AUTÓGRAFO Nº 33/2026

A CÂMARA MUNICIPAL DE FLORESTA, ESTADO DE PERNAMBUCO, RESOLVE APROVAR NOS SEUS TERMOS O PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02/2026, DE AUTORIA DO CHEFE DO EXECUTIVO MUNICIPAL, DATADO DE 09 DE ABRIL DE 2026.

Dispõe sobre as diretrizes para a aprovação de novos loteamentos e desmembramentos em áreas urbanas no âmbito do município de Floresta/PE.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL. FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE FLORESTA APROVOU E ENVIA PARA SANÇÃO DO EXECUTIVO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.1º O parcelamento do solo para fins urbanos, realizado mediante loteamento ou desmembramento, obedecerá ao disposto nesta lei, ao Plano Diretor Municipal, ao Código de Obras e Posturas e a Lei Federal Nº 6.766/79.

Art.2º Para os fins desta lei, considera-se:

I - Loteamento: 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;

II - Desmembramento: Subdivisão de gleba em lotes destinados à 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;

III - Gleba: Área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento aprovado e registrado.

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo urbano em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, definidas pelo Plano Diretor.

Parágrafo único. É vedado o parcelamento em terrenos alagadiços, sujeitos a inundações, aterrados com material nocivo, ou com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências técnicas específicas.

Art.4º As disposições desta Lei obrigam não só os loteamentos, desmembramentos, desdobramentos e remembramentos realizados para a venda, ou melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

Art.5º Deve ser assegurada a continuidade do passeio público, sendo vedado o uso de interrupções ou cortes, viabilizando o trânsito livre dos pedestres, inclusive de equipamentos usados por pessoas deficientes observando-se as exigências da NBR 9050.

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art.6º É de responsabilidade do loteador as obras de implantação das infraestruturas de abertura das vias de circulação, demarcação dos lotes, quadras e logradouros, obras de escoamento das águas pluviais com meio-fio e linha d'água (somente em áreas pavimentadas), iluminação pública, movimento de terra de acordo com o projeto, e outras obras constantes no projeto de loteamento e desmembramento.

Art.7º A aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano para fins de loteamento fica condicionada à comprovação da execução e implantação, pelo loteador, das seguintes obras de infraestrutura básica:

I - Saneamento Básico: A totalidade dos lotes deverá ser atendida com 100% (cem por cento) de infraestrutura completa e em pleno funcionamento de saneamento básico, que inclui:

a) Rede de distribuição de água potável;
b) Rede coletora de esgoto sanitário, com destinação final adequada;
c) Drenagem pluvial para coleta e escoamento de águas de chuva; Sistema de coleta e manejo de resíduos sólido

II - Pavimentação: No mínimo 50% (cinquenta por cento) da malha viária do loteamento deverá ser implantada com pavimentação em concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ), paralelepípedo, Piso Intertravado, ou de outro material de alta durabilidade e devidamente aprovado pelo órgão municipal competente.

Art. 8º Nos loteamentos, serão destinados no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba em condições normais de topografia, com declividade, não superior a 20% (vinte por cento), e em condições normais de drenagem para construção de praças, parques, áreas verdes, equipamentos comunitários e sistema viário.

DAS CALÇADAS E QUADRAS

Art. 9º A calçada, em frente à edificação, deverá possuir largura mínima de 2,0 (dois) metros, garantindo a acessibilidade e a livre circulação de pedestres, conforme as normas técnicas de acessibilidade vigente como a NBR 9050. Também se torna obrigatória a implantação de, no mínimo, 1 (uma) árvore ou vegetação nativa da região, com sistema radicular profundo e não agressivo à infraestrutura urbana a ser previamente aprovadas pela Secretaria Municipal de Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente ou órgão

competente, com base em catálogo de espécies nativas ou adaptadas à região, com ênfase naquelas com raízes que não causem danos ao calçamento, tubulações de água, esgoto, e fiações elétrica ou edificações.

Art.10. Vincular a aprovação de projetos de construção ou reforma à apresentação de um projeto de calçada, que deve ser condicionada ao cumprimento das normas municipais e normas técnicas, como a NBR 9050, que estabelece os requisitos de acessibilidade:

I - Largura mínima: 2 m (dois metros).

II - A construção de calçadas de concreto a partir da Norma NBR 9050 deve garantir projetos com superfícies regulares, contínuas e antiderrapante.

III - A inclinação das calçadas de concreto também deve atender aos requisitos da norma, garantindo que não haja obstáculos à circulação, especialmente para cadeirantes. Além disso, as rampas também devem ser construídas com inclinação adequada: máximo de 8,33%.

IV - A manutenção regular é essencial para garantir que ela permaneça em conformidade com a NBR 9050 ao longo do tempo.

Art. 11. As quadras terão o seu comprimento máximo fixado em 250,00 m. (duzentos e cinquenta metros), salvo em casos excepcionais, a critério do órgão competente.

DAS VIAS URBANAS

Art.12. As Vias Coletoras terão largura normal de 15,00 m. (quinze metros) de pista de rolamento e largura mínima de 2,00 m. (dois metros) de passeio de cada lado, sendo obrigatório a implantação de canteiro central de no mínimo 2,00 m (dois metros) de largura, com meio fio e linha d'água. As vias Locais terão largura mínima de 8,00 m (oito metros) de pista de rolamento e 2,00 m (dois metros) de passeio de cada lado, sendo obrigatório a implantação de meio fio.

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art.13. Nos casos de lote com mais de uma frente, existirão tantos afastamentos frontais, quantas forem as frentes do lote para logradouros, existindo os afastamentos laterais e reduzido o afastamento de fundo, a critério do órgão competente. A TESTADA SERÁ SEMPRE A DESIGNADA TOMANDO COMO BASE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA ESCRITURA DO LOTE.

DOS LOTES

Art.14. Os novos projetos de parcelamento do solo urbano, para fins de loteamento ou desmembramento, deverão respeitar os seguintes parâmetros mínimos para os lotes:

I - Frente Mínima: A testada (frente) de cada lote, voltada para via pública, deverá ter a dimensão mínima de 7 (sete) metros.

II - Área Mínima: A área de cada lote deverá ser de, no mínimo, 140 m² (cento e quarenta metros quadrados).

III - Recuos laterais poderão ser suprimidos desde que: uma lateral possa ser utilizada em sua totalidade e o recuo oposto corresponda a no máximo 25% (vinte e cinco por cento) da extensão lateral do terreno.

Parágrafo único. Quando o parcelamento do solo se destinar a programas habitacionais com características sociais e vinculadas a entidades públicas que tratem da questão habitacional, seja em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), conjuntos habitacionais ou unidades isoladas, serão aplicados os seguintes parâmetros:

I - Os lotes poderão ter tamanho mínimo de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 m (cinco metros), previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

II - O prazo para a implantação das obras de infraestrutura poderá ser ampliado conforme a legislação aplicável, assim como poderá ser exigida conforme previsto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações.

Art.15. Para a aprovação de projetos de edificação em novos lotes, deverão ser respeitados os seguintes afastamentos mínimos em relação aos limites do terreno:

I - Afastamento Frontal: Mínimo de 3 (três) metros do alinhamento frontal do lote.

II - Afastamento Lateral: Mínimo de 1,50 m (um metro e meio) em uma das divisas laterais, permitindo a construção na outra divisa;

III - Afastamento de Fundos: Mínimo de 1,50 m (um metro e meio) da divisa de fundos do lote.

DOS LOTEAMENTOS EXISTENTES

Art.16. Loteamentos ou desmembramentos que já tenham sido aprovados e que tenham a pretensão de usufruir dos novos parâmetros urbanísticos e construtivos estabelecidos neste decreto, ficam obrigados a atender, integralmente, às demandas de infraestrutura básica deste decreto.

DAS ATIVIDADES GERADORAS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art.17. Em novos loteamentos, as áreas destinadas a atividades comerciais, de serviços, geradoras de impacto, pequenas fábricas e indústrias com ruído deverão ser alocadas nos limites externos do empreendimento. Essa diretriz não se aplica a áreas que fazem divisa com loteamentos já existentes.

DA ANÁLISE DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art.18. De posse das diretrizes, o interessado apresentará projeto de parcelamento devendo solicitar à Administração Municipal a análise do projeto de loteamento, com os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante

legal;

II - Prova de domínio do terreno, sendo a matrícula, escritura e certidão imobiliária atualizada;

III - Cópia de documentos pessoais do proprietário ou interessado (CPF e RG ou CNPJ e Contrato Social);

IV - Cópia da procuração quando o interessado não for o proprietário;

V - Esquema preliminar do loteamento pretendido, indicando as vias de circulação, quadras e áreas públicas;

VI - Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em meio digital georreferenciado e impresso em escala compatível, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte, linhas de transmissão de energia elétrica e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;

c) relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1 m (um metro);

d) arruamento contíguo a todo perímetro;

VII - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina, de acordo com as diretrizes expedidas;

VIII - planta de situação da área a ser loteada, na escala 1:5000 (um para cinco mil), indicando:

a) norte verdadeiro, área total;

b) localização de vias de comunicação, dos espaços livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 500 m (quinhentos metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

IX - Certidões negativas de tributos municipais relativos ao imóvel;

X – Licenças ambientais;

XI – Memorial descritivo dos locais;

XII – Projetos complementares;

XIII – Aprovação de concessionária ou energia elétrica e de abastecimento de água;

XIV - outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente;

Art. 19. O pedido de desmembramento ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, por meio do órgão competente, acompanhado de matrícula do Registro de Imóveis, certidão negativa de débitos municipais, da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado, contendo as seguintes indicações:

I - Situação do imóvel, com vias existentes;

II - Tipo de uso predominante no local;

III - Divisão ou agrupamento de lotes pretendida, com respectivas áreas;

IV - Dimensões lineares e angulares;

V - Indicação das edificações existentes.

VI = Memoriais descritivos com as medidas, áreas e confrontações;

Art.20. A Administração Municipal, por meio do órgão competente, em conformidade com as demais esferas governamentais e de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e legislações vigentes, e após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, expedirá as diretrizes para parcelamento do solo, as quais fixarão:

I - Se a proposta apresentada está de acordo com as diretrizes expedidas, e em caso contrário quais a alterações necessárias para a adequação;

II - Caso a proposta apresentada esteja de acordo com as diretrizes, a municipalidade autorizará a continuidade da aprovação do parcelamento do solo.

Parágrafo único. A Administração Municipal poderá exigir as modificações que se fizerem necessárias, orientando quanto aos prazos para correção, sob pena de caducidade.

DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art.21. Deferido o processo e devidamente recolhidos os tributos previstos no Código Tributário Municipal, o projeto definitivo de loteamento e /ou outra forma de parcelamento terá sua aprovação concretizada no qual deverá constar:

I - Condições em que o loteamento e/ou parcelamento foi autorizado;

II = Obras a serem realizadas;

III - Cronograma e o orçamento para execução;

IV - Áreas totais e áreas caucionadas para garantia da execução das obras, especificando quadras e lotes; quando for o caso e

V - Áreas transferidas ao domínio público;

Art.22. No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pela Administração Municipal, o interessado assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

I - Executar as obras de infraestrutura referidas nesta Lei, conforme cronograma, observando a boa conservação das vias de circulação no prazo máximo estabelecido;

II - Facilitar a fiscalização permanente dos órgãos municipais durante a execução das obras e serviços;

III - Não efetuar a venda dos lotes caucionados, previstos na lei, antes de concluídas as obras previstas nesta Lei;

IV - Utilizar o modelo de contrato de compra e venda aprovado pela municipalidade; e

V - Preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

Art.23. No termo de compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art.24. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida por esta Lei e pela Lei Federal nº 6.766/79, e suas alterações.

§1º. No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas públicas.

§2º. O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade do ato de aprovação do projeto.

§3º. 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, Estado, Município, ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§4º. No caso de que trata o §3º, o pedido de registro do parcelamento, além da documentação mencionada no *caput* deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido à 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.

Art.25. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Administração Municipal e dará publicidade ao documento, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79.

Art.26. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará à Administração Municipal, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§1º. O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta atualizada do loteamento que será considerada oficial para todos os efeitos.

§2º. Após a vistoria, o órgão municipal competente expedirá um laudo de vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com o termo de compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um termo de conclusão da execução das obras e serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis para liberação da caução, quando for o caso.

Art.27. A aprovação do projeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Administração Municipal quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada, desdobrada ou remembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeceram aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.28. Essa medida busca conciliar o desenvolvimento urbano com garantia de que novos benefícios construtivos não comprometem a qualidade e a funcionalidade da infraestrutura, assegurando que o desenvolvimento se dê de forma ordenada e com os padrões atualizados de serviços públicos.

Art.29. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Presidente, 07 de maio de 2026.

GILBERTO QUIRINO DE SÁ
Presidente