

LEI Nº 717/2025

PACUJÁ/CE, 23 DE MAIO DE 2025

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO
SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE PACUJÁ-CE E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS**

PEDRO ALLAN DE SOUSA LEOPOLDINO, Prefeito do Município de Pacujá, Estado do Ceará, no uso de suas atribuições constitucionais e legais, faz saber que a Câmara Municipal de Pacujá **APROVOU** e eu **SANCIONO** e **PROMULGO** a seguinte lei:

Art. 1º - Esta Lei estabelece normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo urbano no Município de Pacujá, observadas as disposições da Lei Federal nº 6.766/1979 e da Lei Municipal nº 608/2020 – Plano Diretor Participativo.

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano somente poderá ocorrer nas formas de loteamento e desmembramento, conforme definido na legislação federal e obedecendo às diretrizes do Plano Diretor.

Art. 3º - Esta Lei tem por objetivos:

I – Ordenar o uso do solo urbano de forma sustentável e socialmente justa;

II – Assegurar a função social da propriedade;

III – Promover a regularização fundiária e o acesso à moradia digna;

IV – Preservar o meio ambiente e o patrimônio cultural;

V – Estimular o uso racional da infraestrutura urbana existente;

VI – Promover a acessibilidade universal e a inclusão social na ocupação dos espaços urbanos;

VII – Fomentar a adoção de soluções baseadas na natureza para mitigação de riscos ambientais.

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 4º - Considera-se:

- I – Loteamento: subdivisão da gleba com abertura de novas vias de circulação;
- II – Desmembramento: subdivisão sem abertura de vias ou modificação das existentes.

Art. 5º - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I – Em áreas de preservação permanente, como definidas pela legislação ambiental;
- II – Em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo autorização técnica;
- III – Em áreas sujeitas a inundações ou instabilidade geológica;
- IV – Em áreas sem viabilidade de infraestrutura básica.

Art. 6º - Os loteamentos deverão assegurar:

- I – Infraestrutura mínima de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica e vias de circulação;
- II – Áreas destinadas a uso institucional, equipamentos urbanos e áreas verdes, conforme os percentuais mínimos previstos na legislação federal e no Plano Diretor,
- III – Drenagem urbana e manejo adequado das águas pluviais.

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO PARA AUTORIZAÇÃO DE LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO

Art. 7º - A implantação de loteamentos e desmembramentos no Município de Pacujá dependerá de prévia autorização da Prefeitura Municipal, mediante requerimento do interessado acompanhado dos documentos e estudos técnicos exigidos por esta Lei.

Art. 8º - O requerimento de autorização deverá ser protocolado junto a Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo e instruído com:

I – Título de propriedade ou posse legítima do imóvel, com certidão atualizada do cartório de registro de imóveis;

II – Planta e memorial descritivo da gleba, assinados por profissional legalmente habilitado;

III – Projeto urbanístico, com definição das quadras, lotes, sistema viário, áreas institucionais, de lazer e áreas verdes;

IV – Estudos ambientais e/ou parecer de órgão ambiental competente, quando exigido pela legislação;

V – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável técnico;

VI – Estudo de viabilidade de infraestrutura e acessibilidade urbana;

VII - Declarações de existência, viabilidade de fornecimento ou de expansão emitidas pelas Concessionárias de Água potável e Energia Elétrica;

Art. 9º - Recebido o pedido, o órgão competente terá prazo de até 60 (sessenta) dias para análise, podendo solicitar complementações ou ajustes no projeto.

§1º - A contagem do prazo será suspensa enquanto o empreendedor estiver pendente de atender às exigências ou complementações solicitadas.

§2º - O prazo previsto no caput poderá ser prorrogado, por igual período, mediante justificativa formal da autoridade competente.

Art. 10 - Após a aprovação do projeto pelo órgão técnico competente, o Município emitirá Alvará de Loteamento ou Desmembramento, com validade de 2 (dois) anos, prorrogável uma única vez por igual período, mediante justificativa.

Art. 11 - Aprovado o projeto e emitido o alvará, o interessado deverá:

I – Registrar o projeto aprovado no Cartório de Registro de Imóveis competente;

II – Executar a implantação da infraestrutura básica conforme cronograma aprovado;

III – Solicitar vistoria e emissão do Termo de Conformidade de Infraestrutura ao final da implantação.

Art. 12 - O parcelamento do solo somente será considerado regular após:

I – Registro do loteamento ou desmembramento no Cartório de Registro de Imóveis;

II – Conclusão das obras de infraestrutura previstas;

III – Recebimento definitivo das obras e aceitação formal pelo Município.

Art. 13 - É vedada a comercialização de lotes antes da conclusão do registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de aplicação de sanções previstas nesta Lei e demais normas aplicáveis.

Parágrafo único – A comercialização de lotes em desconformidade sujeitará o responsável a multa correspondente a até 10% do valor venal da área irregular, sem prejuízo das sanções penais e cíveis cabíveis

CAPÍTULO IV

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 14 - O uso e a ocupação do solo urbano serão orientados pelo macrozoneamento estabelecido no Plano Diretor, respeitando as seguintes zonas:

I – Zona Urbana Consolidada (ZUC);

II – Zona Urbana em Consolidação (ZUemC);

III – Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS);

IV – Zona de Expansão e Requalificação Urbana (ZERU);

V – Zonas de Preservação Ambiental (ZPA 1 e ZPA 2);

VI – Zona de Recuperação Ambiental (ZRA).

Art. 15 - Os índices urbanísticos, taxas de ocupação, coeficientes de aproveitamento, alturas máximas, recuos e permeabilidade deverão seguir o que está definido no Plano Diretor Participativo e seus anexos.

CAPÍTULO IV

DA FISCALIZAÇÃO E SANÇÕES

Art. 16 - Compete ao Poder Executivo, por meio dos órgãos competentes, a fiscalização do cumprimento desta Lei, podendo aplicar sanções administrativas, embargos e demolições nos casos de descumprimento.

Parágrafo único - O Município poderá celebrar convênios com órgãos estaduais e federais para fiscalização e aplicação desta Lei.

Art. 17 - As infrações às disposições desta Lei sujeitam os responsáveis às penalidades previstas no Código de Obras e Posturas e demais legislações vigentes.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18 - Os empreendimentos habitacionais de interesse social poderão receber tratamento urbanístico diferenciado, desde que atendam aos objetivos do Plano Diretor e da legislação federal pertinente.

Parágrafo único – O tratamento diferenciado deverá assegurar, no mínimo, as condições de salubridade, segurança e acessibilidade previstas na legislação vigente.

Art. 19 - O Município poderá instituir programas de regularização fundiária, conforme os instrumentos previstos na Lei Federal nº 13.465/2017 e no Estatuto da Cidade.

Art. 20 - O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 21 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PALÁCIO MUNICIPAL PREFEITO VICENTE ALCÂNTARA MELO, 23 DE MAIO DE 2025.

PEDRO ALLAN DE SOUSA LEOPOLDINO
Prefeito Municipal