



AUTARQUIA DE URBANIZAÇÃO E MEIO AMBIENTE

CERTIDÃO DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Em atendimento à solicitação do **SECRETARIA DE PROJETOS ESTRATÉGICOS-SEPE**, inscrito no CNPJ nº 21.825.676/0001-94, através do **Processo nº798/2025 de 10 de Julho de 2025**. Conforme a descrição dos Números de Ordem(9.059, 9.060, 15.797, 15.798, 15.799, 15.800, 15.801, 15.802, 15.803, 15.804, 11.173, 11.174, 6.364, 15.805, 4.098, 4.099, 9.062, 9.061) e das Matrículas(30.707, 30.708). Certificamos a **VIABILIDADE**, para **Ampliação da Penitenciária Juiz Plácido de Souza (Presídio de Caruaru)**, e o mesmo **está localizado na Zona: ZAC-2 Zonas de Adensamento Construtivo**, sua implantação deverá atender os requisitos constantes na Lei Federal nº 6766/1977, na Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal) e leis municipais: Lei nº 2454/1977 (Código de urbanismo, obras e posturas, de 27 de Janeiro de 1977), Lei Complementar nº 082/2021 (alterada pela lei complementar Nº 103/2022 e lei complementar Nº 126/2023), Lei complementar nº 072/19 (Plano Diretor de Caruaru, de 30 de dezembro de 2019), Lei complementar 084/2021 (altera a lei complementar 072/2021), Lei Complementar nº 101 (Plano Diretor, de 07 de outubro de 2022), Lei nº 085/2021 (Código de Posturas, de 18 de Agosto de 2021), Lei nº 102 (altera e Lei 085/2021, de 07 de outubro de 2022), Lei complementar nº 091/2022 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, de 07 de outubro de 2022, alterada pela lei complementar Nº 098/2022 e pela lei complementar Nº 128/2023), e Lei Municipal nº 5.058/2010 (alterada pela 5.160/2011 – Lei do Licenciamento e Fiscalização Ambiental), devendo observar as diretrizes, os parâmetros urbanísticos e as observações a seguir:

1. PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA OCUPAÇÃO DO LOTE: ZAC-2

- **Licença de construção:**

Categoria de lote – $\geq 300M^2$

Afastamento frontal – 5/0

Afastamento lateral – 1,5/0

Afastamento fundos – 3

Gabarito – 4+2

Coeficiente mínimo –

Coeficiente máximo –



Taxa de solo natural – 20%

Observações – 9;11;19;20

OBS.9

Observar as superfícies limitadoras de obstáculos para definição de gabarito máximo da edificação especificadas no Plano Básico da Zona de Proteção de Aeródromo de Caruaru (PBZPA, Portaria ICA nº 186/SAGA, de 31 de março de 2022), e submeter os projetos arquitetônicos de edificações acima da cota de altitude permitida (622m), ou as situações em que couber, à análise prévia da autoridade aeronáutica (órgão regional do DECEA Departamento de Controle do Espaço Aéreo)

OBS.11

Aplica-se a fórmula de afastamento progressivo à edificações acima de 4 pavimentos:

$$AF = Afi + (n-3)x$$

$$0,25 AL = Ali + (n-3)x$$

$$0,35 Af = AL$$

Sendo:

n = nº de pavimentos

AF = afastamento

frontal AL = afastamento

lateral

Afi = afastamento frontal inicial

Ali = afastamento lateral inicial

Af = afastamento de fundos

OBS.19

Quando existir a possibilidade de afastamento nulo na lateral do lote (dimensão/0), será permitido o afastamento nulo em apenas uma das laterais do lote e em caso de lotes de esquina não poderá ser nulo o recuo da via

OBS.20

Quando existir a possibilidade de afastamento nulo nos fundos do lote (dimensão/0) será permitido o afastamento nulo



3. OBSERVAÇÕES GERAIS:

Obs.1: O licenciamento de projetos no município, será realizado por meio de requerimento em Plataforma Eletrônica, precedido dos seguintes atos administrativos:

- I - Aprovação de Projeto de Arquitetura;
- II - Licença para Construção. *(Art. 11 da Lei Complementar 126/2023)*

Obs.2: Nas etapas de abertura, tramitação e resposta dos processos em relação ao órgão licenciador, o requerente deverá atentar para os seguintes prazos:

I- Os processos iniciados e que se encontrarem em exigênciapor mais de 90 (noventa dias) sem o atendimento das exigências serão arquivados automaticamente.

I - Poderá ser reaberto o processo arquivado, em até 180 (Cento e oitenta) dias da data do arquivamento, mediante pagamento de uma nova taxa administrativa.

II - Os processos com mais de 180 (Cento e oitenta) dias de arquivamento e não reabertos conforme o parágrafo 3º, serão cancelados sem direito a reabertura, não havendo reversãoda taxa administrativa.

§ 1º Para a abertura do processo, é necessário o pagamento da taxa administrativa e formalização do requerimento.

§2º Ato normativo expedido pelo Poder Executivo irá regulamentar a documentação necessária para cada tipo de projeto, deixando claro o tipo de arquivo, formatação, padrão de apresentação, quantidade mínima de informação se documentações a serem apresentadas em conformidade com a complexidade do projeto, bem como ao rito, andamento e a análise de processos, de acordo com as normas técnicas urbanística especificadas no Manual de Processos da URB

§3º No curso da análise do processo, poderão ser solicitados novos documentos, não previstos anteriormente no atonormativo específico, desde que sua necessidade seja justificada. *(Art. 12 da Lei Complementar 126/2023)*

Obs.3: Para procedimentos de Aprovação de Projeto de Arquitetura serão aceitos projetos arquitetônicos apenas com assinatura do autor do projeto.

§1º. A aprovação de que trata o caput deste artigo engloba estritamente o projeto de arquitetura, não autorizando a realização de qualquer obra ou serviço

§2º Para a aprovação do projeto de arquitetura, o requerente deverá apresentá-lo de acordo com as premissas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e as legislações correlatas, atendendo ao requisito dos parágrafos do artigo 12, e também:.



- I - Requerimento;
- II - Taxa administrativa;
- III - ART/CREA e ou RRT/CAU dos responsáveis técnicos pelos projetos;
- IV- Comprovante de pagamento Imposto Sobre Serviço - ISS, ou, emissão de nota fiscal avulsa do responsável técnico pelo projeto arquitetônico;

V - Projeto arquitetônico constando:

- a) Carimbo;
- b) Planta de Situação;
- c) Planta de locação e coberta;
- d) Planta baixa de cada pavimento não repetido e inserido no lote;
- e) Cortes longitudinais e transversais (mínimo 02 cortes);
- f) Fachadas (mínimo 02 fachadas). *(Art. 13 da Lei Complementar 126/2023)*

Obs.4: Para fins de Licença de Construção, todo projeto, seus elementos e cálculos serão assinados pelo responsável técnico do projeto arquitetônico, pelo responsável técnico da execução de obra e pelo proprietário ou possuidor.

1º Acompanhando as assinaturas dos profissionais deverão constar nome completo, função e número do registro profissional.

§ 2º No caso de pessoa jurídica, os projetos deverão ser assinados pelos representantes legais da proprietária ou possuidora e pelos responsáveis técnicos.

§ 3º Em casos de dúvidas quanto a legalidade da situação do profissional, poderá a prefeitura exigir esclarecimento sobre a situação perante os órgãos federais fiscalizadores competentes.

§ 4º Quando houver substituição do responsável técnico pelo projeto arquitetônico e/ou execução de obra, a prefeitura somente ratificará o ato após apresentação da rescisão do respectivo órgão competente (conselho profissional) e apresentação de novo profissional.

§ 5º O novo responsável técnico assinará todos os elementos presentes no projeto.

§ 6º A Prefeitura se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto.

§7º Serão aceitos documentos e plantas assinados digitalmente em conformidade com a Lei Federal nº 14.063 de 23 de setembro de 2020 ou Legislação vigente que trate do mesmo tema.

§ 8º Para o exercício profissional no Município de Caruaru, o responsável pela execução da obra deverá estar devidamente cadastrado junto a Secretaria da Fazenda do Município de



Caruaru, recolhendo os tributos incidentes sobre a prestação dos serviços.(Art. 14 da Lei Complementar 126/2023)

Obs.5: A aprovação, por parte da prefeitura, dos projetos, cálculos, laudos e memoriais, bem como a fiscalização de obras por órgãos competentes, não implicará na sua responsabilidade técnica sobre essas partes.

Parágrafo único. A responsabilidade prevista no artigo anterior estende-se a danos causados a terceiros e a bens patrimoniais da Prefeitura, Estado e União, ocasionados por execução de obra qualquer natureza. (Art. 15 da Lei Complementar 103/2022)

Obs.6: A responsabilidade, a que se referem os artigos anteriores, não exime o profissional de outra área decorrentes de dispositivos legais municipais, estaduais e federais aplicáveis. (Art. 16 da Lei Complementar 103/2022)

Obs.7: Para o exercício profissional no Município de Caruaru, os profissionais deverão estar devidamente cadastrados junto a receita mercantil do Município de Caruaru, recolhendo os tributos incidentes sobre a prestação dos serviços.

Parágrafo único. O pedido para inscrição ou cancelamento do registro no município deve atender a documentação mínima exigida pelo órgão responsável pela emissão do mesmo. (Art. 17 da Lei Complementar 103/2022)

Obs.8: O órgão municipal não se responsabiliza pela estabilidade da edificação e do equipamento ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

Parágrafo único. Os responsáveis técnicos, nos limites de sua atuação, respondem pela correta execução da obra e instalação de equipamentos segundo as Normas Técnicas – vigentes, pela estabilidade da edificação e equipamento e por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências de projeto, de execução e de instalação.(Art. 18 da Lei Complementar 103/2022)

Obs.9: Para a aprovação do projeto de licença de construção, o requerente deverá apresentá-lo de acordo com as premissas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e as legislações correlatas, atendendo ao requisito dos parágrafos do artigo 12, e também:

- I - Requerimento;
- II - Taxa administrativa;
- III - Análise Prévia da Edificação (a depender do porte e uso);
- IV - ART/CREA e ou RRT/CAU dos responsáveis técnicos pelos projetos; e,



- V - Execução ART/CREA e ou RRT/CAU dos responsáveis técnicos pelos projetos complementares;
- VI - Comprovante de pagamento Imposto Sobre Serviço - ISS, ou, emissão de nota fiscal avulsa do responsável técnico pelo projeto arquitetônico;
- VII - Comprovante de pagamento Imposto Sobre Serviço - ISS para o profissional inscrito no cadastro mercantil do Município de Caruaru como responsável técnico pela execução;
- VIII - Projeto arquitetônico constando:
- a) Carimbo;
 - c) Planta de Situação;
 - d) Planta de locação e coberta;
 - e) Planta baixa de cada pavimento não repetido e inserido no lote;
 - f) Cortes longitudinais e transversais (mínimo 02 cortes);
 - g) Fachadas (mínimo 02 fachadas)
- IX - Escritura Pública de compra e venda, título de propriedade e certidão de inteiro teor, devidamente atualizada do terreno, assim considerado aquele cuja data de emissão não exceda o prazo máximo de seis meses, registrado perante o Oficial do Registro Público de Imóveis desta Comarca;
- X - Se o proprietário for construir a edificação sobre mais de um lote de sua propriedade, estes deverão estar lembrados;
- XI - Protocolo do projeto do Corpo de Bombeiros, a depender do porte e uso;
- XII - Licença ambiental (a depender do porte e uso);

§1º Após a análise final, estando o projeto de acordo com a legislação vigente, todas as pranchas do projeto arquitetônico deverão ser apresentadas em 04 (quatro) vias, ou em arquivo digital, o qual receberá o carimbo de aprovação em todas as vias entregues, do responsável pelo órgão competente para a sua aprovação

§2º Através de publicação de portaria específica, o Órgão Municipal responsável pelo Licenciamento Urbano poderá reger procedimentos específicos quanto à apresentação e submissão para análise de projetos, para fins de Licenciamento Urbano.

Parágrafo único. Após a análise final, estando o projeto de acordo com a legislação vigente, todas as pranchas do projeto arquitetônico deverão ser apresentadas em 04 (quatro) vias, o qual receberá o carimbo de aprovação em todas as vias entregues, do responsável pelo órgão competente para a sua aprovação. *(Art. 19 da Lei Complementar 126/2023)*

Obs.10: O projeto a ser aprovado deverá conter um espaço de 17,5 cm x 6,0 cm, local que será reservado para os carimbos ou selos de aprovação da administração pública municipal. *(Art. 20 da Lei Complementar 126/2023)*

Obs.11: O Órgão Municipal de Aprovação e Licenciamento terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para iniciar a análise do processo, a contar da data de protocolo, findo este prazo, se a análise não tiver iniciado, o interessado poderá iniciar a construção, mediante



comunicação por escrito à Prefeitura em obediência ao disposto nesta lei, obrigando-se, entretanto, a demolir o que fizer em desacordo com a mesma. (Art. 21 da Lei Complementar 126/2023)

Obs.12: Os profissionais responsáveis pelos projetos e pela execução da obra, sejam eles pessoa física ou jurídica, que edificarem em desacordo com o projeto aprovado, omitirem ou falsearem informações relativas ao projeto, ficarão sujeitos à suspensão pelo órgão municipal competente pelo prazo de 1 (um) ano.

Parágrafo único. Enquanto perdurar o prazo suspensivo, o profissional não poderá requerer a aprovação de novos projetos e nem responder pela direção técnica da obra objeto de sua suspensão, ficando facultada ao proprietário da mesma a continuidade da construção, desde que apresente novo responsável técnico e sane as irregularidades. (Art. 22 da Lei Complementar 126/2023)

Obs.13: O alvará de licença de construção simplificado compreende a autorização para a execução de obras no Município de Caruaru com duração de procedimento administrativo de até 10 (dez) dias úteis, nos casos especificados neste capítulo.

Parágrafo único. Findo o prazo estabelecido no caput, e os processos estiverem incompletos ou que apresentem equívocos ou inexatidão, serão arquivados, sendo necessário o pagamento de nova taxa administrativa referente ao assunto para reabertura dos processos. (Art. 30 da Lei Complementar 126/2023)

Obs.14: Deverão ser objeto de licenciamento através de alvará de licença de construção simplificado:

- I - Os projetos de construção ou reforma de residências unifamiliares, independente da área construída;
- II - Os projetos de construção ou reforma de edificações destinadas a atividades de comércio e de prestação de serviços, com área de até 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados);
- III - Os projetos institucionais governamentais, com área de até 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados).
- IV - Os projetos de construção ou reforma de residências multifamiliares com até 02 unidades no mesmo lote, independente da área construída

Parágrafo único. Os projetos previstos neste artigo somente serão licenciados através de alvará de licença de construção simplificado quando, cumulativamente, preencherem as seguintes condições:

- I - Ficam isentas de licença as atividades consideradas de baixo potencial poluidor ou degradador;



- II - Forem isentos de projeto de segurança contra incêndio e pânico pelo Corpo de Bombeiros ou apresentar projeto aprovado pelo órgão;
- III - Forem isentos de autorização ou consulta ao Comando Aéreo Regional - COMAR, conforme a localização do imóvel, apresentando anuência do órgão;
- IV - Imóvel que não seja tombado, nem esteja em processo de tombamento;
- V - Imóvel que não esteja na lista de imóvel especial de preservação - IEP. (Art. 31 da Lei Complementar 126/2023)

Obs.15: O alvará de licença de construção simplificado deverá ser requerido no órgão municipal competente pelo licenciamento urbano, devendo atender também aos parágrafos do artigo 12.

- II - Inscrição no CNPJ e Contrato Social com último aditivo, se o requerente for pessoa jurídica, e RG e CPF do titular da empresa;
- III - RG (cédula de identidade com data de emissão) e CPF, se o requerente for pessoa física;
- IV - Cópia atualizada do título de propriedade registrado Junto ao Oficial do Registro Público de Imóveis desta Comarca em nome do solicitante;
- V - Certidão negativa de débitos de IPTU do imóvel atualizada;
- VI - Projeto arquitetônico impresso em 1 (um) jogo de planta, ou em arquivo digital, que permita conferência de áreas e dimensões, mantendo a integridade dos desenhos, devidamente cotados, como todos os elementos de representação gráfica solicitada pelo órgão municipal e seguindo todas as normas técnicas, contendo:
 - a) Planta de situação com dimensões do imóvel conforme título de propriedade, implantação da edificação proposta, indicação do norte, e das vias às quais o imóvel faz frente;
 - b) Planta de locação e coberta, plantas baixas de todos os pavimentos, no mínimo 2 (dois) cortes e 2 (duas) fachadas com discriminação das dimensões e áreas dos compartimentos.
- VII - Relatório fotográfico assinado pelo proprietário do imóvel e um dos responsáveis técnicos, atestando a integridade do lote, sem construção iniciada.
- IX - Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), emitido pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA do responsável pelo projeto arquitetônico, execução da obra e projetos complementares, quando necessário; X - Comprovante do pagamento da taxa de expediente;

§ 1º O projeto mencionado no inciso VI deste artigo deverá ser anexado na plataforma disponibilizada pelo órgão municipal competente, em formato de extensão PDF e DWG.

§3º O documento mencionado no inciso IV poderá ser substituído por qualquer título que comprove a posse, desde que apresente a cópia atualizada da matrícula do imóvel conjuntamente.



§4º Considera-se documento atualizado aquele com data que não exceda o prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data de emissão (*Art. 32 da Lei Complementar 126/2023*).

Obs.16: Art. 175. São considerados empreendimentos de impacto:

- I - As edificações com área construída igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
- II - Os empreendimentos residenciais com mais de 100 (cem) unidades;
- III - Os parcelamentos do solo e os assentamentos em condomínio, independentemente de sua área, localizados na Zona de Expansão Urbana - ZEU 1 e 2;
- IV - Os parcelamentos do solo e os assentamentos em condomínio, com área superior à 3ha (três hectares), independente da Zona que esteja localizado; (*Art. 175 da Lei Complementar 98/2022*);

Obs. 17: Art.176 - Serão considerados empreendimentos de impacto as seguintes atividades, independentemente da área construída:

- I - Shopping Center;
- II - Centrais de Carga;
- III - Centrais de Abastecimento;
- IV - Estações de Tratamento;
- V - Terminais de Transporte;
- VI - Transportadoras;
- VII - Garagem de Veículos de Transporte de Passageiros;
- VIII - Cemitérios;
- IX - Presídios;
- X - Postos de Serviço, com Venda de Combustível;
- XI - Depósitos de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP);
- XII - Supermercados e Hipermercados;
- XIII - Matadouros e Abatedouros;
- XIV - Casas de Show;
- XV - Casas de Festa e Eventos com área utilizada a partir de 360m²;
- XVI - Outras atividades conforme análise do órgão municipal responsável pelo

Planejamento e Gestão Territorial. (*Art. 176 da Lei Complementar 98/2022*)

Obs.18: A análise de projetos de construção visando à obtenção do alvará de licença de construção simplificado será efetuada pelo órgão municipal competente, considerando os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - Zoneamento;
- II - Porte da obra; 13



- III - Uso;
- IV - Coeficiente de aproveitamento - μ ;
- V - Taxa de solo natural - %;
- VI - m^2 de solo natural;
- VII - Gabarito;
- VIII - Recuos frontal, lateral e de fundo;
- IX - Largura do passeio público;
- X - Acessibilidade;
- XI - Acessos de veículos e pedestres;
- XII - Estacionamento. (Art. 33 da Lei Complementar 103/2022)

Obs.19: Pequenas alterações em projeto aprovado de licença de construção simplificada ainda em vigor, que não impliquem mudanças da estrutura, da área da construção e que não descumpra as legislações vigentes, poderão ser efetuadas mediante processo administrativo de retificação com prévia comunicação ao órgão competente, assinada pelo proprietário e pelo profissional responsável e devidamente instruída com:

- I - O projeto anteriormente aprovado;
- II - O projeto alterado. (Art. 34 da Lei Complementar 103/2022)

Obs.20: O prazo de validade do alvará de licença de construção simplificado será de 24 (vinte e quatro) meses.

§ 1º O alvará de licença de construção simplificado poderá ser revalidado por prazo igual ao concedido no primeiro alvará, devendo o requerimento ser apresentado até 30 (trinta) dias antes do vencimento, desde que a obra tenha sido iniciada.

§ 2º Caracteriza-se obra iniciada o fechamento do lote, instalação do canteiro de obras e execução de fundação da edificação. (Art. 35 da Lei Complementar 103/2022)

Obs. 21: O órgão municipal competente se reserva o direito de, a qualquer momento, proceder à análise do projeto apresentado, bem como realizar diligências para fiscalização durante e após a execução da obra. (Art. 36 da Lei Complementar 103/2022)

Obs. 22: Para protocolo e acompanhamento dos processos do alvará de Licença de Construção Simplificada, os interessados e profissionais deverão manter informações atualizadas junto ao órgão municipal competente do município. (Art. 37 da Lei Complementar 103/2022)

Obs. 23: O alvará de licença de construção simplificado poderá ser cassado, em caso de desvirtuamento por parte do interessado, ou anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição. (Art. 38 da Lei Complementar 103/2022)



Obs.24: Os responsáveis técnicos que prestarem declarações falsas, omitirem informações relevantes para a licença de construção simplificada ou descumprir os parâmetros urbanísticos vigentes, presentes em todas as legislações municipal, estadual e federal, serão punidos na forma da lei, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis, submetendo-se às seguintes penalidades:

- I - Advertência e multa;
- II - Imposição de obrigação de fazer ou desfazer;
- III - Interdição/embargo da obra;
- IV - Cancelamento do alvará de licença de construção simplificado;
- V - Demolição;
- VI - Apreensão de bens e maquinário.

§ 1º As penalidades serão aplicadas ao proprietário do imóvel, ao responsável técnico pelo projeto arquitetônico e ao responsável pela execução, solidariamente, de acordo com padrões e valores estabelecidos neste Código.

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

§ 3º Na impossibilidade de adequação do imóvel, o mesmo deverá ser intimado a proceder à demolição em até 30 (trinta) dias a contar da data da intimação.

§ 4º O não atendimento da intimação acarretará a aplicação de multa diária de 100 (cem) UFMs, a contar do 31º (trigésimo primeiro) dia do não atendimento à intimação. (Art. 39 da Lei Complementar 103/2022)

Obs.25: O valor das taxas para aprovação e concessão da Aprovação do Alvará de Licença de Construção Simplificado será calculado conforme o disposto na Lei Complementar 015, de 05 de janeiro de 2009 (Código Tributário e de rendas do município de Caruaru), e alterações. (Art. 40 da Lei Complementar 103/2022)

Obs. 26: Os projetos autorizados e os alvarás de construção concedidos mediante a presente lei não poderão ser beneficiados por qualquer lei de regularização.(Art. 41 da Lei Complementar 103/2022)

Obs.27: Sobre a calçada é vedada a abertura de portões, janelas, instalações de grades de proteção ou de qualquer outro elemento construtivo ou decorativo.(Art. 88 da Lei Complementar 103/2022)

Obs.28: Os compartimentos acima do solo, tais como terraços, varandas, balcões, sacadas, guarda-corpos de proteção das caixas-d'água, compartimentos de garagens e outros que não forem vedados por paredes externas, deverão dispor de guarda-corpo de proteção contra quedas de acordo com as normas técnicas oficiais. (Art. 97 da Lei Complementar 103/2022)



Obs. 29: As edificações situadas no alinhamento deverão ser dotadas de calhas e condutores, com a respectiva canalização de água efetuada abaixo do passeio. *(Art. 98 da Lei Complementar 103/2022)*

Obs. 30: As pérgolas não terão sua projeção incluída na taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, desde que:

- I - Localizem-se sobre aberturas de iluminação e ventilação de compartimentos;
- II - Tenham parte vazada, uniformemente distribuída por metros quadrados correspondentes a, no mínimo, 70% (setenta por cento) das áreas de sua projeção horizontal;
- III - A parte vazada não tenha qualquer dimensão inferior a 01 (uma) vez a altura da nervura;
- IV - Não poderá ser coberta por qualquer tipo de material.

Parágrafo único. As pérgulas que não atenderem ao disposto neste artigo serão consideradas áreas cobertas para efeito de observância dos parâmetros construtivos definidos pelas legislações vigentes. *(Art. 99 da Lei Complementar 103/2022)*

Obs. 31: Todas as fachadas, frontal e lateral de esquina, deverão ser livres e obedecer às disposições deste Código. *(Art. 100 da Lei Complementar 103/2022)*

Obs. 32: Em unidades residenciais, não será permitido projetar sobre os afastamentos, jardineiras, saliências, quebra-sóis e elementos decorativos, com uma profundidade superior a 0,50m (cinquenta centímetros).

Parágrafo Único. Será permitido projetar marquise na face lindeira do lote, desde que esteja projetada sobre o afastamento frontal com no máximo 0,80m (oitenta centímetros) e que não exceda a testada fictícia da unidade, quando houver mais de uma unidade inserida no lote. *(Art. 101 da Lei Complementar 126/2023)*

Obs. 33: Será permitida a construção de marquises na testada de muros e divisória das edificações residenciais, não ultrapassando 30 cm (trinta centímetros) de projeção sobre o passeio público, contando a partir do limite do lote e sua altura mínima de 3,00m (três metros).

Parágrafo único. Não será permitido qualquer tipo de elemento decorativo abaixo da altura de 3,00 m (três metros). *(Art. 102 da Lei Complementar 103/2022)*

Obs. 34: As marquises não residenciais poderão ter a proporção máxima de $\frac{1}{3}$ (um terço) da largura do passeio, sendo que a sua distância da face extrema ao meio fio deverá ser de, no mínimo, 0,50m (cinquenta centímetros) e sua altura mínima de 3,0m (três metros).



§1º As águas provenientes das chuvas e despejadas nas marquises deverão ser transportadas ao sistema de drenagem por calhas e dutos.

§2º Sobre as marquises não poderão ser fixados ou colocados quaisquer equipamentos.

§3º A construção de marquises deverá respeitar a arborização existente ou projetada de acordo com a legislação vigente referente a calçadas e arborização;

§4º Não poderão ser utilizadas como varandas ou sacadas;

§5º Não prejudicar a iluminação pública e não ocultarem placas com nomenclaturas de ruas e outras indicações oficiais dos logradouros;

§6º O proprietário ou o responsável pelo prédio ou construção respondem pelos danos que resultarem da ruína, deterioração e/ou desabamento da marquise, se este provier de falta de reparos e manutenção. *(Art. 103 da Lei Complementar 126/2023)*

Obs.35: Todo e qualquer projeto de edificação no interior do Setor de Restrição de Aeroporto (SRA), dependerá de pré-análise e anuência prévia do DECEA para definir se haverá processo de autorização de Objeto Projetado no Espaço Aéreo (OPEA) *(Art.67 da Lei Complementar 101/2022)*;

Obs.36: Todo e qualquer licenciamento de instalação de atividades no interior das Curvas de Ruído do Setor de Restrição de Aeroporto (SRA) deverá observar o Plano Básico de Zoneamento de Ruído - PBZR. *(Art.68 da Lei Complementar 101/2022)*;

Obs.37: Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatório a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; *(Lei nº10.932, de 2004)*

Obs.38: Para fins de cálculo da altura máxima total admitida para a edificação, será considerado o referencial máximo de altura de 3,15 metros, por pavimento.

§ 1º O gabarito deverá ser medido da cota de piso fornecida pelo órgão competente até o ponto máximo da edificação, podendo ser desprezados os volumes correspondentes ao reservatório d'água superior, casa de máquinas, altura de cumeeira e beiral do telhado; *(Redação dada pela Lei Complementar nº 098, de 07 de outubro de 2022)*

I- Serão contabilizados como pavimento adicional as alturas de cumeeira e beirais de telhado, que excederem a altura de 4,70m contados a partir da laje inferior do último pavimento. *(Incluído pela Lei Complementar nº 098, de 07 de outubro de 2022)*



§ 2º Nas edificações implantadas em terrenos inclinados, o gabarito máximo deverá ser medido a partir do nível de acesso do imóvel a rua, sendo o terreno em aclave ou declive; (Redação dada pela

Lei Complementar nº 098, de 07 de outubro de 2022)

– Nos casos de terrenos com mais de uma face para o logradouro público, e esses logradouros tenham cotas de níveis diferentes, deverá ser adotado o gabarito previsto para a zona, contando a partir do nível da rua para onde está voltada o acesso da edificação (afastamento frontal), aplicando a regra prevista no §2º deste artigo. *(Incluído pela Lei Complementar nº 098, de 07 de outubro de 2022)*

§ 3º Para uso misto, comercial, serviço e habitacional, o pé direito poderá ser duplo no térreo, sendo contabilizado apenas como um pavimento; *(Art. 127. da Lei Complementar 091/2022, alterada pela Lei Complementar 98/2022)*

Obs.39: Os Afastamentos representam as distâncias mínimas que devem ser respeitadas entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, definidos em metros, constituindo-se em afastamentos frontal, lateral e de fundos:

- I - Afastamento Frontal (AF): afastamento verificado entre a edificação e a face do lote ligada à via de acesso ao mesmo;
- II - Afastamento Lateral (AL): afastamentos verificados entre a edificação e os limites laterais do lote;
- III - Afastamento de Fundos (Af): afastamento verificado entre a edificação e a divisa de fundos do lote. *(Art. 133. da Lei Complementar 091/2022, alterada pela Lei Complementar 98/2022)*

Obs.40: O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV será exigido para:

- I – Construções de empreendimentos de impacto, observando a legislação vigente;
- II - Ampliação de empreendimento existente, que já tenha sido objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando esta for superior a 20% (vinte por cento) da área regularmente existente;
- III - Ampliação de empreendimento, que venha a se tornar de impacto nos termos da legislação vigente, considerada a edificação como um todo;
- IV - Acréscimo de unidades habitacionais, que venha se tornar de impacto nos termos da legislação vigente, considerando o total de unidades licenciadas pelo mesmo empreendedor, e que estejam implantadas num mesmo empreendimento.
- V - Funcionamento de atividades de impacto, observando a legislação vigente.

§ 1º Nos casos previstos nos incisos II e III, aplica-se o mais restritivo.

§ 2º As atividades esporádicas, temporárias, de impactos cumulativos, bem como os casos omissos deverão ser objeto de consulta ao órgão responsável pelo Planejamento e Gestão



Territorial que analisará a compatibilidade, o enquadramento quanto ao impacto, a necessidade do EIV.

§ 3º Como resultado da consulta descrita no parágrafo anterior o órgão responsável pelo Planejamento e Gestão Territorial deverá indicar a necessidade e consequente obrigatoriedade da realização do EIV conforme o empreendimento ou atividade proposto nos termos da Lei.

§ 4º O EIV poderá ser solicitado a qualquer momento até a emissão do habite-se, mesmo que o empreendimento já tenha sido licenciado. (Art .177. da Lei Complementar 091/2022, alterada pela Lei Complementar 98/2022)

Obs.41: A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município estará condicionada à aprovação pelo Poder Executivo do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). (Art .178. da Lei Complementar 091/2022, alterada pela Lei Complementar 98/2022)

Obs.: 42: O EIV deverá se apresentar em conformidade com o estabelecido na Lei Municipal nº 6742 de 18/08/2021, que dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança. (Art .179. da Lei Complementar 091/2022, alterada pela Lei Complementar 98/2022);

Obs.43: Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados, dentre outros, os Instrumentos da Política Urbana abaixo elencados e devidamente espacializados no território do Município:

I - Serão passíveis de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de

2.001 - Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados na Macrozona Urbana;

II - Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos para o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso;

III - O Poder Público municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário através de normativo específico; (Redação dada pela Lei Complementar nº 098, de 07 de outubro de 2022)

IV - Os critérios, as zonas e setores passíveis de receber o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo são definidas em legislação complementar específica; (Redação dada pela Lei Complementar nº 098, de 07 de outubro de 2022)



V - Os empreendimentos que causam grande impacto urbanístico e ambiental, definidos nos artigos 177, 178 e 179, desta Lei, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, a ser apreciado pelo Órgão Municipal Competentes.

§ 1º O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, foi devidamente regulamentado na Lei Municipal nº6742 de 18 de agosto de 2021;

§ 2º Os demais Instrumentos da Política Urbana, adotados pelo Município em conformidade com o Plano Diretor, constantes do presente artigo, deverão ser regulamentados em legislações próprias. *(Art. 180. da Lei Complementar 091/2022, alterada pela Lei Complementar 98/2022)*

Obs.44: A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental. *(Art.143 da Lei Complementar 101/2022)*

Obs. 45: Será permitida a construção de guaritas na área do recuo frontal dos lotes e terrenos, e o projeto deverá atender às normas pertinentes, especialmente normas técnicas referentes à acessibilidade, ao desempenho e ao conforto térmico, cabendo ao Responsável técnico pelo projeto o atendimento destes critérios na sua elaboração.

Parágrafo único. A existência da guarita, mesmo dotada de sanitário não dispensa a obrigatoriedade de zeladoria, mas torna dispensável a portaria. *(Art. 133º da Lei Complementar nº103, de 07 de outubro de 2022 alterado pela Lei Complementar nº 126 de 22 de dezembro de 2023)*

Obs.46: Com o objetivo de disciplinar os usos geradores de interferência no tráfego e demais condições de mobilidade, o Município exigirá vagas de estacionamento diferenciadas em função da natureza dos usos e atividades e da área do empreendimento.

§ 1º As exigências previstas no caput deste artigo serão determinadas pelo Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) o qual será elaborado pelo empreendimento e/ou atividade geradora do impacto nos casos discriminados no Anexo VI, integrante desta Lei.

§ 2º Os casos em que o Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) determinar o quantitativo de vagas de estacionamento e de carga e descarga deverão ter análise e anuência da Câmara de Controle Urbano (CCU). *(Art. 154º da Lei Complementar nº091, de 07 de outubro de 2022)*

OBS.: Para o licenciamento urbano deverá apresentar as anuências necessárias dos órgão competentes

OBS: Para que seja possível a ampliação da penitenciária será necessário previamente, que seja aberto as Matrículas junto ao Cartório de Imóveis referentes aos Número de Ordem



(9.059, 9.060, 15.797, 15.798, 15.799, 15.800, 15.801, 15.802, 15.803, 15.804, 11.173, 11.174, 6.364, 15.805, 4.098, 4.099, 9.062, 9.061).

Posteriormente, todas as matrículas devem estar em nome do Estado de Pernambuco (CNPJ: 10.571.982/0001-25) as Matrículas 30.707, 30.708 devem conter esta informação.

A Matrícula 30.707 consta uma área construída averbada de 259,20 m², sendo necessário a abertura do processo de Baixa de Demolição junto a URB, para que a matrícula passe a ser lote.

Na sequência, deverá ser dada entrada no processo de Rememoração dos lotes (01 a 20, quadra J, Rua Desafetada e Lotes 10,10-A da Quadra E)

Com a Planta de Rememoração aprovada, é necessário dar entrada com o processo de regularização, da edificação existente. Ser dada entrada no processo e emitido o Habite-se da regularização.

Após esses processos, e já com a averbação do habite-se na Matrícula pode ser dada entrada no processo de Ampliação da penitenciária

Esta certidão tem validade de 180 dias.

Caruaru, 28 de Julho de 2025.

Nayane Carrilho
Gerente de Análise Urbano
MAT 360

1848

CARUARU

1857



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 5B94-FB14-3B4C-5AE8

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ NAYANE CARVALHO SANTOS CARRILHO (CPF 083.XXX.XXX-21) em 28/07/2025 14:01:06
GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/5B94-FB14-3B4C-5AE8>