspedes.

Parágrafo único. Os banheiros coletivos serão separados por sexo e devem proporcionar fácil acesso às pessoas portadoras de necessidades especiais.



Art. 54. Os postos de serviços de veículos, somente serão instalados em logradouros onde exista rede pública de esgotos e obedecerão as exigências seguintes:

- I - construção com materiais resistentes ao fogo;
- II - instalações de sanitários franqueados ao público, separados por sexo;
- III - instalação de sanitários e vestiários para empregados, separados por sexo;
- IV - muros de divisas com vizinhos com altura mínima de 2,00 m (dois metros).

Art. 55. As garagens de veículos classificam-se em particulares individuais, particulares coletivas e comerciais.

Art. 56. As garagens de veículos deverão obedecer as seguintes exigências:

- I - ter ventilação permanente garantida;
- II - não ter comunicação direta com compartimentos de utilização prolongada;
- III - largura útil mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e comprimento útil mínimo de 5,00 m (cinco metros).

Art. 57. As garagens particulares coletivas ou comerciais deverão atender, ainda, as seguintes disposições:

- I - ter estrutura, paredes e forro de material resistente ao fogo;
- II - ter vão de acesso com largura mínima de 3,00 m (três metros) e o mínimo de dois vãos, quando comportarem mais de 50 (cinquenta) automóveis;
- III - corredor de circulação deverá ter largura mínima de 3,00 m (três metros), 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) ou 5,00 m (cinco metros), quando as vagas de estacionamento formarem ângulos 30° (trinta graus), 45° (quarenta e cinco graus) e 90° (noventa graus), respectivamente.

§ 1º Não serão permitidas quaisquer instalações de abastecimento, de lubrificação ou reparos, em garagens particulares coletivas.

§ 2º Nas garagens comerciais serão permitidos apenas os serviços de lavagem e lubrificação.

Art. 58. As edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros e similares deverão atender às seguintes disposições especiais:

- I - ter estrutura, paredes e forro de material resistente ao fogo;
- II - ter instalações sanitárias separadas para cada sexo, com as seguintes proporções mínimas em relação à lotação máxima:



a) para cada sexo, um vaso e um lavatório, para cada 400 (quatrocentos) lugares;

b) para o sexo masculino, deverá ter, ainda, um mictório para cada 200 (duzentos) lugares.

CAPÍTULO VI DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

Seção I Da Apresentação e da Aprovação do Projeto

Art. 59. Nenhuma obra de construção ou reforma poderá ser executada, no Município de Cortês, sem a apresentação do projeto arquitetônico, salvo as exceções previstas nesta Lei.

Art. 60. VETADO.

Art. 61. Será de inteira responsabilidade do autor do projeto, a exatidão da indicação de todos os elementos apresentados como existentes, nas plantas submetidas à aprovação.

Art. 62. A aprovação do Projeto de edificação será solicitada à Prefeitura, mediante o encaminhamento dos seguintes documentos, através de requerimento em modelo padrão da Prefeitura contendo no mínimo:

I - nome e assinatura do proprietário ou seu representante legal;

II - nome e assinatura do responsável técnico pelo Projeto;

III - endereço do imóvel;

IV - finalidade e área total do imóvel projetado;

V - título de propriedade do imóvel, licença de construção, recibo de compra e venda e outros meios de comprovação de posse;

VI - projeto de arquitetura, contendo todas as informações necessárias à verificação do atendimento à presente Lei; e

VII - projeto esquemático das instalações hidráulicas, elétricas, telefônicas e sanitárias, indicando a posição dos pontos de utilização, dos medidores e demais elementos necessários à sua análise.

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

a) cor amarela para as partes para serem demolidas;



b) cor vermelha para as partes a serem construídas.

Art. 63. A Prefeitura comunicará ao interessado, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o deferimento, indeferimento ou exigências necessárias à aprovação do Projeto.

Art. 64. Os projetos que estiverem em desacordo com as normas legais e regulamentares pertinentes, que contiverem erros ou estiverem incompletos, não serão aceitos, devendo a Prefeitura comunicar aos interessados a norma legal ou regulamentar infringida, os erros ou omissões constatadas, dando-lhes prazo de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado por igual período, a pedido do proprietário do imóvel ou responsável técnico.

Parágrafo único. Esgotado o prazo referido no "caput" deste artigo, sem que sejam feitas as devidas correções, a Prefeitura indeferirá os projetos, devolvendo-os aos interessados.

Art. 65. Se, no decorrer da execução da obra, forem alterados quaisquer dos elementos geométricos essenciais do projeto aprovado, será necessária a aprovação de projeto de modificação.

§ 1º A modificação do projeto implica a expedição de um novo alvará de construção, ficando isento do pagamento de nova taxa.

§ 2º O prazo de validade do alvará, previsto no § 1º, terá duração igual ao período estabelecido no alvará inicial.

Art. 66. Serão dispensados da apresentação e aprovação de Projetos as:

I - edificações de um só pavimento, situados em área rural, destinadas a fins residenciais e agropecuários;

II - reformas, construção de muros e fechamento de lotes e pequenos reparos de manutenção das edificações;

III - elevação de pisos e cobertas em residências unifamiliares;

IV - edificações construídas por iniciativas do Poder Público.

Parágrafo único. As Licenças concedidas pela Prefeitura Municipal não isentam os Projetos das obrigações perante os órgãos federais e estaduais competentes, naquilo que envolverem matéria de suas respectivas competências, nem prejudicam suas fiscalizações e decisões.

Art. 67. A aprovação de um projeto poderá ser revalidada, tantas vezes quantas forem necessárias, respeitadas as normas legais e regulamentares vigentes, e observado o prazo de validade do projeto.

Art. 68. O projeto terá sua aprovação cancelada pelo Município, nas seguintes hipóteses:



I - automaticamente, quando expirado o prazo de validade;

II - a pedido do autor do projeto, em conjunto com o proprietário.

Seção II Das Licenças

Art. 69. As construções, reformas e demolições somente poderão ser iniciadas, depois de devidamente licenciadas pelo órgão técnico competente, observadas as disposições desta Lei e das demais normas legais e regulamentares pertinentes.

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

Art. 70. O licenciamento será válido pelo prazo de 6 (seis) meses, contados da data do despacho que o deferiu, perdendo seu valor, se findo esse prazo, a obra não estiver iniciada.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, uma obra só será considerada iniciada com a execução de suas fundações.

Art. 71. A renovação do alvará de construção independerá da revalidação do projeto.

Art. 72. O licenciamento da obra será concedido, mediante o encaminhamento à Prefeitura dos seguintes elementos:

I - requerimento em modelo padrão da Prefeitura, solicitando o licenciamento, onde consta:

a) nome e assinatura do proprietário do imóvel ou do seu representante legal;

b) nome e assinatura do responsável técnico pelo Projeto e pela execução das obras; e

c) prazo para execução das obras.

II - título de propriedade do imóvel;

III - projeto da obra;

IV - prova de pagamento dos tributos relativos ao imóvel.

Art. 73. O alvará de construção será cancelado pelo Município:

I - quando constatada irregularidade no deferimento do pedido;

II - a pedido do proprietário, se a obra não tiver sido iniciada.



Art. 74. Independência de alvará de construção:

I - pequenos reparos ou consertos em edificações existentes, desde que não modifiquem ou alterem os elementos geométricos essenciais da construção, tais como:

- a) serviços de pintura em geral;
- b) reparos de soalhos, forros, frisos, paredes e revestimentos;
- c) substituição de revestimentos de muros e paredes;
- d) substituição do madeiramento de coberta;
- e) substituição de telhas;
- f) consertos ou substituição de esquadrias, desde que não alterem os dispositivos da Lei;
- g) reparos e construções de passeios em geral;
- h) consertos de instalações elétricas e hidrossanitárias.

II - instalação de canteiro de obras, nas construções, reformas ou demolições licenciadas;

III - execução de revestimentos, tais como:

- a) pisos;
- b) emboços;
- c) rebocos;
- d) assentamento de azulejos, pastilhas, cerâmicas e similares;
- e) forros.

IV - colocação de portões em muros de alinhamento já existentes, vedada a sua abertura sobre o passeio público.

Art. 75. Serão dispensados de licenciamento os galpões para instalações de obras, desde que comprovada a existência de Projeto aprovado para o local.

Art. 76. Se a construção não for concluída dentro do prazo fixado no licenciamento, o Projeto deverá ser reexaminado e, se continuar de conformidade com a legislação vigente, terá seu prazo prorrogado.



Parágrafo único. A solicitação de prorrogação do licenciamento deve ser realizada até no máximo 15 dias úteis antes da data prevista para a sua expiração.

Seção III Da Execução, da Fiscalização e Aprovação das Obras

Art. 77. Nenhuma obra no Município de Cortês poderá ser iniciada sem projeto aprovado e Alvará de construção, ressalvados os casos expressamente estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único. Para efeito de comprovação do licenciamento da obra ou instalação, deverá permanecer, no local de serviço, o respectivo alvará, inclusive o projeto, quando se tratar de obra, salvo os casos de dispensa previstos nesta Lei.

Art. 78. A Prefeitura, através de seus órgãos competentes, exercerá a fiscalização sobre as atividades disciplinadas por esta Lei, adotando todas as medidas necessárias ao cumprimento das normas legais e regulamentares pertinentes, em função do Poder de Polícia do Município.

Art. 79. Os servidores municipais, no exercício de suas atribuições de fiscalização, terão acesso aos locais das obras e instalações, tomando as providências de sua alçada, para prevenir ou reprimir qualquer atividade que esteja em desacordo com as normas legais, regulamentares ou técnicas pertinentes.

Art. 80. A exigência de colocação de tapume ficará a critério da Prefeitura, através de seu órgão competente.

§ 1º Os tapumes só poderão ser colocados após a aprovação do projeto, expedição do alvará de demolição ou instalação, ou depois de cumpridas as exigências dos órgãos municipais competentes.

§ 2º O tapume deverá ser mantido durante todo o período de execução das obras e serviços.

§ 3º Quando as obras, demolições ou instalações forem recuadas, os tapumes poderão ser executados no(s) alinhamentos do(s) logradouro(s), com altura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), ou substituídos por uma mureta de alvenaria, com altura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 4º Os tapumes não poderão causar prejuízo à arborização, aos aparelhos de iluminação pública, postes, e outros elementos existentes nos logradouros com autorização da Prefeitura.

§ 5º Sempre que se fizer necessário e a critério do órgão técnico competente, será exigido tapume de proteção às edificações nos lotes ou terrenos vizinhos.

§ 6º Os andaimes deverão ficar dentro do tapume, e oferecer condições de resistência e estabilidade tais, que garantam os operários e transeuntes contra acidentes.



§ 7º Sem prejuízo do cumprimento das disposições desta Lei, a colocação de tapumes e andaimes deverá obedecer ao disposto na Legislação de Segurança e Medicina do Trabalho.

Art. 81. Os entulhos de demolição ou da construção não poderão ser colocados na via pública, salvo permissão da Prefeitura Municipal, através do seu órgão próprio e desde que não comprometa a livre circulação de pedestres e veículos e a saúde e segurança pública.

Parágrafo único. A retirada dos entulhos será de exclusiva responsabilidade dos responsáveis pelo imóvel e deverá ser executada, no caso de colocação permitida fora do imóvel, tão logo solicitada pelo órgão municipal, sob pena de multa.

Art. 82. Nenhum material poderá permanecer nos logradouros públicos, salvo o tempo necessário à sua descarga ou remoção.

Art. 83. Quaisquer detritos caídos das obras e, bem assim, resíduos de materiais, que ficarem nos logradouros públicos, deverão ser imediatamente removidos.

Art. 84. O responsável ou proprietário da obra deverá, no prazo de até 15 (quinze) dias após sua conclusão, providenciar a remoção dos tapumes, andaimes e outros aparelhos de construção, fazendo os reparos e limpeza dos logradouros públicos.

Art. 85. Uma obra será considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, estando em funcionamento as instalações hidrossanitárias e elétricas, comprovada por documentos próprios fornecidos pelas concessionárias desses serviços.

Art. 86. Concluída a obra deverá ser requerida a vistoria para fins de aprovação.

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

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

§ 3º A Prefeitura terá prazo de 15 (quinze) dias, a partir da entrada do requerimento, para efetuar a vistoria no imóvel e, constatada a consonância com o projeto aprovado, expedirá o certificado de aprovação da obra.

~~§ 4º VETADO.~~ (Ato de Promulgação de partes vetadas nº 001/2021)

§ 4º Findo o prazo estabelecido no § 3º deste artigo, sem que a Prefeitura emita o certificado de aprovação, fica autorizada a utilização do imóvel.



Art. 87. Toda edificação, qualquer que seja sua destinação, quando concluída, somente poderá ser ocupada ou utilizada, após a concessão, pelo órgão competente da Prefeitura, do respectivo "habite-se" ou "aceite-se".

§ 1º O "habite-se" será concedido para edificações novas.

§ 2º O "aceite-se" será concedido para reformas ou modificações de edificações existentes.

§ 3º Quando forem executadas reformas ou modificações em edificações existentes, e delas resultar uma nova subunidade autônoma, será concedido "habite-se" para a parte nova da edificação, e "aceite-se" para a parte antiga.

Art. 88. Será permitida a concessão de "habite-se parcial", quando a edificação possuir partes que possam ser ocupadas ou utilizadas, independentemente das partes ainda não concluídas, a critério do órgão técnico competente da Prefeitura.

Art. 89. Quando a construção se referir a dois ou mais blocos, dentro do mesmo lote ou terreno, e as obras tenham sido liberadas por um único alvará, poderá ser concedido "habite-se" em separado para cada bloco, desde que se constituam em unidades autônomas, de funcionamento independente, e preencham as condições de utilização, separadamente por bloco.

Art. 90. Para concessão de "habite-se" e "aceite-se", o órgão competente da Prefeitura lavrará o Auto de Vistoria, após a constatação do cumprimento de todas as exigências legais, regulamentares e técnicas pertinentes.

Seção IV **Do laudo de Vistoria de Obra**

Art. 91. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas nesta Lei, compete ao proprietário ou usuário das obras e serviços de construção e instalação, a responsabilidade de manter as condições de segurança, habitabilidade, estética e as características do projeto devidamente licenciado.

Art. 92. A Prefeitura deverá realizar, quando solicitada ou quando constatada pela fiscalização, qualquer irregularidade, vistoria nas edificações, expedindo o competente Laudo de Vistoria de Edificação.

Art. 93. Quando constatado, após a emissão do Laudo de Vistoria de Edificação, o descumprimento das condições de segurança, habitabilidade, estética e manutenção das características originais do projeto aprovado, a Prefeitura intimará o responsável para corrigir as irregularidades, sem prejuízo das sanções de natureza civil, penal e administrativa cabíveis.

Art. 94. Quaisquer entidades de direito público e privado responsáveis pela segurança e bem-estar da população e dos bens públicos, inclusive os órgãos de fiscalização do exercício profissional, terão direito a solicitar da Prefeitura o Laudo de Vistoria de Edificação.



Art. 95. O Laudo de Vistoria de Edificação poderá ser solicitado, ainda, por qualquer pessoa física ou jurídica, quando o imóvel situado em área contígua ao de sua propriedade ou posse, esteja causando prejuízo ou ameaçando sua integridade física ou patrimonial, em decorrência de deterioração ou reforma.

Art. 96. Fica o Poder Executivo autorizado a cobrar pelos serviços relativos à emissão do Laudo de Vistoria de Edificação solicitado, na forma e condições a serem estabelecidas em Regulamento.

Parágrafo único. VETADO.

Seção V Da Paralisação da Obra

Art. 97. A paralisação de obras deverá ser comunicada, previamente, ao órgão competente do Município, para efeito de suspensão do prazo de licença e adoção das demais medidas administrativas cabíveis.

Art. 98. O proprietário da obra paralisada será diretamente responsável pelos danos ou prejuízos causados ao Município e a terceiros, em decorrência dessa paralisação.

Art. 99. Identificadas as obras inacabadas ou paralisadas há mais de 1 (um) ano, sem que o proprietário do imóvel ou responsável técnico da construção tenha feita a devida comunicação à Prefeitura, o Município deverá notificar o respectivo proprietário ou responsável técnico para que promovam a comunicação da suspensão ou para conclusão da obra, dentro do prazo de 6 (seis) meses, contado da data da notificação.

CAPÍTULO VII DAS RESPONSABILIDADES

Art. 100. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas nesta Lei, caberão aos órgãos competentes do Município e às pessoas físicas e jurídicas que exercerem atividades inerentes a edificações e instalações e, bem assim, aos proprietários e usuários a qualquer título, as responsabilidades previstas neste Capítulo, observados os procedimentos técnicos e administrativos pertinentes.

Art. 101. É da responsabilidade do Município de Cortês:

I - aprovar projetos e licenciar obras de conformidade com as disposições desta Lei e demais normas legais e regulamentares pertinentes;

II - fiscalizar a execução das atividades disciplinadas por esta Lei;

III - conceder "habite-se" e "aceite-se";

IV - exigir manutenção preventiva e permanente das edificações em geral, para assegurar à população as condições satisfatórias de segurança e habitabilidade;



V - expedir alvarás de funcionamento para os equipamentos mecânicos de locomoção;

VI - expedir Laudo de Vistoria de Edificações;

VII - promover a responsabilidade do proprietário das edificações e instalações e/ou executores dos respectivos serviços, pelo descumprimento das normas legais e regulamentares pertinentes;

VIII - exercer outras funções inerentes ao Poder de Polícia Administrativa;

IX - disponibilizar 1 (um) responsável técnico para o construtor ou proprietário que comprovar ser pobre na forma da lei, devendo a custas da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ser custeada pelo construtor ou proprietário do imóvel.

Art. 102. É da responsabilidade do autor de projeto:

I - elaborar projetos de acordo com as disposições desta Lei e demais normas legais e regulamentares pertinentes;

II - acompanhar a tramitação dos projetos, em todas as suas fases, junto ao órgão competente;

III - assinar os projetos de sua autoria, respondendo pela exequibilidade dos mesmos;

IV - cumprir as diretrizes e exigências técnicas determinadas pelos órgãos competentes para efeito de aprovação dos projetos;

V - outras atribuições inerentes à sua habilitação profissional, na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único. Quando o profissional assinar o projeto, como Autor e Construtor, assumirá, igualmente, a responsabilidade pela elaboração do projeto e execução da obra ou instalação.

Art. 103. É da responsabilidade do construtor e do técnico de edificações, quando for o caso:

I - executar as obras e serviços de acordo com o projeto aprovado pelo Município;

II - responder administrativa, civil e penalmente, pela solidez e segurança das obras e, bem assim, pelos materiais empregados;

III - cumprir as diretrizes e exigências técnicas determinadas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso;



IV - outras atribuições inerentes à sua qualificação e habilitação profissionais, na forma da legislação pertinente.

Art. 104. Constituem responsabilidades do proprietário da edificação ou instalação, ou usuário a qualquer título, conforme o caso:

I - conservar as edificações e instalações em condições de utilização e funcionamento;

II - realizar todo o procedimento necessário para que a construção seja realizada;

III - responder perante o Município e terceiros, pelos danos e prejuízos causados em função do estado e manutenção das edificações e instalações.

CAPÍTULO VIII **DAS PENALIDADES**

Seção I **Das Multas**

Art. 105. As multas serão calculadas por meio de alíquotas incidentes sobre o valor referente à licença de construção adotado pelo município, nas seguintes situações:

I - obra iniciada sem o respectivo Alvará:

a) edificações com área construída de até 80m² (oitenta metros quadrados): 10% (dez por cento) do valor da licença de construção;

b) edificações com área construída de 81m² (oitenta e um metros quadrados) até 99m² (noventa e nove metros quadrados): 15% (quinze por cento) do valor da licença de construção;

c) edificações com área construída igual ou maior que 100m² (cem metros quadrados): 20% (vinte por cento) do valor da licença de construção.

II - obra em desacordo com o Projeto aprovado ou com o alinhamento: 100% (cem por cento) do valor da licença de construção;

III - projeto com indicações falsas: 100% (cem por cento) do valor da licença de construção;

IV - ausência de tapumes exigidos nesta Lei: 50% (cinquenta por cento) do valor da licença de construção;

V - ausência, no local da obra, de projeto ou de alvará: 10% (dez por cento) do valor da licença de construção;



VI - edificação ocupada sem o certificado de aprovação da obra: 20% (vinte por cento) do valor da licença de construção;

VII - entulhos colocados em via pública sem a devida autorização: 10% (dez por cento) do valor da licença de construção pago ou estimado, mais o custo da retirada, se executada pela Prefeitura.

§ 1º A aplicação de multa não exime o infrator das demais penalidades previstas na presente Lei e outros diplomas legais aplicáveis.

§ 2º Os casos de infração a esta lei não previstos neste artigo, serão punidos com multas arbitradas pelo órgão próprio da Prefeitura Municipal, segundo a correlação com os casos previstos ou com 50% (cinquenta por cento) do valor da licença de construção paga ou estimada, nos casos em quem não haja previsão ou correlação.

Art. 106. A gradação da multa levará em consideração:

I - a gravidade da infração;

II - os antecedentes do infrator;

III - a capacidade do infrator em entender a norma legal ou regulamentar;

IV - a capacidade econômica do infrator.

Art. 107. Imposta a multa, o infrator será intimado a recolher aos cofres municipais a respectiva importância, no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de inscrição na Dívida Ativa do Município para cobrança judicial, na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único. Os recursos provenientes das multas serão destinados à manutenção dos prédios públicos municipais, com a devida publicação dos valores gastos e o local de sua destinação.

Art. 108. Em caso de reincidência, o valor da multa poderá ser aplicado até o dobro da penalidade anterior.

Seção II **Dos Embargos**

Art. 109. As obras de construção, reconstrução, reforma ou demolição, serão embargadas, sem prejuízo da aplicação de multas, quando estiverem:

I - executadas sem o devido licenciamento ou em desacordo com o projeto aprovado;

II - executadas sobre valas, redes pluviais existentes, rede de esgotamento sanitário ou em áreas não edificáveis;



III - houver ameaça à segurança ou saúde públicas;

IV - sendo executadas sem a responsabilidade do profissional qualificado;

V - sendo executadas em logradouros já existentes.

§1º Na ocorrência das hipóteses previstas nos incisos anteriores, o fiscal lavrará o termo de embargo das obras, encaminhando ao responsável técnico.

§2º O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências constantes no termo.

Seção III Da Interdição

Art. 110. Uma obra ou edificação poderá ser interditada total ou parcialmente, quando, oferecer perigo iminente de caráter público, hipótese em que o Município exigirá do proprietário os serviços necessários a anular aquele efeito.

Parágrafo único. Se o proprietário não executar os serviços, o Município poderá fazê-los, diretamente ou através de terceiros, cobrando do proprietário os custos dos serviços, acrescidos de 10% (dez por cento) a título de taxa de administração.

Seção IV Da Demolição

Art. 111. A demolição total ou parcial da edificação, como penalidade, será imposta quando:

I - não for possível a execução de modificações que enquadrem a edificação nas normas em vigor;

II - houver iminente perigo à segurança de pessoas, bens ou equipamentos, e o proprietário não houver tomado as providências exigidas pela Prefeitura, no prazo determinado;

III - desobedecer as normas de edificação existentes no Município.

Parágrafo único. A demolição poderá ser executada pela Prefeitura, às custas do proprietário da edificação, mediante processo administrativo em que se assegure aos interessados a ampla defesa.

Art. 112. Quando, a juízo do órgão técnico competente, o estado de construção oferecer prejuízo à segurança da população, o seu responsável técnico será intimado a demolir, no prazo de 60 (sessenta) dias, independentemente do estado ou grau de adiantamento em que se encontra a obra.

Parágrafo único. Se findo o prazo previsto no “caput” deste artigo, o responsável da obra não cumprir a intimação, o Município promoverá a demolição e cobrará do proprietário os custos dos serviços, acrescidos de 10% (dez por cento), a



título de taxa de administração, devendo a demolição ser precedida de processo administrativo em que se assegure aos interessados a ampla defesa.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 113. As obras e instalações, que dependam da anuência prévia de órgãos da esfera estadual ou federal, na forma da legislação pertinente, somente serão licenciadas pelo Município após o cumprimento, pelo interessado, das exigências estabelecidas por aqueles órgãos.

Art. 114. Será de inteira responsabilidade do interessado a obtenção, junto aos órgãos competentes, de todos os elementos necessários à aprovação de projetos e licenciamento das obras de que trata esta Lei.

Art. 115. Os processos, que dependam de anuência prévia ou parecer de órgão de outras esferas de governo, só poderão ser aprovados, pelo Município, quando o interessado cumprir as exigências emanadas daqueles órgãos, exceto unidades habitacionais.

Art. 116. Será obrigatória a colocação de placa de numeração em local visível nas edificações, ficando a critério da Prefeitura a numeração padrão.

Parágrafo único. Nas edificações em lotes de esquinas será obrigatória a colocação de placas indicativas do nome dos logradouros que lhes são adjacentes.

Art. 117. VETADO.

Art. 118. VETADO. ([Ato de Promulgação de partes vetadas nº 001/2021](#))

Art. 118. Esta lei não retroage sobre as obras iniciadas, em andamento ou paralisadas, nem sobre terrenos já autorizados em gestões anteriores, devidamente comprovados por documentos de posse, como licenças de construção, alvarás contendo assinaturas de responsáveis técnicos os quais forem reconhecidos pela fazenda municipal com arrecadação de taxas.

Art. 119. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Município de Cortês-PE, 16 de setembro de 2021, 67º de emancipação política.

MARIA DE FÁTIMA CYSNEIROS SAMPAIO BORBA
Prefeita do Município de Cortês



**MENSAGEM DE VETO Nº 003/2021
LEI MUNICIPAL Nº 1.153, DE 16 DE SETEMBRO DE 2021**

EMENTA: PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 008/2021, DE AUTORIA DO PODER EXECUTIVO, CONVERTIDO NA LEI MUNICIPAL Nº 1.153, DE 16 DE SETEMBRO DE 2021. VETO PARCIAL.

Excelentíssima Senhora
Cristiane Oliveira de Carvalho dos Santos,
Presidente da Câmara de Vereadores de Cortês-PE.

Comunicamos a Vossa Excelência que, nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 52 da Lei Orgânica do Município de Cortês, após ouvida a Procuradoria Geral do Município, decidimos pelo VETO PARCIAL ao Projeto de Lei à Sanção nº 008/2021, de Autoria do Poder Executivo, que ora foi convertido na **LEI MUNICIPAL Nº 1.153, DE 16 DE SETEMBRO DE 2021.**

O Projeto de Lei em questão, que **“Institui o Código de Obras do Município de Cortês, disciplina o uso do solo urbano e dá outras providências.”**, é de Autoria do Poder Executivo, e nos foi encaminhado para sanção por intermédio do Ofício GP CMC nº 157/2021, expedido pela Presidência do Poder Legislativo em 26/08/2021 e recepcionado neste Poder Executivo na mesma data.

Quanto à tempestividade para sanção ou veto do PL 008/2021, temos a dizer que a Lei Orgânica Municipal no § 1º, do art. 52, fixa o prazo de 15 (quinze) dias **úteis** para realizar o ato, contados da data do recebimento da propositura aprovada, devendo dar ciência, das razões do veto, ao Poder Legislativo dentro do prazo de 48h (quarenta e oito horas).

Considerando que a aprovação do PL 008/2021 foi enviada ao Poder Executivo no dia 26/08/2021, e em atenção ao prazo de 15 dias úteis para sanção ou veto, observa-se que o presente veto parcial ocorre tempestivamente, pois está sendo realizado antes de esgotado o prazo fatal que se encerra no dia 17/09/2021, bem como sua comunicação ocorre antes de decorridas as 48h previstas em Lei.

Após os trâmites regimentais, com apresentação e aprovação de Emendas, este Poder Executivo, no presente caso, tem a obrigação de VETAR PARCIALMENTE o Projeto de Lei à Sanção, e o faz, pelas razões expostas a seguir.

DAS RAZÕES DO VETO

1 - Artigo 60:

“Art. 60. A apresentação dos projetos obedecerá aos procedimentos e regulamentos a serem estabelecidos pelo Poder Executivo, os quais devem ser encaminhados ao Poder Legislativo para fins de análise e aprovação”.



O VETO ao dispositivo acima transcrito, deve ser aplicado tendo em vista que o seu conteúdo terminou por criar uma nova modalidade de Processo Legislativo, violando o disposto no art. 46 da Lei Orgânica Municipal, causando séria e grave insegurança jurídica.

Em que pese o Poder Legislativo tenha o poder-dever de controlar e de fiscalizar diretamente os atos do Poder Executivo (art. 17, inc. V, da Lei Orgânica), tal possibilidade não é no sentido de que o Poder Legislativo tenha poder de gerência sobre o Poder Executivo, sob pena de violar o princípio constitucional da independência e harmonia entre os Poderes, como estabelece o artigo 2º da Carta Magna de 1988.

Outrossim, o Poder Executivo, caso entenda necessário, pode regulamentar algum dispositivo de lei. Entretanto, caso a Câmara de Vereadores discorde do ato normativo regulamentador pode se fazer utilizar de predicados legais para sustar os efeitos daquele ato específico, já previstos na legislação em vigor.

Nesse sentido, observa-se que o veto é plenamente aplicável ao caso em apreço, por haver flagrante vício de constitucionalidade formal no **artigo 60**, bem como o seu conteúdo ser oposto às previsões da Lei Orgânica Municipal quanto ao processo legislativo.

2 - § 4º do artigo 86:

“Art. 86.
§ 4º Findo o prazo estabelecido no § 3º deste artigo, sem que a Prefeitura emita o certificado de aprovação, fica autorizada a utilização do imóvel”.

Em relação ao § 4º, do art. 86, do Código de Obras, entendemos perfeitamente necessário que o citado dispositivo seja **VETADO, por ser o seu conteúdo totalmente contrário ao interesse público**, pois, como se pode vislumbrar, não é prudente permitir que alguma pessoa utilize um imóvel que não tenha ainda autorização de utilização, podendo causar sérios prejuízos à integridade física e à saúde dos que utilizam o próprio imóvel, aos imóveis vizinhos e pessoas neles residentes e aos transeuntes, devido prevalecer o interesse coletivo em detrimento do interesse do particular.

Além do mais, o dispositivo vetado é tecnicamente contrário ao que está previsto no *caput* do artigo 87 da mesma lei, quando esse afirma que “toda edificação, qualquer que seja sua destinação, quando concluída, somente poderá ser ocupada ou utilizada, após a concessão, pelo órgão competente da Prefeitura, do respectivo ‘habite-se’ ou ‘aceite-se’”.

3 - Parágrafo único do artigo 96:

“Art. 96.
Parágrafo único. O regulamento de que trata o caput deste artigo, deve ser encaminhado ao Poder Legislativo para fins de análise e aprovação”.



Observando ao que consta no Parágrafo único do art. 96, do Código de Obras, que foi incluído pela Emenda Aditiva nº 003, o Poder Executivo tem por obrigação aplicar o VETO ao citado dispositivo, pois, observando o seu teor, podemos perceber que vai contra o art. 46 da Lei Orgânica Municipal.

É sabido que a Câmara de Vereadores tem garantido o poder de controlar e de fiscalizar diretamente os atos do Poder Executivo (art. 17, inc. V, da Lei Orgânica), entretanto, tal previsão legal não autoriza que o Poder Legislativo tenha poder de gerência sobre o Poder Executivo, o que pode importar em violação ao princípio constitucional da independência e harmonia entre os Poderes, esculpido no artigo 2º da Constituição Federal.

Portanto, o veto é plenamente aplicável ao caso em apreço, por haver flagrante vício de constitucionalidade formal no **parágrafo único do art. 96**, bem como o seu conteúdo contraria a Lei Orgânica Municipal quanto ao processo legislativo.

4 - Artigo 117:

“Art. 117. O Poder Executivo expedirá os regulamentos que forem necessários à aplicação desta lei, que devem ser encaminhados ao Poder Legislativo para análise aprovação”.

A situação que motiva o VETO ao artigo 117 do Código de Obras é análoga aos fundamentos em relação aos vetos do artigo 60 e do parágrafo único do art. 96, uma vez que restou configurada, no entender do Poder Executivo, a desvirtuação dos preceitos legais quanto ao processo legislativo, que estão esculpidos na Lei Orgânica Municipal - LOM, notadamente a partir do art. 46 da LOM.

Em virtude disso, torna inquestionável que o artigo 117 necessita também ser VETADO, pois a própria Lei Orgânica já dispõe de mecanismos suficientes e autônomos para possibilitar ao Poder Legislativo o direito realizar o controle dos atos normativos expedidos pelo Poder Executivo, de modo que se mostra totalmente descabida que a manutenção do citado dispositivo, ora em comento.

Por outro lado, o que se quer esclarecer é que não se trata de impedir do Poder Legislativo que realize o controle dos atos administrativos da administração pública, mas que sejam utilizados os meios legais já previamente estabelecidos, especialmente quando previstos na Lei Maior deste Município de Cortês, uma vez que é de suma importância o equilíbrio e o respeito entre todos os Poderes, em atenção ao que prescreve a Constituição Federal de 1988.

Nesse diapasão, o VETO se justifica pela flagrante inconstitucionalidade formal, uma vez que viola o art. 2º da CRFB/1988, além de ferir as disposições da Lei Orgânica.

5 - Artigo 118:

“Art. 118. Esta lei não retroage sobre as obras iniciadas, em andamento ou paralisadas, nem sobre terrenos já autorizados”.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORTÊS
GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL

em gestões anteriores, devidamente comprovados por documentos de posse, como licenças de construção, alvarás contendo assinaturas de responsáveis técnicos os quais forem reconhecidos pela fazenda municipal com arrecadação de taxas”.

Analizando o conteúdo do artigo 118 do Código de Obras, o Poder Executivo discorda integralmente, com a devida vênia, do que consta no referido dispositivo, cuja redação foi dada em razão da Emenda Modificativa nº 023, devendo ser aplicado o VETO pelas razões abaixo apresentadas.

O dispositivo acima transcrito está sendo VETADO por estar ferindo a isonomia entre os munícipes. Como se percebe, seu conteúdo de forma clara e inequívoca fixa que o Código de Obras estaria retroagindo para alguns e em questões bem específicas, enquanto que para outros ele não estaria retroagindo, quebrando o princípio da isonomia e a equidade, o que fatalmente termina sendo **contrário ao interesse público**.

O artigo 118, ora em comento, também merece ser vetado porque ele termina por revelar uma frágil tentativa de dar “ar de legalidade” a algumas práticas ilícitas eventualmente e possivelmente cometidas em gestão passada, a exemplo de doações ilegais de terrenos, em áreas de risco ou doados em locais proibidos, por exemplo, o que fere o princípio da *legalidade*.

Nesse sentido, é necessário esclarecer que os atos administrativos tem formas próprias para serem realizados, e que violação ou descumprimento de algum requisito legal ou técnico termina por eivar o ato de nulidade ou ilicitude, causando sérios problemas e insegurança jurídica, pois, segundo o inciso XXXVI, do art. 5º, da CRFB/1988, “a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada”.

A propósito, se considerar o teor da redação dada ao artigo 118 do Código de Obras, caso reste constatada alguma ilicitude em documentos essenciais ou que tenham sido obtidos por algum meio ilícito (inclusive se a ilicitude for causada por terceiros ou agente público), todos os demais documentos ou informações dele decorrentes serão também ilícitos por derivação.

Assim, concluindo pela improcedência parcial da propositura em apreço, e na certeza de que fomos capazes de pôr em evidência as razões apresentadas, pedimos a Vossa Excelência, Senhora Presidente, que transmita aos seus ilustres pares as razões do presente VETO PARCIAL ao Projeto de Lei nº 008/2021, que foi convertido na **LEI MUNICIPAL Nº 1.153, DE 16 DE SETEMBRO DE 2021**.

Sendo o que se apresenta, aproveitamos o ensejo para renovar-lhe nossos protestos de consideração e estima.

Cortês-PE, 16 de setembro de 2021, 67º de Emancipação Política.

Maria de Fátima Gineiros Sampaio Borba
MÁRIA DE FÁTIMA GYNEIROS SAMPAIO BORBA
Prefeita do Município de Cortês

ESTADO DE PERNAMBUCO
MUNICÍPIO DE CORTÊS

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORTÊS - GABINETE DA PREFEITA
MENSAGEM DE VETO Nº 003/2021 (LEI MUNICIPAL Nº 1.153, DE 16 DE
SETEMBRO DE 2021)

EMENTA: PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 008/2021, DE AUTORIA DO PODER EXECUTIVO, CONVERTIDO NA LEI MUNICIPAL Nº 1.153, DE 16 DE SETEMBRO DE 2021. VETO PARCIAL.

Excelentíssima Senhora
Cristiane Oliveira de Carvalho dos Santos,
Presidente da Câmara de Vereadores de Cortês-PE.

Comunicamos a Vossa Excelência que, nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 52 da Lei Orgânica do Município de Cortês, após ouvida a Procuradoria Geral do Município, decidimos pelo VETO PARCIAL ao Projeto de Lei à Sanção nº 008/2021, de Autoria do Poder Executivo, que ora foi convertido na **LEI MUNICIPAL Nº 1.153, DE 16 DE SETEMBRO DE 2021.**

O Projeto de Lei em questão, que *“Institui o Código de Obras do Município de Cortês, disciplina o uso do solo urbano e dá outras providências.”*, é de Autoria do Poder Executivo, e nos foi encaminhado para sanção por intermédio do Ofício GP CMC nº 157/2021, expedido pela Presidência do Poder Legislativo em 26/08/2021 e recepcionado neste Poder Executivo na mesma data.

Quanto à tempestividade para sanção ou veto do PL 008/2021, temos a dizer que a Lei Orgânica Municipal no § 1º, do art. 52, fixa o prazo de 15 (quinze) dias **úteis** para realizar o ato, contados da data do recebimento da propositura aprovada, devendo dar ciência, das razões do veto, ao Poder Legislativo dentro do prazo de 48h (quarenta e oito horas).

Considerando que a aprovação do PL 008/2021 foi enviada ao Poder Executivo no dia 26/08/2021, e em atenção ao prazo de 15 dias úteis para sanção ou veto, observa-se que o presente veto parcial ocorre tempestivamente, pois está sendo realizado antes de esgotado o prazo fatal que se encerra no dia 17/09/2021, bem como sua comunicação ocorre antes de decorridas as 48h previstas em Lei.

Após os trâmites regimentais, com apresentação e aprovação de Emendas, este Poder Executivo, no presente caso, tem a obrigação de VETAR PARCIALMENTE o Projeto de Lei à Sanção, e o faz, pelas razões expostas a seguir.

DAS RAZÕES DO VETO

1 - Artigo 60:

“Art. 60. A apresentação dos projetos obedecerá aos procedimentos e regulamentos a serem estabelecidos pelo Poder Executivo, os quais devem ser encaminhados ao Poder Legislativo para fins de análise e aprovação”.

O VETO ao dispositivo acima transcrito, deve ser aplicado tendo em vista que o seu conteúdo terminou por criar uma nova modalidade de Processo Legislativo, violando o disposto no art. 46 da Lei Orgânica Municipal, causado séria e grave insegurança jurídica.

Em que pese o Poder Legislativo tenha o poder-dever de controlar e de fiscalizar diretamente os atos do Poder Executivo (art. 17, inc. V, da Lei Orgânica), tal possibilidade não é no sentido de que o Poder Legislativo tenha poder de gerência sobre o Poder Executivo, sob pena de violar o princípio constitucional da independência e harmonia

entre os Poderes, como estabelece o artigo 2º da Carta Magna de 1988.

Outrossim, o Poder Executivo, caso entenda necessário, pode regulamentar algum dispositivo de lei. Entretanto, caso a Câmara de Vereadores discorde do ato normativo regulamentador pode se fazer utilizar de predicados legais para sustar os efeitos daquele ato específico, já previstos na legislação em vigor.

Nesse sentido, observa-se que o veto é plenamente aplicável ao caso em apreço, por haver flagrante vício de constitucionalidade formal no **artigo 60**, bem como o seu conteúdo ser oposto às previsões da Lei Orgânica Municipal quanto ao processo legislativo.

2 - § 4º do artigo 86:

"Art. 86."

§ 4º Findo o prazo estabelecido no § 3º deste artigo, sem que a Prefeitura emita o certificado de aprovação, fica autorizada a utilização do imóvel".

Em relação ao § 4º, do art. 86, do Código de Obras, entendemos perfeitamente necessário que o citado dispositivo seja **VETADO, por ser o seu conteúdo totalmente contrário ao interesse público**, pois, como se pode vislumbrar, não é prudente permitir que alguma pessoa utilize um imóvel que não tenha ainda autorização de utilização, podendo causar sérios prejuízos à integridade física e à saúde dos que utilizam o próprio imóvel, aos imóveis vizinhos e pessoas neles residentes e aos transeuntes, devendo prevalecer o interesse coletivo em detrimento do interesse do particular.

Além do mais, o dispositivo vetado é tecnicamente contrário ao que está previsto no *caput* do artigo 87 da mesma lei, quando esse afirma que "toda edificação, qualquer que seja sua destinação, quando concluída, somente poderá ser ocupada ou utilizada, após a concessão, pelo órgão competente da Prefeitura, do respectivo 'habite-se' ou 'aceite-se'".

3 - Parágrafo único do artigo 96:

"Art. 96."

Parágrafo único. O regulamento de que trata o caput deste artigo, deve ser encaminhado ao Poder Legislativo para fins de análise e aprovação".

Observando ao que consta no Parágrafo único do art. 96, do Código de Obras, que foi incluído pela Emenda Aditiva nº 003, o Poder Executivo tem por obrigação aplicar o VETO ao citado dispositivo, pois, observando o seu teor, podemos perceber que vai contra o art. 46 da Lei Orgânica Municipal.

É sabido que a Câmara de Vereadores tem garantido o poder de controlar e de fiscalizar diretamente os atos do Poder Executivo (art. 17, inc. V, da Lei Orgânica), entretanto, tal previsão legal não autoriza que o Poder Legislativo tenha poder de gerência sobre o Poder Executivo, o que pode importar em violação ao princípio constitucional da independência e harmonia entre os Poderes, esculpido no artigo 2º da Constituição Federal.

Portanto, o veto é plenamente aplicável ao caso em apreço, por haver flagrante vício de constitucionalidade formal no **parágrafo único do art. 96**, bem como o seu conteúdo contraria a Lei Orgânica Municipal quanto ao processo legislativo.

4 - Artigo 117:

"Art. 117. O Poder Executivo expedirá os regulamentos que forem necessários à aplicação desta lei, que devem ser encaminhados ao Poder Legislativo para análise aprovação".

A situação que motiva o VETO ao artigo 117 do Código de Obras é análoga aos fundamentos em relação aos vetos do artigo 60 e do parágrafo único do art. 96, uma vez que restou configurada, no entender do Poder Executivo, a desvirtuação dos preceitos legais

quanto ao processo legislativo, que estão esculpidos na Lei Orgânica Municipal - LOM, notadamente a partir do art. 46 da LOM.

Em virtude disso, torna inquestionável que o artigo 117 necessita também ser VETADO, pois a própria Lei Orgânica já dispõe de mecanismos suficientes e autônomos para possibilitar ao Poder Legislativo o direito realizar o controle dos atos normativos expedidos pelo Poder Executivo, de modo que se mostra totalmente descabida que a manutenção do citado dispositivo, ora em comento.

Por outro lado, o que se quer esclarecer é que não se trata de impedir do Poder Legislativo que realize o controle dos atos administrativos da administração pública, mas que sejam utilizados os meios legais já previamente estabelecidos, especialmente quando previstos na Lei Maior deste Município de Cortês, uma vez que é de suma importância o equilíbrio e o respeito entre todos os Poderes, em atenção ao que prescreve a Constituição Federal de 1988.

Nesse diapasão, o VETO se justifica pela flagrante inconstitucionalidade formal, uma vez que viola o art. 2º da CRFB/1988, além de ferir as disposições da Lei Orgânica.

5 - Artigo 118:

"Art. 118. Esta lei não retroage sobre as obras iniciadas, em andamento ou paralisadas, nem sobre terrenos já autorizados em gestões anteriores, devidamente comprovados por documentos de posse, como licenças de construção, alvarás contendo assinaturas de responsáveis técnicos os quais forem reconhecidos pela fazenda municipal com arrecadação de taxas".

Analisando o conteúdo do artigo 118 do Código de Obras, o Poder Executivo discorda integralmente, com a devida vênia, do que consta no referido dispositivo, cuja redação foi dada em razão da Emenda Modificativa nº 023, devendo ser aplicado o VETO pelas razões abaixo apresentadas.

O dispositivo acima transcrito está sendo VETADO por estar ferindo a isonomia entre os municípios. Como se percebe, seu conteúdo de forma clara e inequívoca fixa que o Código de Obras estaria retroagindo para alguns e em questões bem específicas, enquanto que para outros ele não estaria retroagindo, quebrando o princípio da isonomia e a equidade, o que fatalmente termina sendo **contrário ao interesse público**.

O artigo 118, ora em comento, também merece ser vetado porque ele termina por revelar uma frágil tentativa de dar "ar de legalidade" a algumas práticas ilícitas eventualmente e possivelmente cometidas em gestão passada, a exemplo de doações ilegais de terrenos, em áreas de risco ou doados em locais proibidos, por exemplo, o que fere o princípio da *legalidade*.

Nesse sentido, é necessário esclarecer que os atos administrativos tem formas próprias para serem realizados, e que violação ou descumprimento de algum requisito legal ou técnico termina por eivar o ato de nulidade ou ilicitude, causando sérios problemas e insegurança jurídica, pois, segundo o inciso XXXVI, do art. 5º, da CRFB/1988, "*a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada*".

A propósito, se considerar o teor da redação dada ao artigo 118 do Código de Obras, caso reste constatada alguma ilicitude em documentos essenciais ou que tenham sido obtidos por algum meio ilícito (inclusive se a ilicitude for causada por terceiros ou agente público), todos os demais documentos ou informações dele decorrentes serão também ilícitos por derivação.

Assim, concluindo pela improcedência parcial da propositura em apreço, e na certeza de que fomos capazes de pôr em evidência as razões apresentadas, pedimos a Vossa Excelência, Senhora Presidente, que transmita aos seus ilustres pares as razões do presente VETO PARCIAL ao Projeto de Lei nº 008/2021, que foi convertido na **LEI MUNICIPAL Nº 1.153, DE 16 DE SETEMBRO DE 2021**.

Sendo o que se apresenta, aproveitamos o ensejo para renovar-lhe
nossos protestos de consideração e estima.

Cortês-PE, 16 de setembro de 2021, 67º de Emancipação Política.

MARIA DE FÁTIMA CYSNEIROS SAMPAIO BORBA
Prefeita do Município de Cortês

Publicado por:
Otávio Miécio Santos Sampaio
Código Identificador:60628277

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado
de Pernambuco no dia 17/09/2021. Edição 2922
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita
informando o código identificador no site:
<http://www.diariomunicipal.com.br/amupe/>



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORTÊS
GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL

ATO DE PROMULGAÇÃO DE PARTES VETADAS Nº 001/2021

LEI MUNICIPAL Nº 1.153, DE 16 DE SETEMBRO DE 2021

Institui o Código de Obras do Município de Cortês, disciplina o uso do solo urbano e dá outras providências.

A PREFEITA CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE CORTÊS, Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições conferidas no artigo 66, inciso .IV, da Lei Orgânica Municipal: Faço saber que a Câmara de Vereadores de Cortês decretou e eu promulgo, as seguintes partes vetadas da Lei Municipal nº 1.153, de 16 de setembro de 2021:

“Art. 86.

§ 4º Findo o prazo estabelecido no § 3º deste artigo, sem que a Prefeitura emita o certificado de aprovação, fica autorizada a utilização do imóvel.”

“Art. 118. Esta lei não retroage sobre as obras iniciadas, em andamento ou paralisadas, nem sobre terrenos já autorizados em gestões anteriores, devidamente comprovados por documentos de posse, como licenças de construção, alvarás contendo assinaturas de responsáveis técnicos os quais forem reconhecidos pela fazenda municipal com arrecadação de taxas.”

Cortês-PE, 27 de outubro de 2021, 67º de Emancipação Política.


MARIA DE FÁTIMA CYSNEIROS SAMPAIO BORBA
Prefeita do Município de Cortês

ESTADO DE PERNAMBUCO
MUNICÍPIO DE CORTÊS

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORTÊS - GABINETE DA PREFEITA
ATO DE PROMULGAÇÃO DE PARTES VETADAS Nº 001/2021 - LEI
MUNICIPAL Nº 1.153, DE 16 DE SETEMBRO DE 2021

Institui o Código de Obras do Município de Cortês, disciplina o uso do solo urbano e dá outras providências.

A PREFEITA CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE CORTÊS, Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições conferidas no artigo 66, inciso IV, da Lei Orgânica Municipal: Faço saber que a Câmara de Vereadores de Cortês decretou e eu promulgo, as seguintes partes vetadas da Lei Municipal nº 1.153, de 16 de setembro de 2021:

“**Art. 86.**

§ 4º Findo o prazo estabelecido no § 3º deste artigo, sem que a Prefeitura emita o certificado de aprovação, fica autorizada a utilização do imóvel.”

“**Art. 118.** Esta lei não retroage sobre as obras iniciadas, em andamento ou paralisadas, nem sobre terrenos já autorizados em gestões anteriores, devidamente comprovados por documentos de posse, como licenças de construção, alvarás contendo assinaturas de responsáveis técnicos os quais forem reconhecidos pela fazenda municipal com arrecadação de taxas.”

Cortês-PE, 27 de outubro de 2021, 67º de Emancipação Política.

MARIA DE FÁTIMA CYSNEIROS SAMPAIO BORBA
Prefeita do Município de Cortês

Publicado por:
Otávio Miécio Santos Sampaio
Código Identificador:F4332DBD

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Pernambuco no dia 28/10/2021. Edição 2950
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<http://www.diariomunicipal.com.br/amupe/>