



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS / PODER EXECUTIVO
GABINETE DA PREFEITA

OFÍCIO N°. 891/2025-GP

Cajazeiras – PB, 15 de dezembro de 2025.

A sua Excelência, o Senhor,
LINDBERG LIRA DE SOUZA
CÂMARA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS
Ed. Francisco Matias Rolim – Casa Otacílio Jurema

Assunto: Encaminhamento de Projeto de Lei complementar para apreciação legislativa.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, sirvo-me do presente para encaminhar a Vossa Excelência o Projeto de Lei complementar, que Dispõe sobre o Parcelamento de Solo do município de Cajazeiras/PB e dá outras providências.

A referida proposta tem por finalidade o ordenamento urbanístico local, cuja elaboração visa preencher uma lacuna histórica na legislação municipal, ao estabelecer parâmetros técnicos e legais para o parcelamento do solo levando em conta às transformações territoriais, sociais, econômicas e ambientais ocorridas nos últimos anos, assegurando a adequada ocupação do território, o ordenamento urbano sustentável e a regularização fundiária conforme os instrumentos legais vigentes;

Certa de contar com a colaboração dos nobres Vereadores para a célere tramitação e aprovação do presente Projeto de Lei Complementar, renovo meus votos de elevada estima e consideração.

Cordialmente,

MARIA DO SOCORRO DELFINO PEREIRA
Prefeita Constitucional



MENSAGEM ____/2025

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Senhores Vereadores da Câmara Municipal de Cajazeiras,

Submetemos à elevada apreciação desta Egrégia Casa Legislativa o presente Projeto de Lei complementar de Parcelamento do Solo do Município de Cajazeiras que integra o processo de modernização e sistematização do arcabouço urbanístico municipal, promovido em conformidade com as diretrizes do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, com a legislação federal específica – notadamente a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 – e com os princípios definidos no novo Plano Diretor Municipal.

Trata-se de um instrumento normativo inédito no ordenamento urbanístico local, cuja elaboração visa preencher uma lacuna histórica na legislação municipal, ao estabelecer parâmetros técnicos e legais para o parcelamento do solo levando em conta às transformações territoriais, sociais, econômicas e ambientais ocorridas nos últimos anos, assegurando a adequada ocupação do território, o ordenamento urbano sustentável e a regularização fundiária conforme os instrumentos legais vigentes.

A redação da Lei foi concebida com base em modelos técnicos consolidados, boas práticas legislativas e jurisprudência administrativa, contemplando normas claras e objetivas para o desmembramento, remembramento e loteamento de terrenos, incluindo os requisitos técnicos, urbanísticos e ambientais, os procedimentos administrativos de aprovação e registro, os critérios de implantação da infraestrutura básica e os parâmetros de parcelamento em áreas urbanas e rurais.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS – PB, Estado da Paraíba, em 15 de dezembro de 2025.

MARIA DO SOCORRO DELFINO PEREIRA
Prefeita Constitucional



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS / PODER EXECUTIVO
GABINETE DA PREFEITA

MINUTA
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
PARCELAMENTO DO SOLO

2025

MUNICÍPIO DE CAJAZEIRAS - PB

MARIA DO SOCORRO DELFINO PEREIRA
PREFEITA MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS / PODER EXECUTIVO
GABINETE DA PREFEITA

EMPRESA DE PLANEJAMENTO CONTRATADA

EMPRESA LÍDER ENGENHARIA E GESTÃO DE CIDADES LTDA

CNPJ: 23.146.943/0001-22

Avenida Antônio Diederichsen, nº 400 – sala 210.

CEP 14020-250 – Ribeirão Preto/SP

www.liderengenharia.eng.br

EQUIPE TÉCNICA DE CONSULTORIA

Osmani Jurandyr Vicente Junior

Arquiteto e Urbanista

CAU A23196-7

Especialista em Gestão Ambiental para
Municípios

Juliano Maurício da Silva

Engenheiro Civil

CREA/PR 117165

Especialista em Engenharia de Transportes

Daniel Mazzini Ferreira Vianna

Arquiteto e Urbanista

CAU A1074024

José Rufino de Souza Junior

Advogado

OAB/MG 73426

Robson Ricardo Resende

Engenheiro Sanitarista e Ambiental

CREA/SC 99639-2

Especialista em Planejamento de Cidades

Lara Ricardo da Silva Pereira

Arquiteta e Urbanista

CAU A172020-1

Marcelo Gonçalves

Geógrafo

CREA/PR 95232

Solange Passos Genaro

Serviço Social

CRESS/PR 6676

Larissa de Souza Correia

Engenheira Cartógrafa

CREA/PR 119410

Murilo Lopes da Silva

Publicitário

CPF 330.544.088-62

Pedro Henrique Vicente

Engenheiro Civil

CREA/SP 5070395829

Willian de Melo Machado

Tecnólogo de Informação (T.I.)

CPF 065.164.789-45

Tito Sampaio Matos

Arquiteto e Urbanista

CAU A2674335

Victor Hugo Fabiano

Arquiteto e Urbanista

CAU A3157334



EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

Decreto nº 191, de 04 de dezembro de 2025.

- I. Elis Regina da Silva Carolino - Secretária de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
- II. Victor Costa Alves - Secretário Adjunto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
- III. Pabla Renata de Lima Silva - Controladora Geral do Município
- IV. Laesso Antônio Souza Abreu - Secretário da Fazenda Pública
- V. Maria das Dores de Souza Abreu - Secretário do Meio Ambiente
- VI. Breno Pires de Vasconcelos - Secretário de Obras e Serviços Públicos
- VII. Layane Andrade - Secretária de Saúde
- VIII. Francisca Juliana de Lima Suassuna - Secretária de Desenvolvimento Humano
- IX. Eduardo Jorge Gomes Pereira - Secretário de Cultura
- X. Marcos de Almeida Pereira - Secretário de Juventude e Esporte
- XI. Maria Cristina Saturno de Lima Secretária Adjunta de Cultura
- XII. Sarah Vyctória Bernardes Nunes - Engenheira Civil
- XIII. Josefa Elania Pereira Rolim - Administrativo/RH
- XIV. Jefferson Alves Dias - Engenheiro Agrônomo
- XV. Jose Erisvaldo de Souza Pereira Junior- Diretor Especial de Eng. Urbana
- XVI. Francisco Erisvaldo Santos Souza - Diretor Dep. Gestão Ambiental
- XVII. Vanderlúcia de Alencar Feitosa e Oliveira - Professor de Educação Básica I
- XVIII. Aderlane de Sousa Nobre - Auditor Interno
- XIX. Stephanni Flavia Cartaxo Pessoa Estrela - Assessora Técnica Especial
- XX. Anderson Alberto Pinto Torres - Engenheiro Técnico
- XXI. Gabriela Braga de Sá - Engenheira Ambiental
- XXII. Alysson de Sousa Lira - Superintendente Municipal de Trânsito
- XXIII. Julimar Trajano Lopes - Agente de Trânsito
- XXIV. Gregório dos Santos Costa - Engenheiro Ambiental
- XXV. Máxima Rejany Lima Costa Frade - Agente Fiscal de Obras
- XXVI. Katherine Queiroga de Abrantes - Auditora Fiscal de Tributos
- XXVII. Tatiana Romaniuc Batista - Auditora Fiscal de Tributos
- XXVIII. Cicero Vanderley Gonçalves dos Santos - Agenda de Combate a Endemias
- XXIX. Juliana Bezerra de Oliveira - Técnica em Edificações
- XXX. Veida Maria Maciel Gonçalves - Engenheira Civil
- XXXI. Ravick Lourenço Lira da Silva - Advogado



SUMÁRIO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES (Art. 1º ao 6º)

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS (Art. 7º)

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS (Art. 8º ao 17)

Seção I

Dos Parcelamentos para Fins Urbanos (Art. 8º ao 11)

Seção II

Dos Parcelamentos para Fins Rurais (Art. 12 ao 16)

CAPÍTULO IV

DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO (Art. 17 ao 96)

Seção I

Dos Parâmetros Urbanísticos (Art. 17 ao 21)

Seção II

Da Destinação de Áreas de Uso Público (Art. 22 ao 34)

Seção III

Dos Parâmetros para Dimensionamento de Lotes (Art. 35 ao 40)

Seção IV

Dos Parâmetros para Dimensionamento de Quadras (Art. 41 e 42)

Seção V

Dos Parâmetros para Sistema Viário (Art. 43 ao 47)

Seção VI

Dos Parâmetros para Faixas de Proteção (Art. 48 ao 50)

Seção VII

Da Infraestrutura (Art. 51 ao 55)

Seção VIII

Da Consulta Prévia para o Loteamento (Art. 56 ao 58)

Seção IX

Do Projeto de Loteamento (Art. 59)



Seção X

Da Aprovação do Plano de Loteamento (Art. 60 ao 68)

Seção XI

Do Loteamento Fechado (Art. 69 ao 78)

Seção XII

Dos Condomínios Urbanísticos (Art. 79 ao 87)

Seção XIII

Dos Loteamentos e Condomínios de Chácaras (Art. 88 ao 92)

Seção XIV

Dos Loteamentos Empresariais (Art. 93 ao 96)

CAPÍTULO V

DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO (Art. 97 ao 102)

CAPÍTULO VI

DO REMEMBRAMENTO (Art. 103 ao 105)

CAPÍTULO VII

DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO (Art. 106 ao 119)

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES PENAIS (Art. 120 e 121)

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS (Art. 122 ao 130)

ANEXO I - Percentuais de Destinação de Área Pública

ANEXO II - Glossário



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° ____/2025

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DE SOLO DO MUNICÍPIO DE CAJAZEIRAS/PB E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A PREFEITA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS, Estado da Paraíba, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município e demais normas aplicáveis, submete à apreciação da Câmara Municipal o seguinte Projeto de Lei Complementar;

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. Esta Lei tem por objeto a orientação e o controle de todo o parcelamento e remembramento do solo para fins urbanos efetuado no território do município de Cajazeiras, assegurando as observâncias das normas federais e estaduais relativas à matéria e visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Art. 2º. A implementação de projetos de parcelamento do solo, tanto em área urbana quanto em área rural do Município de Cajazeiras, deverá observar, no que couber, as seguintes normas e diretrizes:

- I. as diretrizes gerais da política urbana previstas no art. 2º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), aplicáveis ao ordenamento territorial e à promoção da função social da propriedade;
- II. os princípios, objetivos e diretrizes estabelecidos na Lei do Plano Diretor Municipal;
- III. as disposições da Lei Federal nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, que estabelece as diretrizes nacionais para o saneamento básico;
- IV. a legislação ambiental vigente, especialmente a Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (Código Florestal), e as resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, em especial a Resolução nº 369/2006, no que for aplicável;
- V. as normas federais, estaduais e municipais relacionadas ao uso e ocupação do solo, infraestrutura, acessibilidade, mobilidade e segurança.



Parágrafo Único. Em todos os casos, deverá ser assegurado o atendimento ao interesse público, à sustentabilidade ambiental e à função social da propriedade, tanto na zona urbana quanto na zona rural.

Art. 3º. Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos toda subdivisão de gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, sendo realizado através de loteamento, desmembramento ou desdobra.

Art. 4º. Somente serão admitidos desmembramentos de terrenos nos casos em que não for necessária a realização de prévio arruamento, e quando todas as áreas desmembradas resultantes confrontarem com via pública, reconhecida pelo município de Cajazeiras.

§ 1º. Aplica-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, especialmente no que se refere à dimensão dos lotes, afastamentos, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

§ 2º. Considera-se remembramento a reunificação de lotes resultantes de loteamento, desmembramento ou desdobra, e deverão atender às exigências das formas de parcelamento.

Art. 5º. O disposto nesta Lei aplica-se a todos os parcelamentos do solo urbano, inclusive loteamentos, desmembramentos, desdobros e remembamentos, independentemente de sua finalidade, abrangendo tanto os realizados para fins de comercialização ou aproveitamento econômico dos imóveis, quanto aqueles decorrentes de inventários, partilhas, decisões judiciais ou extrajudiciais, extinção de comunhão de bens ou quaisquer outros títulos translativos de domínio ou de posse.

Art. 6º. O parcelamento do solo urbano se subordinará, além do disposto nesta lei, à legislação municipal aplicável, e especialmente à:

- I. Lei Orgânica;
- II. Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- III. Código de Edificações e Obras;
- IV. Código de Posturas;
- V. Demais instrumentos legais dispostos no Plano Diretor Municipal de Cajazeiras.



CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 7º. São objetivos desta lei:

- I. Estabelecer normas e condições para o parcelamento do solo no Município de Cajazeiras, de observância obrigatória por agentes públicos e privados;
- II. Regular o planejamento e a execução de empreendimentos de parcelamento urbano;
- III. Evitar ocupações em áreas inadequadas ou de risco;
- IV. Impedir a comercialização de lotes incompatíveis com o uso urbano ou que comprometam a segurança da população;
- V. Assegurar que o parcelamento atenda ao crescimento populacional de forma compatível com a infraestrutura urbana existente e projetada;
- VI. Garantir o atendimento aos parâmetros urbanísticos e ambientais, visando ao interesse público.

CAPÍTULO III DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Seção I Dos Parcelamentos Para Fins Urbanos

Art. 8º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado que estiver localizado na Macrozona Urbana do Município, assim definidas pelo Plano Diretor Municipal.

Art. 9º. O uso, o aproveitamento, as áreas e as dimensões mínimas e máximas dos lotes serão regulados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, cujas normas deverão ser observadas em todo parcelamento e remembramento do solo.

Art. 10. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- II. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública;
- III. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), o parcelamento somente será admitido mediante a apresentação de estudos técnicos específicos que comprovem a viabilidade geotécnica, a estabilidade do solo, a



adequação do sistema de drenagem e a possibilidade de implantação da infraestrutura urbana mínima, devidamente aprovados pelos órgãos técnicos municipais competentes e, quando necessário, pelos órgãos ambientais.

- IV. Em terrenos com declividade superior a 45% (quarenta e cinco por cento), o parcelamento e a edificação ficam vedados, salvo em hipóteses excepcionais de comprovado interesse público ou viabilidade técnica plenamente demonstrada, mediante autorização expressa dos órgãos competentes.
- V. Em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;
- VI. Em áreas de proteção ambiental, assim definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- VII. Em áreas de risco, assim definidas no Plano Diretor Municipal, bem como em estudos de mapeamento de risco geológico-geotécnico, hidrológico ou ambiental elaborados por instituições públicas competentes ou com base em diretrizes estabelecidas por legislações federais e estaduais específicas;
- VIII. Nas proximidades de nascentes, águas correntes e dormentes seja qual for a sua situação topográfica;
- IX. Em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;
- X. Nas faixas de domínio e faixa não edificável, estabelecidas na Lei do Sistema Viário e Lei do Plano Diretor Municipal, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
- XI. Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana.

Parágrafo Único. É expressamente vedada a supressão de vegetação nativa, o desmatamento ou qualquer alteração da morfologia natural do terreno além dos limites estritamente necessários à implantação das vias de circulação, salvo mediante aprovação prévia e expressa Conselho da Cidade – ConCIDADE e do Conselho de Meio Ambiente, com a devida instrução por estudos técnicos e, quando aplicável, anuênciamos dos órgãos ambientais competentes.

Art. 11. Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV poderá ser exigido para parcelamentos do solo com área igual ou superior a 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados), a critério do Conselho da Cidade – ConCIDADE, observando-se a potencialidade dos impactos urbanísticos, ambientais e sociais decorrentes do empreendimento.



Seção II

Dos Parcelamentos Para Fins Rurais

Art. 12. É vedado o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas localizadas fora do perímetro urbano delimitado pelo Município.

§ 1º. O parcelamento do solo em áreas situadas fora do Perímetro Urbano deverá respeitar a Fração Mínima de Parcelamento – FMP estabelecida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, observando, ainda, as diretrizes do Plano Diretor Municipal e a legislação federal, estadual e municipal aplicável, com vistas à preservação das características rurais, à proteção ambiental e ao desenvolvimento sustentável da zona rural.

§ 2º. Qualquer parcelamento para fins rurais deverá ser previamente submetido à análise e aprovação do órgão municipal competente, mediante apresentação de memorial descritivo, planta de parcelamento e documentação comprobatória do atendimento à Fração Mínima de Parcelamento e às demais exigências legais, podendo o Município exigir, conforme a complexidade e a localização do empreendimento, a apresentação de estudos ambientais, geotécnicos ou agronômicos que assegurem a sustentabilidade e a adequação do uso do solo.

Art. 13. Nos parcelamentos para fins rurais deverão ser observados critérios que assegurem:

- I. a manutenção das atividades agropecuárias e agrícolas tradicionais;
- II. a proteção dos recursos naturais, incluindo solo, água, flora e fauna;
- III. a conservação das áreas de preservação permanente e reserva legal, em conformidade com o Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012);
- IV. o acesso adequado às propriedades, respeitando as condições naturais do terreno e as vias existentes;
- V. a compatibilidade com os planos e programas de desenvolvimento rural e ambiental do Município.

Art. 14. O parcelamento para fins rurais deverá garantir a continuidade e o adequado dimensionamento das propriedades, respeitando os módulos mínimos legais para evitar a fragmentação excessiva e inviabilização das atividades produtivas, conforme parâmetros do INCRA e demais normas aplicáveis.



Art. 15. O Município poderá solicitar ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA a revisão ou redução da Fração Mínima de Parcelamento – FMP aplicável ao seu território, mediante justificativa técnica e interesse público devidamente demonstrado.

§ 1º. A solicitação deverá ser instruída com estudos técnicos que comprovem a compatibilidade da redução proposta com:

- I. as condições de uso e ocupação do solo rural;
- II. a aptidão agrícola e a vocação produtiva da área;
- III. o zoneamento ambiental e territorial vigente;
- IV. a inexistência de prejuízos à política agrária e à função social da propriedade.

§ 2º. O pedido será formalizado pelo Poder Executivo Municipal, após deliberação do Conselho Municipal de Meio Ambiente – COMMAC, e encaminhado ao INCRA com os respectivos documentos técnicos e pareceres municipais.

§ 3º. A eventual aprovação da redução da Fração Mínima de Parcelamento pelo INCRA deverá ser publicada por meio de ato oficial do órgão federal e incorporada às diretrizes do Plano Diretor Municipal.

Art. 16. O Poder Público Municipal incentivará, mediante políticas públicas, o uso racional e sustentável das áreas rurais, promovendo a regularização fundiária e a integração de atividades produtivas com a conservação ambiental.

CAPÍTULO IV DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

Seção I Dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 17. Os parâmetros urbanísticos para efeito do parcelamento do solo referem-se a:

- I. Dimensionamento dos lotes e das quadras;
- II. Destinação de áreas públicas para equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes;
- III. Sistemas de circulação viária interna da gleba parcelada e de sua integração aos sistemas de circulação viária da cidade;



- IV. Faixas marginais de rodovias e linhas de transmissão de energia elétrica;
- V. Faixas marginais de proteção de cursos d'água, tais como rios, lagos e lagoas permanentes ou temporárias.

Art. 18. Os remembamentos ou desmembramentos que originarem loteamentos urbanos deverão respeitar os parâmetros urbanísticos e as demais obrigações determinadas nesta lei, no que couber.

Art. 19. Os projetos de loteamento deverão obedecer às seguintes recomendações urbanísticas:

- I. Respeito ao sítio natural e à hidrografia;
- II. Articulação com o sistema viário principal e definição de hierarquia interna;
- III. Distribuição equilibrada de áreas livres, favorecendo as conexões e otimizando sua utilização;
- IV. Criação de sistema de quadras e lotes, favorecendo a centralidade e a criação de vias e locais;
- V. Distribuição de equipamentos comunitários fundamentada na demanda e favorecendo a acessibilidade;
- VI. Qualificação da paisagem, atendendo aos aspectos econômicos e funcionais, sem ignorar os aspectos estéticos, formais e simbólicos.

Art. 20. O loteamento deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- I. As áreas a serem doadas ao Município, a título de Áreas Públicas, serão formadas por:
 - a. Área para Equipamentos Comunitários;
 - b. Área para Equipamentos Urbanos;
 - c. Área de Preservação Ambiental, quando houver;
 - d. Área de Lazer;
 - e. Área de arruamento;
 - f. Áreas Não Edificáveis, quando houver.
- II. As áreas públicas destinadas a sistemas de lazer, áreas verdes, equipamentos comunitários, áreas institucionais e sistema viário deverão obedecer aos percentuais estabelecidos nas faixas de parcelamento constantes do anexo I desta Lei, que definem as proporções mínimas conforme a área total da gleba ou lote a ser parcelado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS / PODER EXECUTIVO
GABINETE DA PREFEITA

- III. Ao longo das faixas de segurança das linhas de transmissões de energia e das faixas de domínio das rodovias, viadutos e ferrovias, deverá ser mantida a distância de 15,00 m (quinze metros) de largura de cada lado, conforme especificação na Lei de Sistema Viário do Município;
- IV. Na Zona Urbana, salvo disposição do Plano Diretor Municipal ou outra disposição decorrente de estudos específicos sobre o lençol freático, as Áreas de Preservação Permanente ao longo dos cursos d'água e fundos de vales, serão de, no mínimo, 50,00m (cinquenta metros) das nascentes e 30,00m (trinta metros) para cada lado das margens de fundos de vales e córregos, devendo obedecer a recomendações de dimensões maiores para situações específicas exigidas pelo Código Florestal;
 - a. As áreas de preservação permanente deverão ser delimitadas por uma via paralela, conforme especificação na Lei de Sistema Viário do Município;
 - b. As áreas de preservação permanente e de reserva legal são consideradas áreas públicas a serem doadas ao Município, porém não se incluem na percentagem das áreas mencionadas no inciso II;
- V. O arruamento deverá observar as determinações da Lei Municipal do Sistema Viário, devendo articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com o relevo do local;
- VI. Os cursos d'água não poderá ser modificados ou canalizados sem a anuência do órgão competente do Poder Executivo Municipal, Estadual ou Federal;
- VII. A infraestrutura a ser implantada nos loteamentos deverá seguir os parâmetros estabelecidos na presente Lei.

Art. 21. Para a implementação de programas habitacionais de Zona Especial de Interesse Social – ZEIS é necessário que o Município siga as diretrizes do Plano Diretor Municipal, Plano Local de Habitação e as recomendações do Conselho de Habitação e caso o Município não tenha Plano de Local de Habitação, o mesmo deverá seguir as recomendações da Lei Federal nº. 11.124/2005 – SNHIS/FNHIS; Estatuto da Cidade – Lei Federal nº. 10.257/2001 e Resoluções do ConCidade.



Seção II Da Destinação de Áreas de Uso Público

Art. 22. Os parâmetros para destinação de áreas públicas, previstos na seção anterior referente às disposições gerais aplicam-se a todos os loteamentos em função de sua localização nas zonas urbanas.

§ 1º. Os parâmetros e porcentagens de doação de áreas públicas para os casos de desmembramento e desdobramento, tratados na seção anterior, independem da zona urbana em que se situem, devendo obedecer aos parâmetros definidos para os loteamentos em geral.

§ 2º. Os parâmetros para destinação de áreas de uso comum internas, como sistema viário e equipamentos destinadas ao lazer nos condomínios urbanísticos deverão atender os mínimos estabelecidos nesta lei em geral e Lei do Sistema Viário.

Art. 23. As áreas de uso público destinam-se a:

- I. Vias de circulação, no caso de loteamentos;
- II. Implantação de infraestrutura necessária ao provimento dos serviços de:
 - a. Abastecimento de água potável;
 - b. Energia elétrica e iluminação pública;
 - c. Recolhimento e tratamento de esgotos;
 - d. Escoamento das águas pluviais;
 - e. Rede de telefonia;
 - f. Gás canalizado.
- III. Equipamentos comunitários referentes à educação, cultura, saúde, lazer e outros de interesse público e social;
- IV. Áreas de lazer em específico, para implantação de praças, parques, bosques, jardins e outros espaços destinados à recreação da população;
- V. Áreas verdes que contribuam para o equilíbrio climático, recuperação ambiental e drenagem de águas pluviais, compreendendo as massas vegetais em fundos de vales, reservas de matas, corredores de biodiversidade, dentre outras áreas.

§ 1º. A destinação das áreas de uso público será estabelecida conforme a necessidade da região do parcelamento e de suas adjacências.



§ 2º. A localização das áreas de uso público será definida pelo setor municipal responsável pelo planejamento, por ocasião da emissão de diretrizes urbanísticas e poderá ser descontínua, devendo obter parecer favorável do Conselho da Cidade.

Art. 24. A infraestrutura urbana e os equipamentos comunitários previstos nos incisos II e III do artigo anterior deverão respeitar a regulamentação definida pelos órgãos públicos ou concessionárias responsáveis pelos serviços.

Art. 25. A necessidade de equipamentos comunitários deverá ser identificada na fase de Consulta Prévia, considerando-se a especificidade da área onde se localiza o parcelamento ou desmembramento.

Art. 26. Consideram-se inadequados para destinação a equipamentos comunitários:

- I. Áreas de Preservação Permanente (APP);
- II. Áreas alagadiças;
- III. Solos hidro mórficos;
- IV. Áreas com declividade superior a 15% (quinze por cento).

Art. 27. Nas praças, o uso paisagístico deverá ser preservado, sendo obrigatório garantir que, no mínimo, 50% de sua área total permaneça livre de pavimentação impermeável.

Art. 28. As áreas verdes previstas no projeto de parcelamento deverão, sempre que possível, ser contíguas, evitando a fragmentação da cobertura vegetal existente e se destinam a garantir a permeabilidade do solo e a melhoria microclimática.

Art. 29. Os espaços considerados livres de uso público e as áreas de uso institucional deverão ter acesso por via pública de circulação.

Art. 30. As áreas de uso público destinadas aos equipamentos comunitários e às áreas verdes não poderão ter a destinação modificada pelo empreendedor e não poderão ser negociadas ou cedidas pelo Executivo Municipal para outros fins.

Art. 31. O parcelamento do solo urbano deverá atender às disposições relativas à destinação de áreas para uso público conforme estabelecido no anexo I.



Art. 32. As áreas referidas no artigo anterior deverão ser devidamente registradas em cartório de registro de imóveis, conforme legislação vigente, com indicação expressa de sua destinação pública.

Art. 33. As glebas destinadas às áreas institucionais poderão ser definidas pelo Poder Público Municipal, mediante análise do Conselho da Cidade, a fim de garantir a melhor disposição dos equipamentos públicos.

§ 1º. O requerente poderá contestar a destinação da gleba para determinada localização, devendo o Conselho da Cidade apresentar estudos técnicos relacionados, como os raios de abrangência dos equipamentos públicos já existente, a fim de justificar a adequação dessa localização.

§ 2º. Caso a localização proposta não seja justificada, o requerente deverá apresentar, no projeto, as áreas alternativas para a destinação dessas glebas.

§ 3º. O Poder Público Municipal não poderá impedir ou dificultar a aprovação do parcelamento do solo caso não apresente justificativa técnica para a implementação na gleba indicada, devendo acatar a destinação proposta pelo requerente.

Art. 34. As áreas da gleba a ser parcelada que serão transferidas ao patrimônio municipal, conforme definido no Plano Diretor Municipal, deverão obedecer aos seguintes critérios de localização:

- I. estarem agrupadas em, no máximo, duas áreas com o mínimo de 1.000,00 m² cada. Excepcionalmente, a critério do Executivo Municipal, poderá existir uma terceira área com dimensão inferior a 1.000,00 m² e superior a 500,00 m²;
- II. Ter frentes para, pelo menos, duas vias públicas ou ser contíguas às existentes.

Parágrafo Único. No caso de parcelamento de gleba, com área inferior a 30.000 m², o disposto no parágrafo anterior poderá ser dispensado a critério do Executivo Municipal.

Seção III Dos Parâmetros para Dimensionamento de Lotes

Art. 35. Os lotes resultantes dos parcelamentos terão áreas mínimas conforme previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.



Art. 36. Os parâmetros para dimensionamento dos lotes aplicam-se a todas as modalidades de parcelamento.

Art. 37. O lote terá, obrigatoriamente, testada voltada para via de circulação ou logradouro público, exceto quando inserido em vilas e condomínios, atendendo os parâmetros definidos na legislação aplicável à matéria.

Art. 38. O Município não assumirá responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes.

Art. 39. Quando não for possível dar escoamento por gravidade, através de passagem em vias públicas, às águas pluviais ou àquelas das redes de coleta de esgoto sanitário, os lotes situados à jusante deverão ser dotados de servidão pública de passagem para equipamentos urbanos que sirvam aos lotes situados a montante.

Art. 40. Serão admitidos lotes com dimensões inferiores às estabelecidas nesta lei em áreas indicadas como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, quando a situação de fato tornar inviável a regularização fundiária.

Seção IV **Dos Parâmetros para Dimensionamento de Quadras**

Art. 41. As quadras terão comprimento máximo de 200,00m (duzentos metros) e largura mínima de 40,00m (quarenta metros).

§ 1º Será admitido o comprimento máximo de quadras de até 300,00 m (trezentos metros), desde que seja prevista a implantação de uma via de pedestres com largura mínima de 4,00 m (quatro metros) posicionada na metade da extensão da quadra.

§ 2º. Os parâmetros para dimensionamento das quadras aplicam-se ao loteamento.

Art. 42. Os limites máximos estabelecidos para o comprimento da quadra poderão ser alterados nas seguintes situações:

- I. Quando se tratar de gleba localizada em área onde a rede viária, existente ou projetada, torne desnecessária a restrição, ouvindo o órgão municipal competente;
- II. Quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental desaconselhar à abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação.



Parágrafo Único. As situações de que trata este artigo deverão estar indicadas na fase de Consulta Prévia e avaliada pelo Conselho da Cidade - ConCIDADE.

Seção V

Dos Parâmetros para Sistema Viário

Art. 43. A previsão das vias dos loteamentos deverá atender os parâmetros definidos na Lei do Plano Diretor Municipal e na Lei do Sistema Viário, como também para as normas técnicas brasileiras.

§ 1º. A articulação das novas vias ao sistema viário adjacente, existente ou projetado, será indicada na fase de Consulta Prévia com o parecer do órgão municipal responsável pelo tráfego urbano e deverão, caso houver, o traçado das diretrizes viárias previstas na Lei do Sistema Viário.

§ 2º. Em casos especiais, deverão ser estudadas melhores formas de concordância entre as vias existentes e o novo loteamento, e com a decisão final do Conselho da Cidade.

§ 3º. O percentual destinado ao sistema viário não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) do total da gleba parcelada.

Art. 44. No projeto de parcelamento poderão ser adotadas vielas para os casos em que servirão de passagem para implantação de rede de galeria de águas pluviais em áreas onde a topografia requer tal solução.

Art. 45. A arborização das vias deverá seguir os parâmetros a serem estabelecidos por Lei Municipal e ter projeto apresentado para avaliação do órgão ambiental e apreciação do Conselho de Meio Ambiente.

Parágrafo Único. Até que se estruture a legislação de arborização do Município, a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano avaliará cada projeto e posteriormente encaminhará para avaliação do órgão ambiental e Conselho do Meio Ambiente.

Art. 46. No caso da impossibilidade de prolongamento ou ligação das novas vias ao sistema viário adjacente, poderá ser adotada a praça de retorno para arremate das vias locais que permita o retorno de veículos.



Parágrafo Único. O ônus das obras eventualmente necessárias para a construção ou alargamento da referida via de acesso recairá sobre o loteador.

Art. 47. Os passeios deverão ter cimento de no mínimo 2% (dois por cento) no sentido do logradouro público.

Seção VI Dos Parâmetros para Faixas de Proteção

Art. 48. Ao longo das faixas de domínio de rodovias estaduais e federais será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de cada lado.

§ 1º. Será obrigatório a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15,00m (quinze metros).

§ 2º. Respeitando a legislação federal, caso necessário e com a aprovação do Conselho da Cidade e órgãos competentes a faixa apresentada no *caput* poderá ser reduzida para 5,00 (cinco metros).

Art. 49. Ao longo das faixas de domínio das linhas de transmissão de energia elétrica será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de cada lado, respeitado a legislação sobre a espécie.

Art. 50. Ao longo de cursos d'água tais como rios, igarapés, nascentes, lagos e lagoas permanentes ou temporários, a reserva de faixas não edificáveis será, no mínimo, equivalente às respectivas áreas de preservação permanente, definidas pelo Código Florestal Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e suas alterações e Resolução nº. 369/2006 do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA, e outras afins.

Seção VII Da Infraestrutura

Art. 51. São de responsabilidade do loteador a execução e o custeio das obras e as instalações mínimas de:

- I. Demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis, bem como a demarcação e sinalização das áreas de fragilidade ou proteção ambiental de forma clara para que todos tenham conhecimento;



- II. Abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem;
- III. Rede de drenagem superficial e profunda de águas pluviais de acordo com as normas do órgão municipal regulador;
- IV. Rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da respectiva concessionária;
- V. Rede de distribuição compacta de energia elétrica e de iluminação pública de acordo com as normas da respectiva concessionária;
- VI. Paralelepípedo ou pavimentação asfáltica de acordo com as normas do órgão municipal competente assim como ABNT de pavimentação;
- VII. Arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale.

§ 1º. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente do Município e, se necessário, do Estado.

§ 2º. Serão construídas rampas de acesso no meio-fio, junto às esquinas, segundo os padrões definidos na Lei do Sistema Viário municipal e NBR 9050/2020 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos ou suas atualizações.

§ 3º. A iluminação pública mencionada no Inciso VI deverá ser implementada utilizando o modelo de iluminação em LED, atendidos os parâmetros da companhia de energia, observando os seguintes parâmetros:

- a. Vias arteriais: potência mínima de 100 watts;
- b. Vias coletoras, marginais e locais: potência mínima de 80 watts.

§ 4º. Quando a arborização de canteiros, prevista no Inciso VII deste Artigo, referir-se a logradouro lindeiro a lotes, sua densidade será de, no mínimo, 1 (uma) árvore de porte médio por lote ou 2 (duas) árvores de porte pequeno.

§ 5º. A infraestrutura básica dos parcelamentos situados em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS consistirá, no mínimo, de vias de circulação, escoamento das águas pluviais; rede para o abastecimento de água potável; rede de energia elétrica e iluminação pública e soluções para o esgotamento sanitário, de acordo com as normas da respectiva concessionária.



§ 6º. Todo projeto e execução de loteamento deverá atender as exigências dispostas na Lei do Plano Diretor Municipal de Cajazeiras, Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e em especial as legislações federais, como a Lei Federal nº. 6766/79 – Parcelamento do Solo Urbano e Lei de Saneamento Básico nº. 11.455/2007.

Art. 52. As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pelo órgão competente do Município.

§ 1º. O loteador terá prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação do loteamento para executar os serviços e obras de infraestrutura para ele exigidas, podendo ser prorrogadas por igual período mediante aprovação do Conselho da Cidade.

§ 2º. Qualquer alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionados no *caput* deverá ser submetida à aprovação do Poder Público Municipal e do Conselho da Cidade mediante requerimento do loteador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 3º. Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do parcelamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente, ou às concessionárias de serviços, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

§ 4º. Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma, o Município executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras não concluídas.

Art. 53. Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- I. A declividade ideal será determinada com base nas características de cada tipo de solo, conforme normas técnicas vigentes e laudos elaborados por profissional legalmente habilitado;
- II. O revestimento para retenção do solo deverá ser formado por vegetação adequada à espécie local e à inclinação do talude, salvo quando tecnicamente inviável, hipótese em que serão aceitos outros métodos de estabilização conforme critérios técnicos aprovados pelo Poder Público;



- III. Canaletas e sistemas de drenagem adequados deverão ser previstos para taludes, independentemente da altura, conforme estudo técnico específico, visando a proteção contra erosão e escoamento superficial;
- IV. Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão ser objeto de monitoramento e manutenção periódica, conforme cronograma estabelecido por laudos técnicos;
- V. A construção de taludes em áreas sensíveis do ponto de vista ambiental deverá ser precedida de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, com aprovação dos órgãos competentes.

Parágrafo Único. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, a expensas do loteador e mediante autorização prévia do Poder Público.

Art. 54. Em nenhum caso os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infraestrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

Art. 55. A aprovação de projeto de desmembramento, que resultar em loteamento, conforme estabelecido na seção I, pelo Município ficará condicionada à prévia existência da seguinte infraestrutura nos logradouros lindeiros ao lote:

- I. Rede de abastecimento de água potável, devidamente dimensionada para atender às demandas do novo lote;
- II. Sistema de tratamento de esgoto por soluções individuais, tais como fossas, filtros e sumidouros, dimensionados e executados de acordo com a ABNT NBR 17076/2024 e demais normas técnicas aplicáveis, garantindo a adequada disposição final dos efluentes no Município;
- III. Sistema de drenagem de águas pluviais adequado, dimensionado para evitar alagamentos, erosões e garantir o escoamento eficiente, observando o impacto no entorno;
- IV. Rede de distribuição de energia elétrica, com capacidade suficiente para atender ao novo lote, e sistema de iluminação pública, conforme normas de segurança e eficiência energética;



V. Vias de circulação devidamente pavimentadas e com acessibilidade universal, incluindo sinalização horizontal e vertical em conformidade com os regulamentos de trânsito e mobilidade urbana.

§ 1º. Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada no *caput*, em qualquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará às suas expensas a execução da infraestrutura faltante, como pré-condição para a aprovação do projeto de desmembramento pelo Poder Público Municipal.

§ 2º. A execução dos elementos de infraestrutura referidos no parágrafo anterior deverá obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

Seção VIII

Da Consulta Prévia para o Loteamento

Art. 56. Para efetuar a proposta de parcelamento do solo mediante loteamento, o proprietário do imóvel deverá solicitar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, sob o título de Consulta Prévia, que defina as condições para o parcelamento do solo, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, os seguintes elementos:

- I. Título de propriedade do imóvel ou autorização expressa do proprietário registrada em cartório;
- II. Certidão negativa de débitos da Fazenda Pública Federal e Municipal, relativas ao imóvel, comprovando a inexistência de dívidas tributárias ou outros encargos fiscais incidentes sobre a propriedade;
- III. Certidão de ônus reais relativos ao imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando a inexistência de encargos que possam afetar a livre disposição da propriedade;
- IV. Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, emitida pelos órgãos judiciais competentes, cobrindo o período mínimo de 10 (dez) anos, para atestar a inexistência de litígios ou demandas que possam impactar a posse ou o domínio do imóvel;
- V. Sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático;
- VI. Cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS / PODER EXECUTIVO
GABINETE DA PREFEITA

- VII. Esquema preliminar do loteamento pretendido, indicando as vias de circulação, quadras, e áreas públicas;
- VIII. Plantas do loteamento, na escala 1:1000 (um por mil), sendo uma cópia em mídia digital e uma cópia apresentadas em papel, sem rasuras ou emendas, e assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico e projetual. Essas plantas deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:
- a. Divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
 - b. Localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
 - c. Curvas de nível de metro em metro;
 - d. Orientação magnética e verdadeira do Norte; mês e ano do levantamento topográfico;
 - e. Referência de nível;
 - f. Arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como, suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;
 - g. Pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo;
 - h. Localização digital georreferenciada.

§ 1º. Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada até o talvegue ou espigão mais próximo.

§ 2º. Outras informações que se mostrem necessárias à aprovação do loteamento poderão ser exigidas pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal e/ou pelo Conselho da Cidade, mediante justificativa fundamentada que acompanhe a solicitação.

Art. 57. Havendo viabilidade de implantação, o Poder Público Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e Legislação do Plano Diretor Municipal, e após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada as diretrizes gerais:

- I. Se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS / PODER EXECUTIVO
GABINETE DA PREFEITA

- II. As características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo;
- III. As vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário da cidade e do Município que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido;
- IV. As Áreas Públcas a serem doadas ao Município;
- V. Os coletores principais de águas pluviais e esgotos quando eles existirem ou estiverem previstos, observado o disposto em legislação específica;
- VI. Áreas Não Edificáveis, se houver;
- VII. O traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento;
- VIII. As Áreas de Preservação Permanente de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias, ferrovias e viadutos, quando existirem;
- IX. As obras de infraestruturas que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

§ 1º. O prazo máximo para o fornecimento das diretrizes gerais é de 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da data de abertura do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, podendo ser prorrogado por igual período desde que justificado fundamentadamente.

§ 2º. O parecer favorável da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

Art. 58. As diretrizes gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do dia de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.

Parágrafo Único. Decorrido o prazo estabelecido no *caput*, e persistindo o interesse do loteador, será necessário reiniciar todo o processo administrativo, observando as exigências legais e normativas vigentes à época da nova solicitação, incluindo a apresentação de novos projetos, documentos, e a obtenção de novas aprovações pelos órgãos competentes.

Seção IX Do Projeto de Loteamento



Art. 59. Expedidas as diretrizes gerais na consulta prévia o proprietário da gleba a ser parcelada, caso deseje dar prosseguimento ao loteamento, deverá apresentar requerimento solicitando análise do Plano de Loteamento, anexando para esse fim:

- I. Projeto do Parcelamento – apresentado através de desenhos na escala um por mil (1:1000), em uma via de cópia em arquivo digital na extensão .PDF, com *layer* e níveis especificados pelo setor municipal responsável, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - a. Projeto elaborado com pontos de georreferenciamento;
 - b. Divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
 - c. Arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;
 - d. Vias de circulação existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas: longitudinal – escala horizontal 1:1000 (um por mil) e transversal – escala vertical 1:100 (um por cem).
 - e. Localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
 - f. Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00m (um metro);
 - g. Orientação magnética e verdadeira do Norte; mês e ano do levantamento topográfico;
 - h. Referência de nível;
 - i. Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - j. Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
 - k. Indicação das Áreas Públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento com as respectivas áreas, dimensões



lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

1. Discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha do poder público;
- m. Quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 1. Área total do imóvel a ser loteado;
 2. Área total do arruamento;
 3. Área total dos lotes e quadras;
 4. Área total das Áreas Públicas.
- II. Projetos Complementares – apresentado através de desenhos em uma via em arquivo digital na extensão .PDF, com *layer* especificados pelo setor municipal responsável, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:
 - a. Projeto de pavimentação de vias;
 - b. Projeto de rede de escoamento das águas pluviais, com indicação do local de lançamento e projeto das obras de sustentação e prevenção dos efeitos deletérios;
 - c. Projeto de abastecimento de água potável;
 - d. Projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública das vias;
 - e. Projeto de arborização de vias e logradouros públicos e áreas verdes;
 - f. Carta de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários.
- III. Memorial Descritivo do Loteamento - em uma via digital em arquivo .PDF, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - a. Descrição do loteamento contendo suas características;
 - b. Condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;
 - c. Descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes e que serão implantados no loteamento e adjacências;



d. Memorial Descritivo de cada lote, via urbana projetada e Áreas Públicas propostas, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao Norte verdadeiro.

IV. Modelo de Contrato de Compra e Venda – especificando, entre outras, as seguintes condições:

- a. Os compromissos do loteador quanto à execução do Plano de Loteamento bem como os prazos previstos para sua execução;
- b. Galerias de águas pluviais, pavimentação por paralelepípedos ou asfaltamento;
- c. A possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no Plano de Loteamento;
- d. O uso do solo previsto para o lote, segundo previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º. Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização dos Projetos Complementares e do Projeto de Parcelamento do Solo devem obedecer às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e dos órgãos competentes de aprovação e estar assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo esse último indicar o número de seu registro no Conselho Profissional competente.

§ 2º. Nos loteamentos que já possuam toda a infraestrutura bem como ruas de acessos pavimentadas, fica a cargo de o loteador realizar testes de laboratório no subsolo, e fornecer estes para o fiscal do loteamento.

Seção X Da Aprovação do Plano de Loteamento

Art. 60. Recebidos todos os elementos do Plano de Loteamento, ouvidas as autoridades competentes, o órgão competente do Poder Executivo Municipal, no prazo de até 60 (sessenta) dias, procederá ao exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.



§ 1º. Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do loteamento serão notificados a promover as mudanças necessárias para a correção das inconsistências.

§ 2º. O prazo máximo para apresentação das correções é de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da notificação, após o que, não atendido, o processo iniciado será arquivado.

Art. 61. Verificado o cumprimento das normas estabelecidas pelos órgãos competentes, o Poder Executivo Municipal procederá à publicação, em jornais de circulação local e regional, das condições em que o Plano de Loteamento pretende ser executado.

Art. 62. Decorridos 15 (quinze) dias da publicação à que se refere o *caput* anterior e estando o Plano de Loteamento em acordo com as exigências técnicas e legais, o proprietário do loteamento será notificado a apresentar 3 (três) cópias em papel e uma cópia em mídia digital do referido Plano de Loteamento e a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART junto ao número do CREA dos profissionais responsáveis pelo Projeto de Loteamento e os Projetos Complementares.

Art. 63. Uma vez cumpridas as exigências contidas nos artigos anteriores, será assinado, entre o proprietário e o Poder Executivo Municipal, um Termo de Compromisso onde o proprietário se obriga a, no mínimo:

- I. Transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das Áreas Públicas e a propriedade do conjunto de obras de arborização, pavimentação de vias, abastecimento de água, coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, iluminação pública e abastecimento de energia elétrica realizadas;
- II. Facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;
- III. Executar, no prazo máximo de 4 (quatro) anos, em acordo com o Cronograma Físico-financeiro, os Projetos Complementares; podendo o loteador solicitar um aditivo de mesmo período;
- IV. Caucionar, como garantia de execução dos Projetos Complementares, uma área de terreno cujo valor, a juízo do Poder Executivo Municipal, corresponda, à época da análise do processo a, pelo menos, uma vez o custo dos serviços e obras a serem executadas;
- V. Não transacionar, por qualquer meio, lotes que estejam caucionados;



- VI. Utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa Lei;
- VII. Comunicar por requerimento do setor municipal competente o início e término de cada obra envolvida no loteamento.

Art. 64. Como garantia para a execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, será dada em caução uma área de terreno correspondente ao valor do custo estimado à época da aprovação das referidas obras e serviços a serem realizados.

§ 1º. Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente ao valor total dos serviços ou obras de infraestrutura especificadas nesta legislação, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

§ 2º. O valor dos lotes será calculado, para efeito do *caput*, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 3º. Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, o Poder Público Municipal liberará as garantias de sua execução.

§ 4º. A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento.

§ 5º. As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta legislação.

§ 6º. A liberação das áreas caucionadas poderá ocorrer de forma parcial, desde que atendidas as condições estabelecidas no processo de aprovação do loteamento. A liberação parcial será autorizada mediante a conclusão de etapas específicas das obras e serviços de infraestrutura, conforme as especificações técnicas e prazos estabelecidos nos instrumentos legais pertinentes, com a devida comprovação de que as áreas liberadas atendem aos requisitos mínimos exigidos para o uso e ocupação.

§ 7º. De acordo com o parágrafo anterior, a verificação do cumprimento das obrigações será realizada mediante vistoria técnica por parte do órgão municipal competente, que deverá atestar a conformidade dos trabalhos executados com os termos previstos.

§ 8º. Em substituição à caução prevista neste artigo, poderá ser contratado um seguro garantia de execução das obras e serviços de infraestrutura do loteamento, com a Prefeitura Municipal como beneficiária. O valor do seguro deverá ser equivalente ao custo estimado das obras e



serviços, conforme aprovado no processo de licenciamento do loteamento, e deverá cobrir integralmente o valor necessário para a conclusão das obras em caso de inadimplemento. A contratação do seguro será formalizada por meio de contrato específico, devendo ser apresentado à Prefeitura antes do início das obras, e o pagamento do prêmio será realizado de acordo com as condições estabelecidas no regulamento do seguro.

Art. 65. Assinado o Termo de Compromisso será aprovado o Plano de Loteamento, publicado o Decreto de Aprovação do Plano de Loteamento, expedido o respectivo Alvará de Loteamento e publicado o Decreto de nomeação do responsável técnico do Poder Executivo Municipal para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 1º. No Decreto de Aprovação deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de registro do loteamento e o responsável técnico do Poder Executivo Municipal designado para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 2º. O responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços remeterá, mensalmente, ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, um Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo:

- I. A evolução gradual das obras e serviços;
- II. Os percentuais de obras e serviços concluídos em relação ao cronograma;
- III. As observâncias dos projetos técnicos;
- IV. As modificações introduzidas nos projetos complementares;
- V. A observância das normas de segurança.

Art. 66. Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do loteamento e a liberação da caução.

Art. 67. Mediante Laudo de Vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços, e atestado de pleno funcionamento das redes de serviço, fornecido pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Poder Executivo Municipal publicará o Decreto de Recebimento do Loteamento e liberará as áreas caucionadas.



§ 1º. Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos Projetos Complementares, o Laudo de Vistoria deverá ser acompanhado de desenhos e cálculos retificadores indicando as alterações realizadas.

§ 2º. A liberação das áreas caucionadas poderá ser proporcional ao conjunto de obras e serviços realizados e em funcionamento.

Art. 68. Decorrido o prazo estabelecido no Cronograma Físico-Financeiro para a execução das obras e serviços, sem que estes tenham sido devidamente concluídos, o Poder Executivo Municipal procederá à execução dos serviços pendentes. Para tanto, promoverá ação judicial competente visando a adjudicação das áreas caucionadas ao seu patrimônio, como forma de garantir a conclusão das obras de infraestrutura previstas, conforme as normas e exigências estabelecidas no processo de aprovação do loteamento.

Seção XI Do Loteamento Fechado

Art. 69. Ao loteamento fechado aplicam-se os requisitos e procedimentos estabelecidos nesta Lei, os índices urbanísticos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, bem como as disposições previstas no Código de Edificações e Obras, devendo o empreendimento observar integralmente as normas e diretrizes referentes ao planejamento urbano, à infraestrutura, e à ocupação do solo, conforme a legislação vigente.

Parágrafo Único. A constituição de condomínios urbanísticos somente será admitida conforme as definições previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, restrita aos usos permitidos e permissíveis classificados para Habitação Unifamiliar em Série – H3, conforme estabelecido naquela legislação.

Art. 70. A área total da gleba para implantação do loteamento fechado não poderá ultrapassar a 100.000m² (cem mil metros quadrados).

Art. 71. Nas áreas objeto de loteamento fechado, as áreas públicas deverão totalizar, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da área total parcelada. Deste total, a área destinada à implantação de equipamentos comunitários não poderá ser inferior a 10% (dez por cento).

Parágrafo Único. Pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área destinada a equipamentos comunitários deverá estar localizada fora da área fechada do loteamento, com frente para via



pública, salvo quando o acesso público não for viável, hipótese em que deverá ser garantida a utilização comunitária mediante regras específicas de gestão condominial.

Art. 72. A implantação do loteamento fechado não poderá interromper o prolongamento das vias públicas, em especial aquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como estruturais, coletoras, marginais de rodovias, viadutos, ferrovias e fundos de vales, quando existirem.

§ 1º. As vias internas do loteamento fechado deverão atender as exigências da Lei de Sistema Viário.

§ 2º. A construção dos passeios será obrigatória apenas nos trechos onde houver lotes em ambos os lados da via. Na ausência de lotes em um dos lados, o loteador estará dispensado da construção da calçada naquele lado específico.

Art. 73. O loteamento fechado deverá possuir, no mínimo, uma guarita de segurança destinada ao controle de acesso, com área mínima de 20,00 m² (vinte metros quadrados).

§ 1º. Para loteamentos com área superior a 25.000,00 m² (vinte e cinco mil metros quadrados), a área da guarita deverá ser ampliada para, no mínimo, 30,00 m² (trinta metros quadrados), a fim de comportar adequadamente os equipamentos e o pessoal de segurança.

§ 2º. A guarita deverá atender aos requisitos técnicos de acessibilidade, segurança, comunicação e ergonomia, observando as normas técnicas aplicáveis e recebendo aprovação do órgão municipal competente.

§ 3º. A implantação da guarita deverá garantir a eficiência no controle de entrada e saída de pessoas e veículos, respeitando os parâmetros de segurança e funcionalidade estabelecidos pelo Município.

Art. 74. As Áreas Públicas poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, por meio de autorização legislativa, conforme legislação municipal, mediante outorga a pessoa jurídica formalmente organizada pelos proprietários dos lotes, com propósito específico para esta função.

§ 1º. Sob pena de nulidade, no prazo de 90 (noventa dias) contados a partir da outorga, a concessão de direito real de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.



§ 2º. A Área de Preservação Permanente e 35% (trinta e cinco por cento) da área de Equipamento Comunitário localizada fora da área fechada do loteamento não poderão, sob qualquer circunstância, ser objeto de concessão de direito real de uso.

Art. 75. O instrumento de concessão de direito real de uso deverá constar todos os encargos da pessoa jurídica formalmente organizada pelos proprietários dos lotes relativos aos bens públicos em causa, devendo estas ser, no mínimo, a manutenção e conservação de:

- I. Arborização de vias;
- II. Vias de circulação, calçamento e sinalização de trânsito;
- III. Coleta e remoção de lixo domiciliar e limpeza de vias, os quais deverão ser depositados em local próprio junto à portaria do loteamento;
- IV. Prevenção de sinistros;
- V. Iluminação de vias públicas;
- VI. Coleta de esgotos domiciliares;
- VII. Drenagem de águas pluviais.

Art. 76. A concessão do direito real de uso poderá ser rescindida unilateralmente pelo Poder Executivo Municipal nos casos:

- I. De dissolução da entidade beneficiária;
- II. De alteração, sem permissão do Poder concedente, da finalidade das Áreas Públicas;
- III. Quando pessoa jurídica formalmente organizada pelos proprietários dos lotes se omitir quanto aos serviços de conservação e manutenção;
- IV. Quando do descumprimento de quaisquer outras condições estatuídas no instrumento de concessão e nessa Lei;
- V. Quando houver relevante interesse público que justifique a medida, mediante consulta e aprovação do Conselho da Cidade.

§ 1º. Quando da rescisão da concessão, as Áreas Públicas bem como as benfeitorias nelas existentes, situadas dentro do perímetro do loteamento fechado serão administradas diretamente pelo Poder Público, independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

§ 2º. A perda da concessão do direito real de uso implicará na perda do caráter de loteamento fechado e determina a demolição dos muros que envolvem a periferia do loteamento e a eliminação de todo e qualquer sistema de controle de acesso.



Art. 77. Todo loteamento fechado deverá ser circundado por cerca ou muro de alvenaria, com altura máxima de 3,00 m (três metros).

Art. 78. As obras e serviços de reparos das Áreas Públicas situadas internamente ao perímetro do loteamento fechado somente poderão ocorrer mediante prévia aprovação e fiscalização de um profissional habilitado indicado pelo Poder Executivo Municipal.

Seção XII Dos Condomínios Urbanísticos

Art. 79. Os condomínios urbanísticos, sejam horizontais ou verticais, deverão ser constituídos em estrita conformidade com as disposições desta Lei, observando também a legislação federal pertinente. A criação e implementação dos referidos condomínios devem atender às normas e diretrizes estabelecidas para o planejamento urbano, a infraestrutura e o uso do solo, garantindo a conformidade com os requisitos técnicos e legais. A regulamentação e a aprovação dos projetos dos condomínios deverão seguir os procedimentos estabelecidos pelos órgãos competentes, assegurando que todos os aspectos legais e regulamentares sejam devidamente cumpridos.

Parágrafo Único. Somente será permitida a constituição de condomínios urbanísticos, conforme as definições estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 80. Os condomínios urbanísticos serão constituídos na forma da lei federal aplicável e da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, obedecendo as seguintes condições:

- I. Estarem localizados em áreas lindeiras com acesso principal pelas avenidas e rodovias municipais ou estaduais;
- II. Os lotes deverão ter frente para as vias internas sendo a testada igual ou inferior ao comprimento máximo de quadra estabelecido nesta lei;
- III. Os parâmetros para as vias de circulação interna dos condomínios deverão ser os mesmos previstos para o sistema viário dos loteamentos;
- IV. Os parâmetros para as edificações construídas nas unidades autônomas dos condomínios deverão observar os índices urbanísticos e as distâncias mínimas estabelecidas no Código de Edificações e Obras e Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.



Art. 81. São condições para implantação dos condomínios urbanísticos:

- I. Não provocar interrupção em vias arteriais ou coletoras existentes ou projetadas;
- II. Destinar área verde ou de lazer no interior do condomínio urbanístico com percentual mínimo igual ao previsto para as leis de loteamentos em geral;
- III. Ter área do terreno para implantação de condomínio urbanístico de no máximo 150.000m² (cento e cinquenta mil metros quadrados);
- IV. Ser responsável pela implantação de toda infraestrutura básica, como sistema de iluminação pública, sistema de drenagem urbana, sistema de saneamento básico, arborização entre outros que forem definidos como necessários.

§ 1º. Os condomínios urbanísticos que possuam área superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) deverão doar área equivalente a 5% (cinco por cento) do total do terreno para equipamentos comunitários, externa ao condomínio.

§ 2º. A critério do Conselho da Cidade - ConCIDADE e do Poder Público Municipal, conjuntamente, poderão ser adotadas as seguintes alternativas à exigência prevista no § 1º deste artigo:

- I. Doação de área para equipamentos comunitários equivalente a 5% (cinco por cento) do total do terreno em área não adjacente ao condomínio, mediante estudo de demanda a ser apresentado pelo interessado e equivalente em valor à que seria dada no perímetro do condomínio urbanístico;
- II. Doação do valor monetário correspondente a 5% (cinco por cento) do total do terreno do condomínio urbanístico ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- III. Aplicação em benfeitoria social no valor monetário correspondente a 5% (cinco por cento) do total do terreno do condomínio urbanístico.

Art. 82. Os parâmetros para as vias internas nos condomínios urbanísticos deverão obedecer ao previsto na Lei do Sistema Viário.

Parágrafo Único. Quando não houver via de acesso ao condomínio urbanístico, esta deverá ser implantada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

Art. 83. Serão de responsabilidade e ônus dos condôminos:



- I. Serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização;
- II. Serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;
- III. Coleta de lixo;
- IV. Serviços de iluminação das áreas comuns.

Art. 84. As áreas de uso comum, destinadas a lazer, recreação, vias internas ou outros fins, assim aprovadas pelo órgão municipal competente e definidas na convenção condonial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

Art. 85. No caso de extinção do condomínio urbanístico, as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas executadas, e as vias internas, serão doadas, sem quaisquer ônus, para o Município.

Art. 86. Deverá ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, serviços públicos, bem-estar da população e pela infraestrutura dentro dos limites do condomínio urbanístico.

Art. 87. Para os efeitos desta Lei, não serão considerados condomínios urbanísticos a edificação multifamiliar vertical isolada, erguida em lote resultante de desdobro. Essas edificações não se enquadram nas definições e regulamentos aplicáveis aos condomínios urbanísticos, e, portanto, não estão sujeitas às disposições específicas previstas para tais empreendimento nesta Lei.

AB IMIS FUNDAMENTIS Seção XIII Dos Loteamentos E Condomínios De Chácaras

Art. 88. Os loteamentos e condomínios de chácaras poderão ser implantados nas macrozonas e zonas urbanas expressamente definidas e previstas no Plano Diretor Municipal e na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, desde que atendam aos critérios urbanísticos, ambientais e de função social da propriedade estabelecidos nas normas municipais vigentes.

Art. 89. Para os loteamentos e condomínios de chácaras, os empreendedores devem atender as exigências mínimas de infraestrutura:

- I. Demarcação cravada ao solo, em concreto, contendo a indicação de lotes, quadras e áreas públicas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS / PODER EXECUTIVO
GABINETE DA PREFEITA

- II. Pavimentação adequada das vias de acesso, conforme especificações técnicas da administração municipal, com revestimento que garantam durabilidade e menor impacto ambiental;
- III. Abertura e terraplenagem das vias públicas, com pavimentação, colocação de meios-fios e sarjetas e acesso às vias já implementadas no Município;
- IV. Previsão de elementos de drenagem superficial que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais;
- V. Solução de abastecimento e distribuição de água potável, incluindo sistema de reuso e captação de águas pluviais, conforme a viabilidade técnica;
- VI. Solução para esgotamento sanitário;
- VII. Solução para coleta de lixo, com a previsão de áreas para reciclagem e descarte adequado de resíduos;
- VIII. Instalação de sistema de distribuição de energia elétrica, preferencialmente por meio de redes subterrâneas, ou sistemas de energia renovável, como a instalação de painéis solares ou outras fontes sustentáveis, conforme viabilidade técnica e econômica, podendo ser flexibilizado mediante justificativa técnica aprovada pelos órgãos competentes;
- IX. Previsão de áreas destinadas ao lazer e recreação, com infraestrutura verde, como parques e espaços arborizados;
- X. Realização de estudos de impacto ambiental e social, com a apresentação de soluções mitigatórias conforme os resultados apresentados;
- XI. Construção de pontes e pontilhões, quando for o caso;
- XII. Contenção de encostas, quando necessário.

§ 1º. As soluções para abastecimento de água, esgotamento sanitário e distribuição de energia elétrica deverão atender as exigências das respectivas concessionárias de serviços.

§ 2º. A aprovação de loteamentos e condomínios de chácaras fica condicionada à Secretaria Municipal competente e autorização expressa pelo Conselho da Cidade, conforme previsto em suas atribuições, que em conjunto fixarão os percentuais mínimos destinados às áreas públicas, as diretrizes de uso e ocupação mediante o sistema viário e a macrozona definida.



§ 3º. Todo projeto de loteamento e condomínio de chácaras que tenham interesse nas demais macrozonas que não sejam as de ocupação urbana e expansão urbana permitidas, devem apresentar necessariamente:

- I. Estudo de viabilidade do empreendimento contendo estimativas de custos para atendimento dos serviços urbanos e acesso da população;
- II. Estudo de Impacto Ambiental – EIA e Relatório de Impacto Ambiental – RIMA;
- III. Aprovação do órgão ambiental competente do Estado da Paraíba, respeitando a competência municipal quando aplicável;
- IV. Parecer técnico da Secretaria de Meio Ambiente;
- V. Autorização expressa pelo Conselho da Cidade.

§ 4º. Os demais procedimentos para elaboração e aprovação dos projetos de parcelamento para uso de chácaras devem ser submetidos as disposições contidas nesta legislação.

Art. 90. Para a implantação de condomínio de chácaras, a área dos terrenos deve atender o mínimo especificado no macrozoneamento ou no módulo rural do Município, observando os critérios ambientais e urbanísticos vigentes, e respeitando as funções sociais e ambientais da propriedade.

Art. 91. Nos parcelamentos do solo destinados a chácaras ou sítios de recreio, as reservas destinadas a área verde, deverá ser mantida as características naturais de permeabilidade do solo, deverão manter as características naturais de permeabilidade do solo e ser preservadas conforme legislação ambiental municipal, estadual e federal aplicável.

Art. 92. No memorial descritivo do empreendimento registrado no cartório de registro de imóveis, deverá constar que estes imóveis não poderão ser desdobrados, nem ter seu uso modificado, salvo mediante revisão fundamentada e aprovada pelos órgãos competentes, observando os princípios da razoabilidade e da função social da propriedade.

Parágrafo Único. O módulo rural mencionado no *caput* será considerado com base na metragem vigente no ano de aprovação do condomínio, aplicando-se a legislação e normas vigentes à época do licenciamento.

Seção XIV Dos Loteamentos Empresariais



Art. 93. São considerados loteamentos empresariais aqueles loteamentos destinados exclusivamente ao uso comercial, industrial ou de serviços, desde que implantados em zonas específicas estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, que assim os permitam.

Art. 94. As exigências para execução de infraestrutura nos loteamentos empresariais devem seguir os mesmos padrões estabelecidos nesta legislação para os loteamentos padrão, acrescidas de outras exigências complementares, quando necessárias, chamadas nesta legislação de infraestrutura complementar, a critério do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento econômico, considerando-se as especificidades de cada empreendimento empresarial e/ou industrial.

Art. 95. No parcelamento de imóveis para fins empresariais e industriais, o dimensionamento dos lotes deverá seguir rigorosamente o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Cajazeiras, observando-se as peculiaridades quanto à circulação de veículos pesados, acessibilidade e fluxo de serviços necessários para o uso específico.

Art. 96. No parcelamento para fins empresariais e industriais será obrigatória à doação de áreas de uso público destinadas à implantação de equipamentos comunitários e de área verde, observados os parâmetros estabelecidos na presente lei, bem como a previsão de áreas de estacionamentos e áreas de carga e descarga conforme a demanda específica de cada empreendimento.

CAPÍTULO V DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO

Art. 97. Desmembramento é o ato de subdivisão de uma parcela de terreno, resultando na formação de novas unidades autônomas a partir da parcela original. Nesse processo, cada nova unidade gerada a partir do desmembramento deve possuir frente para via pública ou logradouro oficial existente, mantendo a conformidade com as normas urbanísticas vigentes, especialmente em relação ao tamanho mínimo dos lotes e aos padrões de infraestrutura exigidos para a área.

Parágrafo Único. O desmembramento não implica na criação de novas vias ou logradouros públicos, apenas na divisão da parcela existente.

Art. 98. Desdobra é o ato de divisão de um lote urbano já regularizado, sem a necessidade de qualquer nova abertura de vias ou logradouros. No desdobra, a parcela



original é dividida em duas ou mais partes, desde que cada nova porção resultante mantenha o acesso e as dimensões mínimas previstas na legislação municipal para a zona em que o lote se encontra.

Parágrafo Único. Diferentemente do desmembramento, o desdobra não altera a infraestrutura urbana, visto que as novas parcelas continuam a fazer uso das vias e serviços já existentes.

Art. 99. O desmembramento ou desdobra só poderá ser aprovado quando:

- I. Os lotes desmembrados ou desdoblados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II. A parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e áreas mínimas previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Parágrafo único. Excetuam-se os lotes ou glebas com dimensões e áreas inferiores ao previsto no *caput* quando as partes resultantes sejam, em ato contínuo, objeto de remembramento ao lote vizinho.

Art. 100. Para obter o parcelamento do solo, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do projeto de desmembramento ou desdobra respectivo, anexando em seu requerimento, os seguintes documentos:

- I. Título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto a sua alienabilidade, comprovada através de Certidão do Registro de Imóveis;
- II. Certidão Negativa da Fazenda Municipal ou Federal referente ao Imóvel;
- III. 1 (uma) cópia do projeto de desmembramento ou desdobra em papel e uma cópia em meio digital, na escala 1:1000 (um para mil) indicada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - a. Projeto elaborado com pontos de georreferenciamento;
 - b. As divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
 - c. Localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
 - d. Orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;



- e. Arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
 - f. Planta de situação anterior e posterior ao parcelamento do solo que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do Projeto;
 - g. Indicação de edificações existentes;
 - h. Quadro estatístico de áreas;
 - i. Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal.
- IV. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART perante o CREA e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT perante ao CAU;
- V. Memoriais descritivos de cada lote ou via pública.

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(veis) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 101. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as mesmas disposições e exigências desta lei para o loteamento, em especial quanto à doação de áreas para o Município, necessárias para a continuidade ou alargamento de vias e ou para a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários.

Art. 102. Após a aprovação do projeto o interessado, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, deverá encaminhar o mesmo para averbação no Registro de Imóveis.

CAPÍTULO VI DO REMEMBRAMENTO

Art. 103. Remembramento é o processo de unificação de duas ou mais parcelas de terreno contíguas em uma única unidade, com o objetivo de formar uma nova área maior. Esse procedimento visa otimizar o uso do solo, atendendo às demandas de planejamento urbano ou de projetos específicos que exijam áreas de maior dimensão.

Parágrafo único. O remembramento deve respeitar as diretrizes do Plano Diretor Municipal e demais legislações urbanísticas aplicáveis, em especial a Lei de Uso e Ocupação do Solo,



assegurando que a nova parcela resultante mantenha as condições necessárias de acesso e infraestrutura adequadas à sua localização e finalidade.

Art. 104. Nos casos de remembramento, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo projeto de remembramento, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento, os seguintes documentos:

- I. Título de propriedade do imóvel ou com autorização expressa do proprietário, sem cláusula restritiva quanto a sua alienabilidade, comprovada através de Certidões do Registro de Imóveis;
- II. Certidão Negativa da Fazenda Municipal referente ao Imóvel;
- III. 1 (uma) cópia do projeto de remembramento apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, sem rasuras, na escala 1:1000 (um para mil) indicada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - a. Projeto elaborado com pontos de georreferenciamento;
 - b. As divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
 - c. Localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
 - d. Orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
 - e. Arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
 - f. Planta de situação anterior e posterior do remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do Projeto;
 - g. Indicação de edificações existentes;
 - h. Quadro estatístico de áreas;
 - i. Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.
- IV. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART perante o CREA e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT perante ao CAU;
- V. Memoriais descritivos de cada lote.



Art. 105. Após a aprovação do projeto o interessado, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, deverá encaminhar o mesmo para averbação no Registro de Imóveis.

CAPÍTULO VII DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 106. A regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos, em área já habitada, realizados em desacordo com a legislação municipal deverá ser efetuada observando-se o procedimento desta lei.

§ 1º. Considera-se em desacordo com a legislação Municipal para o disposto no *caput* os parcelamentos que:

- I. Não tiveram projeto apresentado para aprovação do órgão municipal competente;
- II. Mesmo aprovados, não cumprirem as exigências feitas na autorização expedida;
- III. Foi aprovado, mas não foi registrado no cadastro imobiliário do Município e no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º. A regularização do parcelamento não exime de responsabilidade a pessoa física ou jurídica que tenha violado a legislação municipal.

§ 3º. O empreendimento de obras e serviços que esteja em desconformidade com a legislação municipal será embargado conforme o previsto nesta legislação, aplicando-se as demais penalidades cabíveis nos termos desta lei.

§ 4º. Será admitida a substituição do projeto aprovado pelo setor municipal competente, quando a desconformidade tornar inviável ou extremamente difícil a implantação do projeto original.

§ 5º. Em caso de alteração de projeto já registrado no Registro Geral de Imóveis, serão observadas as providências previstas na legislação federal aplicável.

§ 6º. O Município poderá aceitar para fins de regularização do parcelamento, a substituição parcial da destinação de áreas públicas no próprio empreendimento por:

- I. Doação de terreno em área próxima;
- II. Construção de equipamento comunitário em área indicada pelo Município em terreno particular a ser doado ou em terreno público municipal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS / PODER EXECUTIVO
GABINETE DA PREFEITA

III. Pagamento em moeda corrente, a ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 7º. O Município poderá estabelecer, ouvido o Conselho da Cidade, e mediante lei, parâmetros específicos para os empreendimentos a serem regularizados, especialmente no que tange à:

- I. Dimensão dos lotes;
- II. Dimensão das quadras;
- III. Sistema viário.

§ 8º. O Município, nos casos mencionados no parágrafo anterior, deverá compensar a fixação de parâmetros menos restritivos, valendo-se, principalmente, para este fim, dos instrumentos urbanísticos previstos na legislação municipal.

§ 9º. Para regularização de loteamentos localizados em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, o Município poderá estabelecer parâmetros específicos de acordo com as diretrizes do Plano Local de Habitação.

Art. 107. O requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando apresentado pelo responsável pelo empreendimento, deverá estar acompanhado de:

- I. Título de propriedade do imóvel devidamente registrado;
- II. Planta do imóvel antes do parcelamento promovido;
- III. Projeto de parcelamento;
- IV. Cronograma de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso.

Art. 108. O requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando apresentado por qualquer interessado, deverá estar acompanhado, no mínimo, de:

- I. Documento comprobatório da propriedade ou da posse de boa-fé;
- II. Termo de compromisso de regularização do parcelamento do solo;
- III. Planta do imóvel antes do parcelamento promovido;
- IV. Projeto de parcelamento;
- V. Cronograma de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso.



§ 1º. O requerimento poderá ser apresentado por associação, acompanhado de cópia do ato constitutivo devidamente registrado.

§ 2º. Em caso de comprovar-se a impossibilidade de apresentação da planta do imóvel em período anterior ao empreendimento, deixará de ser exigida tal providência.

§ 3º. Ato do Executivo Municipal regulamentará o processo administrativo de regularização do parcelamento por iniciativa de qualquer interessado.

Art. 109. Quando for identificada a existência de parcelamento do solo para fins urbanos em desacordo com as condições previstas nesta lei, o órgão Municipal competente notificará o responsável pelo empreendimento para proceder à devida regularização, sob pena de aplicação das penalidades previstas nesta lei.

§ 1º. Para fins de regularização do parcelamento do solo será exigida:

- I. Apresentação de planta do imóvel antes do parcelamento promovido, a ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da data final prevista para o prazo de defesa do notificado, caso está não tenha sido exercida;
- II. Data de notificação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado;
- III. Projeto de parcelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de apresentação da planta mencionada no inciso I deste artigo;
- IV. Cronograma de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso, para conclusão no prazo máximo de 2 (dois) anos.

§ 2º. O disposto no § 1º. deste artigo aplica-se apenas em caso de:

- I. Parcelamento sem projeto apresentado;
- II. Parcelamento para o qual tenha sido alterado o projeto originalmente aprovado.

§ 3º. O cronograma para execução da obra e serviços não concluídos será apresentado com o projeto de parcelamento do solo ou, quando este não for necessário, em 60 (sessenta) dias contados da:

- I. Data final prevista para o prazo para defesa do notificado, caso está não tenha sido exercida;
- II. Data de publicação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado.



§ 4º. Em caso de comprovar-se a impossibilidade de apresentação da planta do imóvel em período anterior ao empreendimento, deixará de ser exigida tal providência.

Art. 110. Em se tratando de parcelamento do solo sem solicitação junto ao Município, o órgão municipal competente, em conjunto ou paralelamente ao Ministério Público, promoverá a identificação do responsável pelo empreendimento.

Art. 111. Além das penalidades aplicadas por infrações verificadas, será aplicada multa diária ao responsável pelo parcelamento que não atenda a notificação para a regularização do parcelamento, de acordo com os valores de multas a serem estabelecidas através de lei ordinária.

Art. 112. Iniciado o procedimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos por ato de ofício serão adotadas as providências judiciais previstas na legislação federal em relação aos pagamentos pendentes para aquisição dos lotes.

Parágrafo Único. O Município poderá desistir da ação prevista no *caput* quando se verificar o atendimento à notificação e o satisfatório andamento do procedimento de regularização do parcelamento.

Art. 113. Aprovado o requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, será expedida a autorização correspondente.

§ 1º. As atividades exigidas para regularização deverão ser iniciadas em 60 (sessenta) dias a contar da expedição da autorização, sob pena de multa diária, cujo valor será estabelecido por lei específica.

§ 2º. O interessado providenciará as alterações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis, conforme o caso, observando-se o mesmo prazo previsto na legislação federal.

§ 3º. A apresentação do parcelamento do solo para aceitação final do órgão municipal competente deverá ocorrer no prazo máximo de 2 (dois) anos contados da data da autorização, sob pena de multa diária a ser estabelecida através de lei ordinária.



Art. 114. Para atender a função social da propriedade urbana, o Município poderá promover diretamente as obras e serviços para fins de regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando:

- I. Não for atendida a notificação pelo responsável pelo parcelamento;
- II. Não for possível identificar o responsável pelo parcelamento.

§ 1º. O disposto neste artigo aplica-se inclusive nos casos em que:

- I. Haja débitos tributários sobre a propriedade da gleba;
- II. Não esteja atualizado o registro imobiliário sobre a gleba.

§ 2º. O Município exigirá do responsável pelo parcelamento ou de qualquer obrigado solidário ou subsidiário o resarcimento das despesas provenientes das obras e serviços relativos ao empreendimento, incluindo o acréscimo de 35% (trinta e cinco por cento) a título de administração, sem prejuízo das sanções aplicáveis.

§ 3º. No caso de se mostrar inviável o resarcimento pelo responsável pelo parcelamento, o Município poderá exigir, conforme o caso, o resarcimento pelos possuidores ou proprietários existentes da área de fato parcelada.

§ 4º. No caso de o parcelamento ter sido promovido por órgão ou entidade pública, poderá ser estabelecido convênio com o município de Cajazeiras, compartilhando-se as atribuições previstas nesta legislação.

Art. 115. As obras e serviços assumidos pelo Município visando à adequada urbanização, quando não houver projeto aprovado ou esse necessitar de alteração, serão precedidos das seguintes providências:

- I. Levantamento fundiário, topográfico, urbanístico e ambiental do parcelamento, caso não haja informações atualizadas;
- II. Elaboração de projeto de urbanização com participação da comunidade residente, avaliando inclusive a necessidade de:
 - a. Áreas para implantação de equipamentos comunitários, identificando-as;
 - b. Áreas verdes, incluindo-se aquelas destinadas a faixas de proteção, identificando-as;



c. Obras e serviços previstos.

III. Aprovação do projeto de urbanização pelo órgão municipal competente.

Parágrafo Único. O Município poderá alterar o projeto já aprovado quando verificar alternativa que melhor atenda ao interesse público, observando-se a legislação federal aplicável.

Art. 116. Sempre que necessário, será dada prioridade às ações municipais relativas à regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos situados nas zonas de recuperação urbana e ambiental, conforme definidas pelo Plano Diretor Municipal de Cajazeiras;

Art. 117. Independentemente da iniciativa para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, haverá a fase de vistoria final e aceitação do parcelamento.

Parágrafo Único. O Município poderá expedir licença para uso e ocupação dos lotes ou mesmo a regularização dos já existentes, conforme legislação aplicável, a partir da aceitação urbanística do empreendimento.

Art. 118. Quando promovida pelo Município a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, caberá à Procuradoria Geral Municipal encaminhar o registro do parcelamento ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 119. O disposto neste capítulo aplica-se inclusive para regularização dos parcelamentos preexistentes à vigência desta lei.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 120. Fica sujeito à cassação de alvará, embargo administrativo de obras e serviços e à aplicação de multa pecuniária todo aquele que, a qualquer tempo e modo, der início ou efetuar loteamento, desmembramento ou desdobra do solo para fins urbanos sem autorização do Poder Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda, das normas de âmbito federal e estadual pertinentes.

§ 1º. A multa mencionada no *caput* será arbitrada pelo Conselho da Cidade - ConCIDADE, sendo seu valor determinado em conformidade com a gravidade da infração cometida, considerando a proporcionalidade e os impactos decorrentes da mesma.



§ 2º. O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de cumprimento no disposto nessa legislação.

§ 3º. A reincidência específica da infração acarretará ao proprietário, multa em dobro do valor da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício do parcelamento ou remembramento do solo.

Art. 121. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores do Poder Executivo Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente legislação, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO IX **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 122. O Poder Executivo Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de peças gráficas e às obras ou serviços de infraestruturas exigidas por esta lei.

Art. 123. Os conjuntos habitacionais promovidos pela iniciativa privada ou pública estão sujeitos à aplicação integral desta legislação.

Art. 124. Com a devida anuênciia do proprietário do imóvel, o Município poderá instituir consórcio imobiliário para fins de parcelamento do solo, mesmo em imóveis utilizados e edificados.

§ 1º. O Município celebrará contrato pelo qual adquirirá a propriedade do imóvel, com a finalidade de promover o parcelamento, comprometendo-se a realizar o pagamento através da transferência de lotes em valor economicamente equivalente ao do imóvel na época anterior ao parcelamento.

§ 2º. O projeto de parcelamento será parte integrante do contrato, podendo ser objeto de termo aditivo, e indicará os lotes destinados ao pagamento do proprietário do imóvel não parcelado.

§ 3º. Para ser estabelecido, o consórcio imobiliário deverá:

- I. Ser submetido à apreciação da população através da realização de pelo menos uma audiência pública, quando se tratar de imóvel com área construída superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS / PODER EXECUTIVO
GABINETE DA PREFEITA

- II. Ser objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança, quando se enquadrar nas hipóteses previstas na legislação específica, em consonância com a Lei do Plano Diretor Municipal;
- III. Ser submetido ao Conselho da Cidade.

Art. 125. Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo ou remembramento não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta legislação.

Art. 126. A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento, desdobra ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada, desdoblada ou remembrada.

Art. 127. A partir da publicação do Decreto de Recebimento do Loteamento e da aprovação dos projetos de desmembramento, remembramento ou desdobra será lançado, sobre os imóveis resultantes, o correspondente Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU caso não esteja sendo cobrado ainda.

Art. 128. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo Conselho da Cidade e órgão competente do Poder Executivo Municipal ao qual fica atribuída também à competência para estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

Art. 129. São partes integrantes desta Lei o Anexo I – Percentuais de Destinação de Área Pública e Anexo II – Glossário.

Art. 130. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS – PB, Estado da Paraíba, em 15 de dezembro de 2025.

MARIA DO SOCORRO DELFINO PEREIRA
Prefeita Constitucional



ANEXO I – PERCENTUAIS DE DESTINAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA.

ÁREA DO LOTE OU GLEBA (m ²)	ÁREA VERDE E SISTEMA DE LAZER	ÁREA INSTITUCIONAL	SISTEMA VIÁRIO	TOTAL
Até 20.000m ² (vinte mil metros quadrados)	3%	-	15%	18%
Maior que 20.000m ² (vinte mil metros quadrados) e menor ou igual a 40.000m ² (quarenta mil metros quadrados)	10%	3%	15%	28%
Maior que 40.000m ² (quarenta mil metros quadrados)	10%	5%	20%	35%

AB IMIS FUNDAMENTIS



ANEXO II – GLOSSÁRIO.

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

ALINHAMENTO - linha locada ou indicada pelo Município que delimita a divisa frontal do lote e o logradouro público;

ÁREA VERDE - área descoberta e permeável do terreno, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e favoreça a drenagem de águas pluviais;

ÁREA OU ZONA URBANA - é a área de terra contida dentro do perímetro urbano, definida em Lei específica complementar ao Plano Diretor Municipal;

ÁREAS PÚBLICAS - são as áreas de terras a serem doadas ao Município para fins de uso público em atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;

ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - é a área de terra a ser dada ao Município a fim de proteger o meio ambiente natural;

ÁREA DE LAZER - é a área de terra a ser dada ao Município para a construção de praças, parques, jardins e outros espaços destinados à recreação da população;

ARRUAMENTO - considera-se como tal à abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;

ÁREA NÃO EDIFICÁVEL - é área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;

CAIXA DE VIA - distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;

CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

CONDOMÍNIO URBANÍSTICO - divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e em áreas de uso comum dos condomínios, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado;

DESCOBERTO - é o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de um lote em mais lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que



não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes. É a subdivisão de lote urbano em 2 (dois) a 4 (quatro) lotes destinados à edificação;

DESMEMBRAMENTO - é o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

DIRETRIZES DE LOTEAMENTO - são diretrizes dadas pelo órgão responsável pelo planejamento no Município, definindo usos, efetivando a implantação da lei do sistema viário e aplicando o que determina o Plano Diretor Municipal de Cajazeiras;

EMBARGO - ato administrativo que determina a paralisação da obra;

EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - equipamento público que demanda ocupação de área específica para atendimento de serviços à coletividade e para execução de outras atividades da administração pública, tais como: educação, saúde; cultura; administração; lazer; segurança;

EQUIPAMENTO URBANO - equipamento público cuja instalação tem por objetivo a distribuição de serviços nos lotes ou nos logradouros públicos e que compõe um dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento ambiental, tais como: abastecimento d'água; esgotamento sanitário; distribuição de energia elétrica pública e domiciliar; escoamento de águas pluviais; rede de telecomunicações; rede de gás canalizado; vias de circulação;

GLEBA - porção do solo que não foi objeto de parcelamento urbano ou arruamento;

INFRAESTRUTURA BÁSICA - conjunto de equipamentos urbanos relacionados à: escoamento das águas pluviais; iluminação pública; esgotamento sanitário; abastecimento de água potável; energia elétrica; vias de circulação, pavimentadas ou não;

LOGRADOURO PÚBLICO - área urbana de domínio público que se constitui bem de uso comum do povo, sendo, portanto, de acesso irrestrito, destinado à circulação ou permanência da população;

LOTE - imóvel constituído em caráter autônomo a partir do parcelamento de uma gleba ou um terreno, destinada à edificação, com pelo menos um acesso a um logradouro público, servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos para a área em que se situe, definidos nesta lei;



LOTEAMENTO - subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

LOTEAMENTO FECHADO - É o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não-moradores;

MEIO-FIO - linha limítrofe entre a calçada e a pista de rolamento em um logradouro público;

MULTA - sanção pecuniária imposta por infração à legislação vigente;

NIVELAMENTO - regularização do terreno por desaterro das partes altas ou enchimento das partes baixas, permitindo estabelecer um nível de terreno e uma altitude de cota de soleira compatível com a cota do logradouro público;

PERÍMETRO URBANO - é a linha de contorno que define a área ou a zona urbana destinada a urbanização e expansão urbana;

PROFUNDIDADE DO LOTE - distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;

PLANO DE LOTEAMENTO - é o conjunto de documentos e projetos que indicam a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por loteamento;

QUADRA - área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;

REMEMBRAMENTO - modificação da subdivisão do terreno, pelo reagrupamento de lotes e/ou partes de lotes contíguos, de que resulte nova distribuição de unidades ou áreas de lotes;

REFERÊNCIA DE NÍVEL - é a cota de altitude tomada como oficial pelo Município;

TESTADA - dimensão frontal do lote;

VIA DE CIRCULAÇÃO - área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;



VISTORIA - diligência efetuada pelo Município tendo por fim verificar as condições de uma gleba, de projeto de loteamento, de lote ou de uma obra concluída ou não;

ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - é a área de terra, delimitada na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano destinada para fins urbanos específicos;

ÁREA LIQUIDA LOTEÁVEL - área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público, áreas de fundo de vale e outras áreas a serem incorporadas ao patrimônio público.

