



**PLANO DIRETOR MUNICIPAL
DE VÁRZEA ALEGRE**

**PARCELAMENTO DO SOLO DE VÁRZEA
ALEGRE - CE**



Governo de

**VÁRZEA
ALEGRE**

Trabalhando por nossa gente!

SUMÁRIO

CAPÍTULO I	3
Das Disposições Preliminares	3
CAPÍTULO II	5
Dos Requisitos Urbanísticos Para Loteamento.....	5
CAPÍTULO III	6
Do Projeto De Loteamento	6
CAPÍTULO IV	8
Do Projeto De Desmembramento	8
CAPÍTULO V	10
Da Aprovação do Projeto de Loteamento E Desmembramento.....	10
CAPÍTULO VI	11
Do Registro do Loteamento e Desmembramento	11
CAPÍTULO VII	14
Da Implantação de Infraestrutura em Loteamentos.....	14
CAPÍTULO VIII	14
Dos Contratos	14
CAPÍTULO IX	16
Das Disposições Gerais	16
CAPÍTULO X	17
Das Disposições Penais	17
CAPÍTULO XI	18
Das Disposições Finais	18

PROJETO DE LEI Nº 024, DE 24 DE MARÇO DE 2025.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo do Município de Várzea Alegre e revoga a Lei Municipal nº 810/2013.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VÁRZEA ALEGRE, Estado do Ceará, no uso de suas atribuições legais, em pleno exercício do cargo e de acordo com o Art. 50 e Art. 69, III, da Lei Orgânica do Município (LOM), coloca em apreciação o referido Projeto de Lei:

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano do Município de Várzea Alegre, é a divisão da terra em unidades independentes com a finalidade de implantação de atividades urbanas e será feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. (Redação dada pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979).

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. (Redação dada pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979)

§ 3º Considera-se:

I - Gleba – é a área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento.

II - Quadra – é a área resultante de parcelamento, delimitada por vias de circulação de veículo e/ou pedestres, podendo ter como limites as divisas deste mesmo loteamento.

III - Lote – é a parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de loteamento ou desmembramento com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação.

§ 4º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. (Redação dada pela Lei nº 11.445 de 2007). Com no mínimo pavimentação em pedra-tosca e meio-fio granítico;

§ 5º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: (Redação dada pela Lei nº 9785 de 1999).

- I - Vias de circulação;
- II - Escoamento das águas pluviais;
- III - Rede para o abastecimento de água potável;
- IV - Soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar;

§ 6º O lote poderá ser constituído sob forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária de condomínio de lotes. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

§ 7º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes devidamente identificados ou cadastrados. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica. (Redação dada pela Lei nº 9785 de 1999)

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III- Em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV- Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V- Áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos Para Loteamento

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo Plano Diretor Participativo ou aprovada por lei municipal (Redação dada pela Lei nº 9785 de 1999);

II - As quadras terão dimensões mínimas de 40,0m (quarenta metros) e máximas de 260,00m (duzentos e sessenta metros);

III - Os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 6 (cinco) metros, salvo quando a testada e a área mínima estipuladas para a zona forem outra ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

IV - Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15,00 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

V – Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável conforme legislação específica federal e estadual.

VI- As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, independente da zona em que se situe, e deverão obedecer aos seguintes percentuais:

I - Um mínimo de 5% (cinco por cento) destinado a áreas livres – parques e jardins (áreas verdes);

II - Um mínimo de 5% (cinco por cento) destinado a áreas que serão ocupadas por equipamentos públicos – de saúde, educação, cultura e lazer;

III - Um mínimo de 25% (vinte por cento) para os espaços destinados ao sistema de circulação – constituído do sistema viário básico e das vias locais.

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínios de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

Art. 5º O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa “non aedificandi” destinada a equipamentos urbanos.

§ 1º Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 2º A critério exclusivo do órgão competente as áreas destinadas a espaço livre de uso público e a equipamentos urbanos e comunitários poderão ser unificadas para uso de área livre desde que:

- I - Sejam áreas diminutas e uma delas seja inadequada às finalidades públicas;
- II - Mantenha a soma dos percentuais estabelecidos para as respectivas áreas.

CAPÍTULO III

Do Projeto De Loteamento

Art. 6º Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I - Requerimento assinado pelo proprietário ou representante legal;

II - Planta de levantamento topográfico da área objeto do pedido, devidamente assinado por técnico competente, incluindo uma faixa de 100,00m (cem metros) do entorno, na escala de 1:1000, com curvas de níveis de metro em metro, ou arquivo digital com as informações estruturadas em níveis, sob formato PDF ou DWG indicando com exatidão;

III- As divisas da gleba a ser loteada;

IV- As curvas de nível à distância adequada;

V- A localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

VI- A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

VII- O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VIII- As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Parágrafo único. O Sistema de circulação para a gleba a ser parcelada deve atender as disposições e anexos da Lei do Sistema Viário e que compõem o Plano Diretor Participativo de Várzea Alegre.

Art. 7º Em função de sua finalidade, e de acordo com o zoneamento do município ficam os loteamentos classificados nas seguintes categorias:

I - Loteamento residencial - Aqueles destinados à edificação de residências e de atividades que lhes servem de apoio.

II - Loteamento de interesse social - Aqueles destinados à implantação de conjuntos habitacionais de interesse social em que os padrões urbanísticos são fixados, especialmente para fomentar a construção de habitação para a população de baixa renda;

III - Loteamento industrial - Aqueles destinados à implantação de indústrias e atividades que lhes servem de apoio.

Parágrafo único. Os padrões urbanísticos fixados para os loteamentos industriais aplicam-se também aos loteamentos destinados às atividades do comércio atacadista, de armazenagem e de depósitos.

Art. 8º O projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais.

§1º Os projetos conterão pelo menos:

Rua Deputado Luiz Otacílio, 153 - Centro - CEP 63.540-000

“Várzea Alegre, terra do amor fraterno”

- I - A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II - O sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III - As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV - Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V - A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI - Projetos de Terraplanagem, caso faça-se necessário.
- VII - Projetos de Abastecimento de Água
- VIII - Projetos de Drenagem
- IX - Projetos de esgotamento sanitário ou apresentar solução viável.

§2º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos: - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

- I - As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- II - A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
- III - A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

CAPÍTULO IV

Do Projeto De Desmembramento

Art. 9º Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e a planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I - A indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

Rua Deputado Luiz Otacílio, 153 - Centro - CEP 63.540-000

“Várzea Alegre, terra do amor fraterno”

II - A indicação do tipo de uso predominante no local;

III - A indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 10. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

§ 1º As áreas resultantes de parcelamento do solo originadas de desmembramento ou desdobro terão seus registros individualizados mediante abertura de novas matrículas pelo cartório de registro de imóveis da zona imobiliária correspondente, podendo permanecer apenas uma das áreas, indicada como área remanescente no memorial descritivo do projeto de desmembramento, com a numeração da matrícula anterior.

§ 2º Os terrenos remanescentes, que resultarem da ação da municipalidade descrita neste artigo, independentemente de sua área total, ficam isentos da doação de áreas quando do seu parcelamento ou ocupação, podendo o mesmo ser parcelado mediante DESMEMBRAMENTO, desde que sejam obedecidas as seguintes características:

a) Os lotes terão área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 6,00 (cinco metros); ou salvo quando a testada e a área mínima estipuladas para a zona forem outra.

b) O desmembramento deverá ser autorizado pelo setor competente da prefeitura.

§ 3º Os desmembramentos localizados em vias cujo parcelamento ou implantação de sistema viário executados e/ou autorizados pelo município tiverem sido implantados em data anterior a aprovação desta lei com comprovação através de cadastro no IPTU do município podem ser desmembradas com áreas e testadas inferiores a descrita no parágrafo anterior, desde que aprovadas e autorizadas pelo município.

§ 4º A elaboração de projeto de parcelamento ou de desmembramento, e da execução das obras correspondentes, é de responsabilidade de profissional habilitado na forma da lei.

§ 5º Ficam isentos da doação de áreas a que se refere o parágrafo anterior as glebas enquadradas nas seguintes situações:

I - Com área de até 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) ou 1,00 hectare;

II - Resultante de divisão promovida pela justiça, desde que não implique em abertura de vias, em razão de:

a) dissolução de casamento;

- b) inventário por morte;
- c) dissolução de sociedade.

III - Divisão de gleba, objetivando o posterior parcelamento de parcela ou parcelas resultantes, por qualquer das formas de parcelamento definidas nesta Lei.

Art. 11. Considera-se também desdobro a divisão de lotes integrantes de loteamentos, com a finalidade de anexar parte ao lote lindeiro ou criação de novos lotes desde que atendam a testada e área mínima da zona onde se inserem.

§ 1º Nos casos de desdobros os lotes resultantes devem observar a testada e a área mínima estipuladas para a zona.

§ 2º Nos casos de desdobro para anexar ao lote lindeiro, apenas a parcela a ser anexada ao lote lindeiro poderá ter padrões inferiores aos mínimos estipulados para a zona.

CAPÍTULO V

Da Aprovação do Projeto de Loteamento E Desmembramento

Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

§ 1º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 2º É vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis.

§ 3º O projeto de loteamento e desmembramento deve conciliar o respeito ao meio ambiente com as necessidades de edificação, habitação e uso do solo urbano para garantia da qualidade de vida das atuais e futuras gerações.

Art. 13. A aprovação pelo Município de loteamentos e desmembramentos nas condições abaixo discriminadas, dependerá de prévia aprovação pelo Estado através de seu órgão competente.

I - Quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - Quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - Quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000,00 m² ou 100,00 Hectares.

Parágrafo único. Na regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender às exigências urbanísticas do planejamento municipal.

Art. 14 O projeto de parcelamento ou desmembramento será aprovado ou rejeitado pelo Município dentro de 90 dias, após o requerimento pelo interessado, definindo se as obras executadas serão aceitas ou recusadas.

Parágrafo único. Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

Art. 15. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 19 desta Lei.

CAPÍTULO VI

Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art. 16. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto no §2º e § 3º

II - Certidões negativas:

- a) De tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
- b) De ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) De ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

III - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal, da execução das obras exigidas, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras a ser definido pelo Município.

IV - Exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 24 desta Lei;

V - Declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento, não sendo, no entanto, dispensado o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 1º A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 2º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 3º No caso de que trata o § 2º, o pedido de registro do parcelamento, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

§ 4º O órgão responsável por APROVAR e AUTORIZAR a implantação dos loteamentos, desdobros e desmembramentos que se encontrem dentro dos perímetros urbanos de Várzea Alegre, bem como o registro dos loteamentos no cartório de imóveis da referida zona imobiliária é a Prefeitura do Município, através do seu respectivo setor competente mediante autorização por escrito.

§ 5º Nas aprovações e autorizações emitidas ao cartório de registro de imóveis deverão constar:

- a) Tipo de parcelamento: Loteamento ou Desmembramento;
- b) Caracterização do Imóvel antes do parcelamento;
- c) No caso de desmembramentos ou desdobros descrever a quantidade de parcelamentos com suas respectivas áreas resultantes e no caso de loteamentos o número de lotes e quadras;
- d) Detalhar os dados do responsável técnico e do proprietário do imóvel;

Art. 17. Quando a área loteada estiver situada em área de circunscrição limítrofe com o Município de Várzea Alegre, o interessado requererá, sucessivamente, Rua Deputado Luiz Otacílio, 153 - Centro - CEP 63.540-000

o registro do loteamento em cada uma das circunscrições, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas.

§ 1º Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

§ 2º É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

§ 3º Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 4º O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição limítrofe, não determinará o cancelamento do registro aqui procedido, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência do Município de Várzea Alegre, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal.

Art. 18. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

Art. 19. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

- I - Por decisão judicial;
- II - A requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;
- III - A requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou quando for o caso do Estado.

§ 1º A Prefeitura só poderá se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

Art. 20. O processo de loteamento e os contratos de depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

CAPÍTULO VII

Da Implantação de Infraestrutura em Loteamentos

Art. 21. O Município poderá intervir e implantar infraestrutura essencial em loteamentos irregulares, abandonados ou não concluídos pelo empreendedor, desde que estejam consolidados e apresentem ocupação predominante de caráter permanente.

Art. 22. A intervenção municipal deverá ser precedida de estudo técnico que comprove a necessidade de regularização e a inviabilidade de cobrança ou execução direta por parte do responsável original pelo empreendimento.

§1º A infraestrutura implantada poderá incluir, conforme a necessidade local:

I - Abertura, pavimentação e drenagem de vias públicas;

II - Instalação de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário;

III - Redes de energia elétrica e iluminação pública;

IV - Criação de equipamentos públicos essenciais, como áreas verdes, escolas e unidades de saúde.

§2º O município poderá buscar recursos estaduais e federais para a execução das obras, bem como estabelecer parcerias com a iniciativa privada ou utilizar mecanismos de compensação urbanística.

§3º Nos casos em que o empreendedor do loteamento for identificado e houver possibilidade de responsabilização, o Município adotará medidas administrativas e judiciais para garantir o cumprimento das obrigações originais, inclusive a exigência de ressarcimento pelos custos das intervenções realizadas.

CAPÍTULO VIII

Dos Contratos

Art. 21. São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Art. 22. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso IV do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I - Nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

Rua Deputado Luiz Otacílio, 153 - Centro - CEP 63.540-000

“Várzea Alegre, terra do amor fraterno”

- II - Denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;
- III - Descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;
- IV - Preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;
- V - Taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;
- VI - Indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;
- VII - Declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§ 1º O contrato deverá ser firmado em 3 (três) vias ou extraídas em 3 (três) traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

§ 2º Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no registro imobiliário.

§ 3º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.

Art. 23. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação.

Art. 24. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

- I - Por decisão judicial;
- II - A requerimento conjunto das partes contratantes;
- III - Quando houver rescisão comprovada do contrato.

Art. 24-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com objetivo de administração, conservação,

manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando a valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

CAPÍTULO IX

Das Disposições Gerais

Art. 25. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 26. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.

Art. 27. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior serão exigidas na parte faltante do loteador.

§ 2º No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 3º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despende, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

§ 4º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos Arts. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último.

Art. 28. Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 29. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do art. 4º desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

Art. 30. O Município, poderá expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 31. O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 32. O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 33. Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 34. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será o da comarca de Várzea Alegre, Estado do Ceará.

Art. 35. As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio do Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Várzea Alegre, Estado do Ceará.

§ 1º Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao Oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

CAPÍTULO X

Das Disposições Penais

Art. 36. Constitui crime contra a Administração Pública:

I - Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei.

Rua Deputado Luiz Otacílio, 153 - Centro - CEP 63.540-000

“Várzea Alegre, terra do amor fraterno”

II - Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - Fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único. O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I - Por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

II - Com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 16, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Pena: Reclusão, de 1(um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 37. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade. (Redação dada pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979)

Art. 38. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado. (Redação dada pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979)

Pena: Detenção, de 1(um) a 2(dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

CAPÍTULO XI

Das Disposições Finais

Art. 39. Para efeito de aplicação da legislação urbanística do Município de Várzea Alegre, são adotadas as seguintes definições:

- I - ACOSTAMENTO - é a parcela da área de plataforma adjacente à pista de rolamento;
- II - ALVARÁ - é o documento que licencia a execução de obras relativas a loteamentos, urbanização de áreas, projetos de infraestrutura, projetos de edificações, bem como a localização e o funcionamento de atividades;
- III - ÁREA LIVRE do LOTE - é a superfície do lote não ocupada pela projeção da edificação;
- IV - ÁREA "NON AEDIFICANDI" - é a área situada ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de ferrovias, rodovias e dutos bem como ao longo de equipamentos urbanos, definidas em leis federal, estadual ou municipal onde não é permitido qualquer edificação;
- V - ÁREAS PÚBLICAS - são áreas de parcelamentos destinadas à circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários bem como espaços livres de uso público;
- VI - ÁREA para USO INSTITUCIONAL - área destinada a implantação de equipamentos especiais;
- VII - BICICLETÁRIO - é o estacionamento dotado de equipamento mínimo para manter uma bicicleta em posição vertical e acorrentada.
- VIII - CALÇADA ou PASSEIO - é a parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres e de bicicletas quando este for dotado de ciclofaixa, segregada e em nível diferente à via, dotada quando possível de mobiliário urbano, sinalização e vegetação;
- IX - CALÇADÃO - é a parte do logradouro público, destinado ao pedestre e equipado de forma a impedir o estacionamento e o trânsito de veículos, exceto quando dotado de ciclofaixa, tendo por propósito oferecer condições adequadas à circulação e lazer da coletividade;
- IX- CANTEIRO CENTRAL - é o espaço compreendido entre os bordos internos das pistas de rolamento, objetivando separá-las física, operacional, psicológica e esteticamente;
- X - CANTEIRO LATERAL - é o espaço compreendido entre os bordos externos das pistas expressas e o bordo interno da pista coletora objetivando separá-las física, operacional, psicológica e esteticamente;
- XI - CICLOFAIXA - é a faixa exclusiva para bicicletas nas calçadas, passeios e calçadões ou contíguas às vias de circulação;

XII - CICLOVIA - é a via destinada, única e exclusivamente, à circulação de bicicletas ou seus equivalentes, não motorizados;

XIII - DENSIDADE BRUTA - é a relação entre o número de habitantes e uma determinada área, inclusive ruas, áreas verdes e institucionais;

XIV - DENSIDADE LÍQUIDA na QUADRA - é a relação entre o número de habitantes e a área da quadra total.

XV - DIVISA - é a linha limítrofe de um terreno;

XVI - EIXO da VIA - é a linha imaginária que, passando pelo centro da via, é equidistante aos alinhamentos;

XVII - ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO - é o percentual da área objeto de parcelamento destinada exclusivamente a praças, parques, jardins para usufruto da população;

XVIII - FAIXA de DOMÍNIO de VIAS - é a área que compreende a largura ou caixa da via acrescida da área "non aedificandi";

XIX - FUNDO de TERRENO - é a divisa oposta à frente do lote.

XX-LARGURA de uma VIA - é a distância entre os alinhamentos da via;

XXI- LOGRADOURO PÚBLICO - é o espaço livre reconhecido pela municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos;

XXII- LOTE - é a parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de processo de parcelamento, com pelo menos uma das divisas lindeira à via pública;

XXIII-MEIO FIO - é a linha composta de blocos de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento ou do acostamento;

XXIV - PLAY-GROUND - é a área destinada para fins recreacionais, não podendo estar localizada em subsolo;

XXV - PROFUNDIDADE do LOTE - é a distância média entre a frente e o fundo do lote;

XXVI - PROJETO - é o plano geral de edificações, de parcelamento ou de outras obras quaisquer;

XXVII - SISTEMA VIÁRIO BÁSICO - conjunto de vias que, de forma hierarquizada e articuladas com as vias locais, viabilizam a circulação de pessoas, veículos e cargas.

XXVIII - TERRENO IRREGULAR - é aquele cujas divisas não formam entre si quatro ângulos iguais de 90º graus.

XXIX - TESTADA - é a distância horizontal, medida no alinhamento, entre as divisas laterais do lote.

XXX - VIA de CIRCULAÇÃO - é o espaço organizado para a circulação de veículos, motorizados ou não, pedestres e animais, compreendendo a pista de rolamento, o passeio, o acostamento e canteiro central;

Art. 40. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, e da aprovação da Prefeitura municipal, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 41. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos. (redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)


Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 42. Serão resolvidos pelo Gestor Municipal, técnicos capacitados das Secretarias afins e ouvido o **Núcleo Gestor de Planejamento Territorial (NGPT)**, os casos omissos na presente Lei, mediante ato administrativo, devidamente publicado, em que se fixará a norma ou regra omissa, precedida dos considerados necessários à sua justificação.

Parágrafo único. O Poder Executivo elaborará ato administrativo sempre que for necessário estabelecer interpretação ou aplicação de qualquer dispositivo da presente Lei, ato esse que servirá de norma geral ou da aplicação particular, em casos semelhantes.

Art. 43. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se a Lei Municipal nº 810/2013.

Gabinete do Prefeito Municipal de Várzea Alegre - Ceará
em 24 de março de 2025.


FLAVIO SALVIANO LIMA FILHO
Prefeito Municipal

MENSAGEM DE LEI Nº 024, DE 24 DE MARÇO DE 2025.

Excelentíssima Senhora Presidente,

Excelentíssimo Senhores(as) Vereadores(as),

Tenho a honra de encaminhar a essa Augusta Casa Legislativa, através de V. Exa., para análise e aprovação pelos Ilustres Pares que a compõem, o Projeto de Lei nº 024/2025 em anexo, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo do Município de Várzea Alegre e revoga a Lei Municipal nº 810/2013.

Inicialmente, ressalta-se que o presente Projeto de Lei, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo do Município, trata-se de legislação básica que irá compor o Plano Diretor Municipal de Várzea Alegre - CE, juntamente com: Diretrizes do Plano Diretor Municipal; Código de Obras; Código de Posturas; Uso e Ocupação do Solo; Sistema Viário e Demarcação da Zona Urbana.

Cabe destacar que o presente Projeto de Lei disciplina o parcelamento do solo municipal, que se trata da divisão de terra em unidades independentes com a finalidade de implantação de atividades urbanas, feito mediante loteamento ou desmembramento.

Dessa maneira, cumpre ressaltar que o controle do parcelamento do solo para fins urbanos possui muita relevância no que se refere ao ordenamento da cidade, principalmente na organização espacial de novas áreas urbanas, garantindo que a expansão física do Município obedeça às regras e normas de cunho técnico e jurídico, promovendo a distribuição equilibrada de atividades e pessoas no Município, estimulando seu desenvolvimento.

Nesse diapasão, é de suma importância a existência de legislação atualizada que discipline o parcelamento do solo, pois o processo de urbanização desordenada das cidades pode desencadear uma desenfreada e caótica ocupação do solo urbano, resultando em uma série de problemas ambientais, deficiências em trânsito e transporte, proliferação de habitações insalubres, precariedade do saneamento básico e violência urbana.

Assim, em diversos aspectos da vida urbana, são imponderáveis as consequências de urbanização desordenada, sem observância de normas referentes ao parcelamento do solo, acarretando problemas na qualidade de vida da população, bem como pesados encargos ao poder público, constantemente solicitado a fornecer infraestrutura e demais serviços às novas áreas acrescidas às cidades de forma desordenada.

Nesta senda, convicto do pronto atendimento ao presente pleito por parte dessa Egrégia Câmara Municipal, solicito sua aprovação com base na Lei Orgânica do Município, pelo que reitero a Vossa Excelência, e extensivamente a seus Ilustres Pares, votos de estima e consideração.

FLAVIO SALVIANO LIMA FILHO

Prefeito Municipal

Rua Deputado Luiz Otacílio, 153 - Centro - CEP 63.540-000

“Várzea Alegre, terra do amor fraterno”