

## LEI COMPLEMENTAR N.º 456 DE 20 DE NOVEMBRO DE 2009.

*Dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no âmbito do Município de Banabuiú, Estado do Ceará e dá outras providências.*

### CAPÍTULO I

#### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - Esta Lei estabelece os critérios para o parcelamento do solo urbano no Município de Banabuiú, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I - Orientar projeto e execução de obra para o parcelamento do solo;
- II - Assegurar o cumprimento dos padrões de urbanização essenciais para o interesse da comunidade;
- III - Estimular e orientar o desenvolvimento urbano municipal.

Art. 2º - O Parcelamento do Solo no Município de Banabuiú poderá ser realizado mediante Loteamento, Desmembramento, Remembramento e Arruamento.


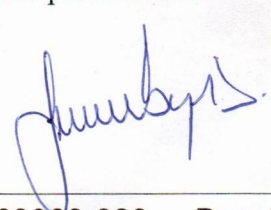
§ 1º - Considera-se Loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se Desmembramento, a subdivisão da 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 das vias existentes.

§ 3º - Considera-se Remembramento, a unificação de duas ou mais unidades autônomas.

§ 4º - Considera-se Arruamento, a subdivisão de gleba realizada pela abertura de vias de circulação com a criação de logradouros públicos.

Art. 3º - O Parcelamento do Solo para fins urbanos somente será permitido nas zonas urbanas e de expansão urbana mediante aprovação municipal.





PARÁGRAFO ÚNICO - Será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural do Município, mediante autorização do MIRAD, e obedecidas os requisitos estipulados nesta Lei.

Art. 4º - É parte integrante desta Lei como complemento do seu texto, o Glossário em anexo.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DO PARCELAMENTO DO SOLO**

#### **SEÇÃO I**

#### **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS**

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

I - Nos casos determinados pelo parágrafo único do Artigo 3º da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979;

II - Nas áreas de Preservação Permanente, estabelecidas no Artigo 2º do Código Florestal Brasileiro;

III - Nas Reservas Ecológicas estabelecidas por Lei Estadual;

Art. 6º - Os projetos de Loteamento deverão atender aos seguintes requisitos básicos:

I - Reservar no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada para equipamentos urbanos, comunitários e sistema de circulação;

II - Possuir lotes com áreas de no mínimo 125m<sup>2</sup>, salvo na área destinada a habitações de interesse social, que deverão possuir lotes de no mínimo 75m<sup>2</sup> e no máximo 100m<sup>2</sup>.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Considera-se área a ser comercializada, a resultante da exclusão das áreas destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e sistema de circulação, da área total da gleba a ser parcelada.

Art. 7º - As áreas destinadas à habitação de interesse social, referidas no Artigo anterior, deverão ser comercializadas preferencialmente com os Órgãos Públicos que lidam com a construção de habitações populares, podendo ser comercializadas pelo loteador estando devidamente edificadas com habitações populares uni familiares possuindo:



- I - Um quarto;
- II - Uma sala;
- III - Um banheiro interno;
- IV - Uma cozinha;
- V - Instalações elétricas e hidrosanitárias.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - As edificações referidas no *caput* deste Artigo deverão ser construídas respeitando uma taxa de ocupação de 40% (quarenta por cento), um coeficiente de utilização de 0,4 (zero vírgula quatro), com um afastamento mínimo lateral de 0,5m (cinquenta centímetros) em uma das divisas.

Art. 8º - Os Desmembramentos, não poderão resultar em unidades autônomas com área menor que 200m<sup>2</sup>, exceto quando se tratarem de desdobro para efeito de regularização das construções existentes.

Art. 9º - Os Remembramento não poderão ser realizados nas áreas destinadas a habitações de interesse social, previstos no Artigo 6º desta Lei.

Art. 10º - Cabe a Prefeitura a classificação das vias de circulação quando da expedição das diretrizes.

Art. 11º - As vias de acesso às glebas a serem parceladas deverão ter largura capaz de comportar no mínimo 3 faixas de rolamento.

Art. 12º - Em qualquer projeto de parcelamento, as vias de circulação a serem criadas deverão:

- I - Ter continuidade de traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes à gleba parcelada;
- II - Ter uma distância máxima de 400m, no máximo, medidos do eixo das vias de circulação de qualquer lote até uma rua com três faixas de rolamento;
- III - Destinar uma parte ao tráfego de veículos composta por faixas de rolamento de 3,5 metros cada uma, e quando as vias possuírem mais de quatro faixas de rolamento, deverá conter canteiro central de no mínimo 1,50m de largura;
- IV - Destinar uma parte reservada a pedestres composta por faixas de passeio cujas larguras somadas deverão corresponder a 30% do leito carroçável, não devendo ser inferiores a 1,20m cada;



V - Destinar vias de circulação de uso exclusivo para pedestres, devendo ter as seguintes características:

a) Largura mínima equivalente a 5% do comprimento total da via e nunca inferior a 4m;

b) Deverão sempre se conectar com as vias de circulação de veículos.

Art. 13º - As vias de circulação de veículos sempre que sofrerem descontinuidade em seu traçado possuirá praças de manobra diâmetro mínimo de 20 metros.

Art. 14º - As servidões de passagem nas áreas a parcelar serão garantidas necessariamente pelas vias de circulação.

Art. 15º - As vias de circulação deverão apresentar em seu leito carroçável às seguintes declividades:

I - Declividade longitudinal máxima de 10% e mínima de 0,5%;

II - Declividade transversal a partir do eixo das faixas até o meio fio de 0,5% a 3%.

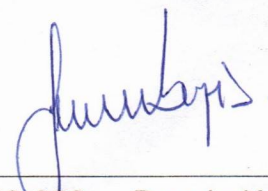
Art. 16º - As vias de circulação de veículos e pedestres deverão sempre apresentar sistema de drenagem de águas pluviais de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

§ 1º - O escoamento natural das águas não poderá ser prejudicado em nenhum caso, devendo as obras necessárias ser executadas obrigatoriamente nas vias públicas ou em faixas reservadas.

§ 2º - Será obrigatória no fundo de vales e talvegues, a reserva de faixas sanitárias com servidão para escoamento das águas pluviais e passagem das redes de esgoto. Essas faixas deverão ser proporcionais a bacia hidrográfica em cada caso, reservando uma largura mínima de 4 metros e máxima de 20 metros.

§ 3º - Os lotes “à jusante” deverão reservar obrigatoriamente servidão de passagem para a drenagem das águas pluviais e escoamento dos esgotos provenientes dos lotes vizinhos “à montante”.

§ 4º - Será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15m de cada lado ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos.





## SEÇÃO II

### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS

Art. 17º - Os Parcelamentos para fins industriais deverão quando de sua elaboração, serem examinados caso a caso pelo Órgão Municipal.

Art. 18º - Para os parcelamentos destinados ao uso industrial as áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e vias de circulação, poderão ser reduzidas em até 20% da área total da gleba.

Art. 19º - Nos loteamentos industriais, da área a ser comercializada 30% deverá ser reservado para zona verde.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso das áreas destinadas a zona verde não possuírem vegetação de médio porte, esta deverá obedecer a um programa de reflorestamento monitorado pelo IBDF ou Órgão de Reflorestamento Estadual.

Art. 20º - Os parcelamentos nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, serão aprovados pela Prefeitura Municipal a título de urbanização específica de interesse social.

Art. 21º - Na regularização das ZEIS, serão obrigatoriamente preservadas a tipicidade e características locais.

Art. 22º - Tem competência para apresentar Plano de Regularização das ZEIS:

I - Prefeitura Municipal; ou

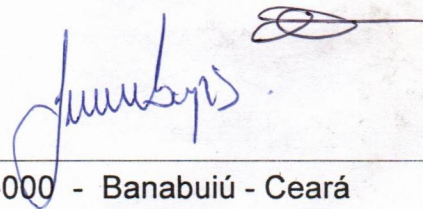
II - Proprietário do imóvel parcelado espontaneamente; ou

III - Comunidade residente na ZEIS.

Art. 23º - O Parcelamento da ZEIS somente será admitido para uso residencial, podendo no máximo, ser utilizado como uso misto desde que o uso residencial seja preponderante.

Art. 24º - As áreas dos lotes deverão se adequar a área do lote padrão da respectiva ZEIS.

PARÁGRAFO ÚNICO - A área do lote padrão é determinada pela divisão da área da ZEIS, pelo número de lotes existentes retirado da área da ZEIS, 10% para logradouros públicos.





## CAPÍTULO III

### **DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

#### SEÇÃO I

#### **DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO**

Art. 25º - O Parcelamento do Solo estabelecido nesta Lei deverá ser analisado previamente e aprovado pela Prefeitura Municipal.

Art. 26º - Cabe ao interessado antes da elaboração dos projetos de Parcelamento, solicitar a Prefeitura a expedição das diretrizes pertinentes através de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário do terreno;

II - Título de propriedade da área;

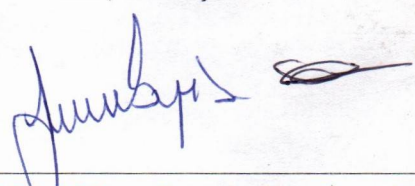
III - Certidão negativa dos impostos municipais;

IV - Planta do imóvel nas escalas 1:1000 ou 1:5000, assinada por profissional registrado no CREA, contendo as seguintes informações:

- a) Limites e divisas do imóvel perfeitamente definido;
- b) Curvas de nível de metro em metro ou de 2 em 2 metros;
- c) Localização dos cursos d'água;
- d) Arruamentos vizinhos em todo perímetro;
- e) Indicação de áreas alagadiças ou sujeitas a inundação;
- f) Construções existentes;
- g) Serviços existentes no local;
- h) Locação de áreas verdes e árvores existentes;
- i) Uso predominante a que o loteamento se destina, que deverá estar de acordo com a legislação de uso do solo.

PARÁGRAFO ÚNICO - Qualquer projeto de Loteamento, deverá ser precedido do projeto de arruamento obrigatoriamente. Esse estará sujeito a avaliação e só após sua aprovação será encaminhado o projeto de loteamento o qual deverá estar conforme e acompanhado do projeto de arruamento aprovado anteriormente.

Art. 27º - Cabe a Prefeitura a indicação na planta apresentada pelo loteador, a fixação de diretrizes gerais para o projeto de Parcelamento que constará de:





I - Definição, características, dimensionamento e traçado do sistema viário do município que deverão ter continuidade na gleba a lotear;

II - Faixas "non aedificandi" para o escoamento das águas pluviais, rede de esgoto e aqueles junto às linhas de energia elétrica, ferrovias e rodovias;

III - Definição, características, dimensionamento e localização de áreas verdes, sendo que as mesmas não serão localizadas em áreas com declividade superior a 15%, estas já consideradas como áreas verdes;

IV - Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários conforme a legislação de uso do solo.

V - Zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos e suas intensidades conforme a legislação de uso do solo.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - A Prefeitura terá o prazo mínimo de 60 dias para fornecer as diretrizes.

Art. 28º - Após a data da concessão das diretrizes pelo Órgão competente da Prefeitura Municipal, o requerente disporá de 180 dias para submeter à aprovação municipal o Projeto de Arruamento, sob pena de caducidade das diretrizes concedidas.

Art. 29º - O Projeto de Arruamento deverá conter as seguintes especificações:

I - Planta do traçado do polígono referente aos limites da propriedade com as dimensões lineares e angulares, imóveis confrontantes, rumos magnéticos;

II - Sistema de vias com respectiva hierarquia;

III - Dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulo centrais das vias;

IV - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

V - Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VI - Indicação das curvas de nível do terreno de 2 em 2 metros, cotas altimétricas previstas nas interseções dos eixos das vias projetadas;

VII - Perfis longitudinais dos eixos de todas as vias de circulação e praças projetadas em escala horizontal 1:500 ou 1:1000 e vertical em escala 1:50 ou 1:100, com a indicação dos pontos de intersecção das vias, com inclinações das rampas previstas e do perfil natural do terreno;



VIII - Perfis transversais das vias de circulação na escala de 1:50;

IX - Memorial descritivo do Projeto de Arruamento contendo:

a) Caracterização do imóvel referente à sua denominação, localização e confrontações;

b) Quadro de áreas com números absolutos e percentuais referentes à:

- 1 - Área total da gleba em hectares;
- 2 - Área das quadras a lotear;
- 3 - Áreas verdes de uso público;
- 4 - Área de equipamentos comunitários;
- 5 - Áreas para comércio e serviços, se houver;
- 6 - Área das vias de circulação;
- 7 - Área de faixas de domínio se houver;
- 8 - Área de terrenos remanescentes se houver.

PARÁGRAFO ÚNICO - Deverá estar anexo ao projeto de arruamento, os seguintes documentos relativos ao imóvel:

I - Título de propriedade;

II - Certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais.

Art. 30º - O Projeto de Loteamento deverá conter:

I - Indicação dos limites da propriedade;

II - Subdivisão das quadras em lotes e áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, com as respectivas dimensões e numeração;

III - Dimensões lineares e angulares do projeto e áreas de todos os lotes e terrenos destinados a finalidade específicas;

IV - Apresentação do quadro de áreas contendo a indicação em valores absolutos e percentuais de:

- a) Área total da gleba;
- b) Área destinada a lotes;
- c) Circulação;
- d) Equipamentos;
- e) Áreas verdes;
- f) Áreas remanescentes se houver.

V - Indicação das condições urbanísticas do loteamento;



VI - Memorial Descritivo do Loteamento contendo:

- a) Caracterização do imóvel a ser loteada com dados referentes à denominação da propriedade, localização, dimensões, confrontações;
- b) Nome do loteador, nome do responsável técnico;
- c) Título de propriedade do imóvel e registro;
- d) Denominação do Loteamento;
- e) Descrição, destinação, características, zona ou zonas de uso especificadas detalhadamente;
- f) Condições urbanísticas do loteamento;
- g) Explicação da área total da gleba, da área dos lotes, das áreas públicas que passarão para domínio do município;
- h) Listagem dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos já existentes na gleba e adjacências;
- i) Dimensões e confrontações de cada lote e das áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos.

Art. 31º - Os Projetos de Loteamento devem ser apresentados nas escalas 1:500, 1:1000, 1:2000, de acordo com a melhor representação gráfica.

Art. 32º - Os projetos de Desmembramento, composto de plantas e memorial descritivo deverão ser apresentados ao Município para aprovação, juntamente com o título de propriedade do imóvel.

I - As plantas deverão conter:

- a) Indicação das vias existentes cotadas e os loteamentos próximos;
- b) Tipo de uso predominante local indicado;
- c) Indicação da divisão dos lotes pretendidos na área.

II - O memorial descritivo deverá conter:

- a) Caracterização do imóvel a serem desmembradas com dados referentes à denominação da propriedade, localização, dimensões e confrontações;
- b) Nome do proprietário, nome do técnico responsável;
- c) Descrição da área total do terreno e da parcela ou parcelas a lotear.

§ 1º - Os documentos técnicos deverão ser apresentados em 4 vias.

§ 2º - Os projetos de Desmembramento deverão obedecer às diretrizes municipais e metropolitanas.

Art. 33º - Somente profissionais habilitados e inscritos na Prefeitura poderão assinar com responsáveis técnicos projetos e outros documentos submetidos à aprovação da Prefeitura.



Art. 34º - Para a devida inscrição na Prefeitura, os profissionais deverão apresentar obrigatoriamente a Certidão de Registro profissional do Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia -CREA e recibo de quitação da anuidade.

## SEÇÃO II

### DA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 35º - Quando da aprovação do Projeto de Loteamento, o interessado deverá assinar um termo de compromisso, no qual se obrigará:

I - Num prazo fixado pela Prefeitura executar a sua própria custa, os seguintes serviços referentes ao Projeto de Arruamento:

- a) Locação;
- b) Abertura de logradouros;
- c) Movimentos de terra;
- d) Colocação de meio fio e linha d'água em todas as ruas;
- e) Iluminação dos logradouros;
- f) Pavimentação das vias classificadas como: artérias primárias, secundárias e vias coletoras, faixas de tráfego local e vias expressa;
- g) Sistema de drenagem nas vias a pavimentar;
- h) Rede de esgotos e rede de água;
- i) Arborização dos logradouros.

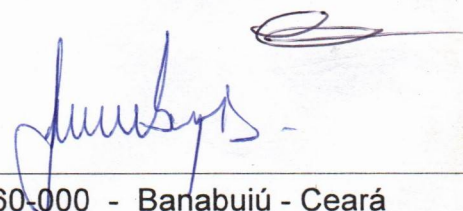
II - A não conceder qualquer documento de promessa de compra e venda de lote, antes de concluídas as obras exigidas no Inciso I deste Artigo.

Parágrafo 1º. - O prazo determinado no Inciso I deste Artigo, não poderá ser superior a 2 anos podendo a Prefeitura permitir a execução das obras por etapas, desde que observados os seguintes critérios:

Parágrafo 2º. - Fica suspenso por prazo indeterminado o cumprimento dos serviços previstos nos itens: d; e; f; g; h; e i do inciso I.

I - Os prazos correspondentes a cada etapa para a completa execução das obras não exceda de 1 ano;

II - Em cada etapa definida sejam executadas todas as obras previstas.





Art. 36º - O interessado deverá caucionar como garantia das obras citadas no Inciso I do Artigo 35, mediante escritura pública, uma área de terreno da gleba a ser loteada cujo valor, a juízo da Prefeitura, seja igual a 150% do valor do custo dos serviços a serem executados.

§ 1º - O termo de caução deverá ser averbado no Cartório de Registro de Imóveis ou poderá ser definida a critério da Prefeitura outra forma de garantia para execução das obras.

§ 2º - As obras a serem executadas e o prazo definido para conclusão, deverão ficar claramente definidas no ato da aprovação do projeto, bem como na escritura da caução referida.

Art. 37º - Expirado o prazo para conclusão das obras exigidas, caso as mesmas não tenham sido realizadas a Prefeitura promoverá ação competente para adjudiciar ao seu patrimônio a área caucionada, que passará a constituir em bem dominical do Município, com o objetivo de garantir a execução das obras.

§ 1º - Antes de expirado o prazo, o interessado poderá solicitar junto à Prefeitura um pedido de prorrogação, que não poderá exceder de seis meses.

§ 2º - Caso o loteador não cumpra a realização das obras citadas no Artigo 35, Inciso I, cabe a Prefeitura a execução das obras em prazo não superior a 1 ano contados da data de adjudicação da caução ao seu patrimônio.

Art. 38º - Assinado o termo e a escritura da caução, pagos os emolumentos devidos, a Prefeitura expedirá o alvará de licença.

Art. 39º - Quando da conclusão de todas as obras e serviços exigidos pela Prefeitura, e após a devida inspeção final, o interessado solicitará através de requerimento, a liberação da área caucionada.

Parágrafo único - O requerimento deverá ser acompanhado de uma planta do loteamento retificada tal como executado, que será considerada oficial para todos os efeitos.

Art. 40º - Passarão sem indenização a fazer parte do patrimônio municipal, todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias realizadas pelo interessado em logradouro público e nas áreas de uso institucional.

## SEÇÃO III

### DA FISCALIZAÇÃO E DOS EMBARGOS MUNICIPAIS

Art. 41º - Para efeito de fiscalização, deverá o loteador manter no local da obra uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação.



Art. 42º - Sofrerão embargo às obras que estiverem irregulares em relação aos projetos aprovados ou aos termos do ato de aprovação, através de um auto de embargo que constará de:

- I - Nome do Loteamento;
- II - Nome dos proprietários;
- III - Nome dos responsáveis técnicos;
- IV - Razão do embargo;
- V - Data do embargo;
- VI - Assinatura do responsável pela implantação das obras.

Art. 43º - Acompanhará os embargos, intimação fixando o prazo para regularização das obras.

Art. 44º - Atendidas as exigências para regularização das obras, a causa do embargo será removida, após devida fiscalização.

Art. 45º - O não atendimento do embargo por parte do responsável acarretará na aplicação de medidas judiciais necessárias ao fiel cumprimento do mesmo.

## CAPÍTULO IV

### DAS PENALIDADES

Art. 46º - O proprietário da gleba que seja parcelada sem projeto aprovado pela Prefeitura ou executado em desacordo com o projeto aprovado fica passível de multa equivalente a 0,5 OTN, por metro quadrado da gleba parcelada.

Art. 47º - O proprietário de gleba que for parcelada desrespeitando as precauções necessárias à segurança de pessoas ou propriedades, fica passível de multa equivalente a 100 UFM's – Unidades Fiscais dos Municípios.

Art. 48º - O proprietário de gleba que seja parcelada e obstrua, aterre, estreite ou desvie curso d'água sem autorização do Poder Público, fica passível de multa equivalente ao dobro estabelecido no Artigo 46 desta Lei.

Art. 49º - O proprietário de gleba que não obedecer aos embargos, intimações ou aos prazos determinados pela autoridade municipal competente, fica passível de multa equivalente a 10 UFM's acrescida de 0,5 UFM's por dia de continuidade da infração.

Art. 50º - O pagamento das multas relacionadas neste Capítulo não exime o infrator do cumprimento das normas infringidas, tendo um prazo de 30 dias para regularizar o parcelamento, sob pena de ficar passível de multa em dobro por reincidência.



Art. 51º - A aplicação das penalidades relacionadas neste capítulo não prejudica as devidas medidas de natureza cível e criminal.

## **CAPÍTULO V**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 52º - Toda e qualquer alteração de Uso do Solo rural para fins urbanos dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal, ouvido previamente a assessoria jurídica do município.

Art. 53º - As Normas estabelecidas nesta Lei poderão ser dispensadas de cumprimento, a critério da Prefeitura, na regularização dos parcelamentos ilegais existentes no Município, até a data da publicação.

Parágrafo único - São considerados parcelamentos ilegais, os loteamentos e desmembramentos executados em desacordo com a legislação Municipal, Estadual e Federal pertinente, destacando-se as seguintes modalidades:

I - Parcelamento Clandestino, sendo o loteamento ou desmembramento que não possua a aprovação do Poder Público para sua implantação;

II - Parcelamentos Urbanisticamente Irregulares, sendo o loteamento ou desmembramento executado sem a observância dos requisitos urbanísticos estabelecidos em Legislação Federal, Estadual e Municipal pertinente, e não tenham sido devidamente concluídos;

III - Parcelamentos Juridicamente Irregulares, sendo o loteamento ou desmembramento executado de fato que não esteja devidamente registrado em Cartório de registro Imobiliário;

IV - Parcelamentos Espontâneos, sendo os assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente, consolidados sem o intermédio de um loteador.

Art. 54º - Esta Lei complementa, sem substituir, as exigências de caráter urbanísticas estabelecidos por legislação específica municipal que regule o uso do solo e as características fixadas para a paisagem urbana.

Art. 55º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da Câmara Municipal de Banabuiú, Estado do Ceará, em 20 de Novembro de 2009.

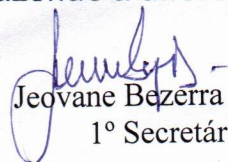




# CÂMARA MUNICIPAL DE BANABUIÚ

O Legislativo fazendo a diferença

  
Marinez de Oliveira Carneiro  
Presidenta

  
Jeovane Bezerra Dutra  
1º Secretário



## GLOSSÁRIO

ABNT - Associação Brasileira de Normas técnicas

ACESSO - É o dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre:

- a) Logradouro público e propriedade privada.
- b) Propriedade privada e área de uso comum em condomínio.
- c) Logradouro público e espaços de uso comum em condomínio.

ALINHAMENTO - É a linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público.

ALVARÁ - Documento que autoriza a execução das obras, sujeitas a fiscalização da Prefeitura.

ÁREA INSTITUCIONAIS - Parcelas de terreno reservadas a construção de equipamentos comunitários doados a Prefeitura por ocasião da oficialização do Arruamento.

ÁREA VERDE - Parte de um loteamento ou terreno incorporada ao patrimônio municipal e destinada a parques, jardins e a preservação do patrimônio natural.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO - É o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área total de edificação máxima permitida nesse mesmo lote.

DECLIVIDADE - É a relação percentual entre as diferenças de cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal.

DIVISA - Linha limítrofe de um terreno.

EIXO DA VIA - É a linha que, passando pelo seu centro é eqüidistante aos alinhamentos.

EMBARGO - É o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - O bem público destinado a educação, cultural, saúde, segurança, lazer e similares.

EQUIPAMENTO URBANO - O bem público destinado ao abastecimento de água, esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, sistema viário, rede telefônica e gás canalizado.

FAIXA "NON AEDIFICANDI" - É a área na qual a legislação em vigor não permite construir ou edificar.

FAIXA DE SERVIDÃO - É a área de propriedade particular incorporada ao domínio público e destinada ao trânsito de pedestres ou a passagem de canalização, valas ou curso d'água perene ou não.

FRENTE DE LOTE - Divisa do lote com o logradouro.

FUNDO DO VALE - A faixa de terra de transição entre as duas encostas que formam um vale.





# CÂMARA MUNICIPAL DE BANABUIÚ

O Legislativo fazendo a diferença

**GLEBA** - A porção de terra situada, total ou parcialmente, em área urbanizável suscetível de ser parcelada.

**HABITAÇÃO UNIFAMILIAR** - É constituída por um só edifício dentro de um mesmo lote, e ocupada por uma família.

**HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR** - É a constituída pelo agrupamento de habitações autônomas dentro de um só lote.

**LEITO CARROÇÁVEL** - Parte dos logradouros destinada ao rolamento de veículos.

**LOGRADOURO PÚBLICO** - É toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população.

**LOTE** - A menor parcela ou subdivisão de uma gleba, destinada a edificação.

**MEIO FIO** - Linha limítrofe, construída de pedra ou concreto, entre a via de pedestres e a pista de rolamento de veículos.

**ÓRGÃO PÚBLICO COMPETENTE** - É o Órgão Público da administração federal, estadual, municipal ou autarquia, concessionária ou não de serviços públicos com atribuições de fixar normas e definir a política do setor, bem como sua supervisão e coordenação.

**PASSEIO OU CALÇADA** - Parte da via de circulação pública ou particular destinada ao trânsito de pedestres.

**QUADRA** - Área Urbana circunscrita por logradouro público.

**TERMO DE VERIFICAÇÃO** - Ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela Legislação competente.

**TERRENO** - Extensão de terra edificada ou não.

**USO MISTO** - É a utilização de um lote ou edificação por mais de uma categoria de uso.

**VIA DE CIRCULAÇÃO** - Espaço destinado a circulação de veículos e de pedestres sendo via oficial aquela de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como tal pela Prefeitura e particular a via de propriedade privada, ainda que aberta a uso público.

**VISTORIA** - Diligência efetuada pela Prefeitura tendo por fim verificar as condições de uma construção ou obra.





Estado do Ceará  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BANABUIÚ**  
Av. Queiroz Pessoa, 435 - CEP: 63.960.000- Banabuiú - Ceará  
CNPJ: 23.444.672/0001-91 - CGF: 06.920.303-2

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 25 /2009

Câmara Municipal de Banabuiú  
Para a Comissão de Justiça emitir Parecer

Em 30 / 10 / 09  
Jumbys.  
Secretário(a)

Câmara Municipal de Banabuiú  
Para a Comissão de Finanças emitir parecer

Em 30 / 10 / 09  
Jumbys.  
Secretário(a)

*Dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no âmbito do Município de Banabuiú, Estado do Ceará e dá outras providências.*

O Prefeito do Município de Banabuiú, Estado do Ceará, no uso de suas atribuições legais, etc., faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

### CAPÍTULO I

#### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - Esta Lei estabelece os critérios para o parcelamento do solo urbano no Município de Banabuiú, tendo em vista os seguintes objetivos:

I - Orientar projeto e execução de obra para o parcelamento do solo;

II - Assegurar o cumprimento dos padrões de urbanização essenciais para o interesse da comunidade;

III - Estimular e orientar o desenvolvimento urbano municipal.

Art. 2º - O Parcelamento do Solo no Município de Banabuiú poderá ser realizado mediante Loteamento, Desmembramento, Remembramento e Arruamento.

§ 1º - Considera-se Loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se Desmembramento, a subdivisão da 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 das vias existentes.

§ 3º - Considera-se Remembramento, a unificação de duas ou mais unidades autônomas.

§ 4º - Considera-se Arruamento, a subdivisão de gleba realizada pela abertura de vias de circulação com a criação de logradouros públicos.

Art. 3º - O Parcelamento do Solo para fins urbanos somente será permitido nas zonas urbanas e de expansão urbana mediante aprovação municipal.



**PARÁGRAFO ÚNICO** - Será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural do Município, mediante autorização do MIRAD, e obedecidas os requisitos estipulados nesta Lei.

Art. 4º - É parte integrante desta Lei como complemento do seu texto, o Glossário em anexo.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DO PARCELAMENTO DO SOLO**

#### **SEÇÃO I**

#### **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS**

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

I - Nos casos determinados pelo parágrafo único do Artigo 3º da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979;

II - Nas áreas de Preservação Permanente, estabelecidas no Artigo 2º do Código Florestal Brasileiro;

III - Nas Reservas Ecológicas estabelecidas por Lei Estadual;

Art. 6º - Os projetos de Loteamento deverão atender aos seguintes requisitos básicos:

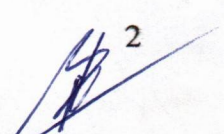
I - Reservar no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada para equipamentos urbanos, comunitários e sistema de circulação;

II - Possuir lotes com áreas de no mínimo 125m<sup>2</sup>, salvo na área destinada a habitações de interesse social, que deverão possuir lotes de no mínimo 75m<sup>2</sup> e no máximo 100m<sup>2</sup>.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Considera-se área a ser comercializada, a resultante da exclusão das áreas destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e sistema de circulação, da área total da gleba a ser parcelada.

Art. 7º - As áreas destinadas a habitação de interesse social, referidas no Artigo anterior, deverão ser comercializadas preferencialmente com os Órgãos Públicos que lidam com a construção de habitações populares, podendo ser comercializadas pelo loteador estando devidamente edificadas com habitações populares unifamiliares possuindo:

I - Um quarto;





- II - Uma sala;
- III - Um banheiro interno;
- IV - Uma cozinha;
- V - Instalações elétricas e hidrosanitárias.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - As edificações referidas no *caput* deste Artigo, deverão ser construídas respeitando uma taxa de ocupação de 40% (quarenta por cento), um coeficiente de utilização de 0,4 (zero vírgula quatro), com um afastamento mínimo lateral de 0,5m (cinquenta centímetros) em uma das divisas.

Art. 8º - Os Desmembramentos, não poderão resultar em unidades autônomas com área menor que 200m<sup>2</sup>, exceto quando se tratarem de desdobro para efeito de regularização das construções existentes.

Art. 9º - Os Remembramentos não poderão ser realizados nas áreas destinadas a habitações de interesse social, previstos no Artigo 6º desta Lei.

Art. 10 - Cabe a Prefeitura a classificação das vias de circulação quando da expedição das diretrizes.

Art. 11 - As vias de acesso às glebas a serem parceladas deverão ter largura capaz de comportar no mínimo 3 faixas de rolamento.

Art. 12 - Em qualquer projeto de parcelamento, as vias de circulação a serem criadas deverão:

- I - Ter continuidade de traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes à gleba parcelada;
- II - Ter uma distância máxima de 400m, no máximo, medidos do eixo das vias de circulação de qualquer lote até uma rua com três faixas de rolamento;
- III - Destinar uma parte ao tráfego de veículos composta por faixas de rolamento de 3,5 metros cada uma, e quando as vias possuírem mais de quatro faixas de rolamento, deverão conter canteiro central de no mínimo 1,50m de largura;
- IV - Destinar uma parte reservada a pedestres composta por faixas de passeio cujas larguras somadas deverão corresponder a 30% do leito carroçável, não devendo ser inferiores a 1,20m cada;
- V - Destinar vias de circulação de uso exclusivo para pedestres, devendo ter as seguintes características:



a) Largura mínima equivalente a 5% do comprimento total da via e nunca inferior a 4m;

b) Deverão sempre se conectar com as vias de circulação de veículos.

Art. 13 - As vias de circulação de veículos sempre que sofrerem descontinuidade em seu traçado, possuirão praças de manobra diâmetro mínimo de 20 metros.

Art. 14 - As servidões de passagem nas áreas a parcelar serão garantidas necessariamente pelas vias de circulação.

Art. 15 - As vias de circulação deverão apresentar um seu leito carroçável as seguintes declividades:

I - Declividade longitudinal máxima de 10% e mínima de 0,5%;

II - Declividade transversal a partir do eixo das faixas até o meio fio de 0,5% a 3%.

Art. 16 - As vias de circulação de veículos e pedestres deverão sempre apresentar sistema de drenagem de águas pluviais de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

§ 1º - O escoamento natural das águas não poderá ser prejudicado em nenhum caso, devendo as obras necessárias ser executadas obrigatoriamente nas vias públicas ou em faixas reservadas.

§ 2º - Será obrigatória no fundo de vales e talwegues, a reserva de faixas sanitárias com servidão para escoamento das águas pluviais e passagem das redes de esgoto. Essas faixas deverão ser proporcionais a bacia hidrográfica em cada caso, reservando uma largura mínima de 4 metros e máxima de 20 metros.

§ 3º - Os lotes "à jusante" deverão reservar obrigatoriamente servidão de passagem para a drenagem das águas pluviais e escoamento dos esgotos provenientes dos lotes vizinhos "à montante".

§ 4º - Será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15m de cada lado ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos.

## SEÇÃO II

### **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS**

Art. 17 - Os Parcelamentos para fins industriais deverão quando de sua elaboração, serem examinados caso a caso pelo Órgão Municipal.



Art. 18 - Para os parcelamentos destinados ao uso industrial as áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e vias de circulação, poderão ser reduzidas em até 20% da área total da gleba.

Art. 19 - Nos loteamentos industriais, da área a ser comercializada 30% deverá ser reservado para zona verde.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - No caso das áreas destinadas a zona verde não possuírem vegetação de médio porte, esta deverá obedecer a um programa de reflorestamento monitorado pelo IBDF ou Órgão de Reflorestamento Estadual.

Art. 20 - Os parcelamentos nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, serão aprovados pela Prefeitura Municipal a título de urbanização específica de interesse social.

Art. 21 - Na regularização das ZEIS, serão obrigatoriamente preservadas a tipicidade e características locais.

Art. 22 - Tem competência para apresentar Plano de Regularização das ZEIS:

I - Prefeitura Municipal; ou

II - Proprietário do imóvel parcelado espontaneamente; ou

III - Comunidade residente na ZEIS.

Art. 23 - O Parcelamento da ZEIS somente será admitido para uso residencial, podendo no máximo, ser utilizado como uso misto desde que o uso residencial seja preponderante.

Art. 24 - As áreas dos lotes deverão se adequar a área do lote padrão da respectiva ZEIS.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - A área do lote padrão é determinada pela divisão da área da ZEIS, pelo número de lotes existentes retirado da área da ZEIS, 10% para logradouros públicos.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

##### **SEÇÃO I**

##### **DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO**

Art. 25 - O Parcelamento do Solo estabelecido nesta Lei deverá ser analisado previamente e aprovado pela Prefeitura Municipal.



5



Art. 26 - Cabe ao interessado antes da elaboração dos projetos de Parcelamento, solicitar a Prefeitura a expedição das diretrizes pertinentes através de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário do terreno;

II - Título de propriedade da área;

III - Certidão negativa dos impostos municipais;

IV - Planta do imóvel nas escalas 1:1000 ou 1:5000, assinada por profissional registrado no CREA, contendo as seguintes informações:

- a) Limites e divisas do imóvel perfeitamente definidos;
- b) Curvas de nível de metro em metro ou de 2 em 2 metros;
- c) Localização dos cursos d'água;
- d) Arruamentos vizinhos em todo perímetro;
- e) Indicação de áreas alagadiças ou sujeitas e inundação;
- f) Construções existentes;
- g) Serviços existentes no local;
- h) Locação de áreas verdes e árvores existentes;
- i) Uso predominante a que o loteamento se destina, que deverá estar de acordo com a legislação de uso do solo.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Qualquer projeto de Loteamento, deverá ser precedido do projeto de arruamento obrigatoriamente. Esse estará sujeito a avaliação e só após sua aprovação será encaminhado o projeto de loteamento o qual deverá estar conforme e acompanhado do projeto de arruamento aprovado anteriormente.

Art. 27 - Cabe a Prefeitura a indicação na planta apresentada pelo loteador, a fixação de diretrizes gerais para o projeto de Parcelamento que constará de:

I - Definição, características, dimensionamento e traçado do sistema viário do município que deverão ter continuidade na gleba a lotear;

II - Faixas "non aedificandi" para o escoamento das águas pluviais, rede de esgoto e aqueles junto às linhas de energia elétrica, ferrovias e rodovias;

III - Definição, características, dimensionamento e localização de áreas verdes, sendo que as mesmas não serão localizadas em áreas com declividade superior a 15%, estas já consideradas como áreas verdes;

IV - Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários conforme a legislação de uso do solo.



V - Zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos e suas intensidades conforme a legislação de uso do solo.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - A Prefeitura terá o prazo mínimo de 60 dias para fornecer as diretrizes.

Art. 28 - Após a data da concessão das diretrizes pelo Órgão competente da Prefeitura Municipal, o requerente disporá de 180 dias para submeter à aprovação municipal o Projeto de Arruamento, sob pena de caducidade das diretrizes concedidas.

Art. 29 - O Projeto de Arruamento deverá conter as seguintes especificações:

I - Planta do traçado do polígono referente aos limites da propriedade com as dimensões lineares e angulares, imóveis confrontantes, rumos magnéticos;

II - Sistema de vias com respectiva hierarquia;

III - Dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulo centrais das vias;

IV - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

V - Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VI - Indicação das curvas de nível do terreno de 2 em 2 metros, cotas altimétricas previstas nas interseções dos eixos das vias projetadas;

VII - Perfis longitudinais dos eixos de todas as vias de circulação e praças projetadas em escala horizontal 1:500 ou 1:1000 e vertical em escala 1:50 ou 1:100, com a indicação dos pontos de intersecção das vias, com inclinações das rampas previstas e do perfil natural do terreno;

VIII - Perfis transversais das vias de circulação na escala de 1:50;

IX - Memorial descritivo do Projeto de Arruamento contendo:

a) Caracterização do imóvel referente a sua denominação, localização e confrontações;

b) Quadro de áreas com números absolutos e percentuais referentes a:

- 1 - Área total da gleba em hectares;
- 2 - Área das quadras a lotear;
- 3 - Áreas verdes de uso público;
- 4 - Área de equipamentos comunitários;
- 5 - Áreas para comércio e serviços, se houver;
- 6 - Área das vias de circulação;



- 7 - Área de faixas de domínio, se houver;
- 8 - Área de terrenos remanescentes, se houver.

PARÁGRAFO ÚNICO - Deverá estar anexo ao projeto de arruamento, os seguintes documentos relativos ao imóvel:

I - Título de propriedade;

II - Certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais.

Art. 30 - O Projeto de Loteamento deverá conter:

I - Indicação dos limites da propriedade;

II - Subdivisão das quadras em lotes e áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, com as respectivas dimensões e numeração;

III - Dimensões lineares e angulares do projeto e áreas de todos os lotes e terrenos destinados a finalidade específicas;

IV - Apresentação do quadro de áreas contendo a indicação em valores absolutos e percentuais de:

- a) Área total da gleba;
- b) Área destinada a lotes;
- c) Circulação;
- d) Equipamentos;
- e) Áreas verdes;
- f) Áreas remanescentes, se houver.

V - Indicação das condições urbanísticas do loteamento;

VI - Memorial Descritivo do Loteamento contendo:

- a) Caracterização do imóvel a ser loteado com dados referentes a denominação da propriedade, localização, dimensões, confrontações;
- b) Nome do loteador, nome do responsável técnico;
- c) Título de propriedade do imóvel e registro;
- d) Denominação do Loteamento;
- e) Descrição, destinação, características, zona ou zonas de uso especificadas detalhadamente;
- f) Condições urbanísticas do loteamento;
- g) Explicação da área total da gleba, da área dos lotes, das áreas públicas que passarão para domínio do município;
- h) Listagem dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos já existentes na gleba e adjacências;
- i) Dimensões e confrontações de cada lote e das áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos.



Art. 31 - Os Projetos de Loteamento devem ser apresentados nas escalas 1:500, 1:1000, 1:2000, de acordo com a melhor representação gráfica.

Art. 32 - Os projetos de Desmembramento, composto de plantas e memorial descritivo deverão ser apresentados ao Município para aprovação, juntamente com o título de propriedade do imóvel.

I - As plantas deverão conter:

- a) Indicação das vias existentes cotadas e os loteamentos próximos;
- b) Tipo de uso predominante local indicado;
- c) Indicação da divisão dos lotes pretendidos na área.

II - O memorial descritivo deverá conter:

- a) Caracterização do imóvel a ser desmembrado com dados referentes a denominação da propriedade, localização, dimensões e confrontações;
- b) Nome do proprietário, nome do técnico responsável;
- c) Descrição da área total do terreno e da parcela ou parcelas a lotear.

§ 1º - Os documentos técnicos deverão ser apresentados em 4 vias.

§ 2º - Os projetos de Desmembramento deverão obedecer às diretrizes municipais e metropolitanas.

Art. 33 - Somente profissionais habilitados e inscritos na Prefeitura poderão assinar com responsáveis técnicos projetos e outros documentos submetidos a aprovação da Prefeitura.

Art. 34 - Para a devida inscrição na Prefeitura, os profissionais deverão apresentar obrigatoriamente a Certidão de Registro profissional do Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia -CREA e recibo de quitação da anuidade.

## SEÇÃO II

### DA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 35 - Quando da aprovação do Projeto de Loteamento, o interessado deverá assinar um termo de compromisso, no qual se obrigará:

I - Num prazo fixado pela Prefeitura executar a sua própria custa, os seguintes serviços referentes ao Projeto de Arruamento:

- a) Locação;
- b) Abertura de logradouros;
- c) Movimentos de terra;
- d) Colocação de meio fio e linha d'água em todas as ruas;



- e) Iluminação dos logradouros;
- f) Pavimentação das vias classificadas como: artérias primárias, secundárias e vias coletoras, faixas de tráfego local e vias expressa;
- g) Sistema de drenagem nas vias a pavimentar;
- h) Rede de esgotos e rede de água;
- i) Arborização dos logradouros.

II - A não conceder qualquer documento de promessa de compra e venda de lote, antes de concluídas as obras exigidas no Inciso I deste Artigo.

Parágrafo único - O prazo determinado no Inciso I deste Artigo, não poderá ser superior a 2 anos podendo a Prefeitura permitir a execução das obras por etapas, desde que observados os seguintes critérios:

I - Os prazos correspondentes a cada etapa para a completa execução das obras não exceda de 1 ano;

II - Em cada etapa definida sejam executadas todas as obras previstas.

Art. 36 - O interessado deverá caucionar como garantia das obras citadas no Inciso I do Artigo 35, mediante escritura pública, uma área de terreno da gleba a ser loteada cujo valor, a juízo da Prefeitura, seja igual a 150% do valor do custo dos serviços a serem executados.

§ 1º - O termo de caução deverá ser averbado no Cartório de Registro de Imóveis ou poderá ser definida a critério da Prefeitura outra forma de garantia para execução das obras.

§ 2º - As obras a serem executadas e o prazo definido para conclusão, deverão ficar claramente definidas no ato da aprovação do projeto, bem como na escritura da caução referida.

Art. 37 - Expirado o prazo para conclusão das obras exigidas, caso as mesmas não tenham sido realizadas a Prefeitura promoverá ação competente para adjudiciar ao seu patrimônio a área caucionada, que passará a constituir em bem dominical do Município, com o objetivo de garantir a execução das obras.

§ 1º - Antes de expirado o prazo, o interessado poderá solicitar junto à Prefeitura um pedido de prorrogação, que não poderá exceder de seis meses.

§ 2º - Caso o loteador não cumpra a realização das obras citadas no Artigo 35, Inciso I, cabe a Prefeitura a execução das obras em prazo não superior a 1 ano contados da data de adjudicação da caução ao seu patrimônio.

Art. 38 - Assinado o termo e a escritura da caução, pagos os emolumentos devidos, a Prefeitura expedirá o alvará de licença.



Art. 39 - Quando da conclusão de todas as obras e serviços exigidos pela Prefeitura, e após a devida inspeção final, o interessado solicitará através de requerimento, a liberação da área caucionada.

Parágrafo único - O requerimento deverá ser acompanhado de uma planta do loteamento retificada tal como executado, que será considerada oficial para todos os efeitos.

Art. 40 - Passarão sem indenização a fazer parte do patrimônio municipal, todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias realizadas pelo interessado em logradouro público e nas áreas de uso institucional.

### **SEÇÃO III**

#### **DA FISCALIZAÇÃO E DOS EMBARGOS MUNICIPAIS**

Art. 41 - Para efeito de fiscalização, deverá o loteador manter no local da obra uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação.

Art. 42 - Sofrerão embargo às obras que estiverem irregulares em relação aos projetos aprovados ou aos termos do ato de aprovação, através de um auto de embargo que constará de:

- I - Nome do Loteamento;
- II - Nome dos proprietários;
- III - Nome dos responsáveis técnicos;
- IV - Razão do embargo;
- V - Data do embargo;
- VI - Assinatura do responsável pela implantação das obras.

Art. 43 - Acompanhará os embargos, intimação fixando o prazo para regularização das obras.

Art. 44 - Atendidas as exigências para regularização das obras, a causa do embargo será removida, após devida fiscalização.

Art. 45 - O não atendimento do embargo por parte do responsável acarretará na aplicação de medidas judiciais necessárias ao fiel cumprimento do mesmo.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DAS PENALIDADES**

Art. 46 - O proprietário da gleba que seja parcelada sem projeto aprovado pela Prefeitura ou executado em desacordo com o projeto aprovado, fica passível de multa equivalente a 0,5 OTN, por metro quadrado da gleba parcelada.



Art. 47 - O proprietário de gleba que for parcelada desrespeitando as precauções necessárias à segurança de pessoas ou propriedades, fica passível de multa equivalente a 100 UFM's – Unidades Fiscais do Municípios.

Art. 48 - O proprietário de gleba que seja parcelada e obstrua, aterre, estreite ou desvie curso d'água sem autorização do Poder Público, fica passível de multa equivalente ao dobro estabelecido no Artigo 46 desta Lei.

Art. 49 - O proprietário de gleba que não obedecer aos embargos, intimações ou aos prazos determinados pela autoridade municipal competente, fica passível de multa equivalente a 10 UFM's acrescida de 0,5 UFM's por dia de continuidade da infração.

Art. 50 - O pagamento das multas relacionadas neste Capítulo não exime o infrator do cumprimento das normas infringidas, tendo um prazo de 30 dias para regularizar o parcelamento, sob pena de ficar passível de multa em dobro por reincidência.

Art. 51 - A aplicação das penalidades relacionadas neste capítulo não prejudica as devidas medidas de natureza cível e criminal.

## **CAPÍTULO V**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 52 - Toda e qualquer alteração de Uso do Solo rural para fins urbanos dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal, ouvido previamente a assessoria jurídica do município.

Art. 53 - As Normas estabelecidas nesta Lei poderão ser dispensadas de cumprimento, a critério da Prefeitura, na regularização dos parcelamentos ilegais existentes no Município, até a data da publicação.

Parágrafo único - São considerados parcelamentos ilegais, os loteamentos e desmembramentos executados em desacordo com a legislação Municipal, Estadual e Federal pertinente, destacando-se as seguintes modalidades:

I - Parcelamento Clandestino, sendo o loteamento ou desmembramento que não possua a aprovação do Poder Público para sua implantação;

II - Parcelamentos Urbanisticamente Irregulares, sendo o loteamento ou desmembramento executado sem a observância dos requisitos urbanísticos estabelecidos em Legislação Federal, Estadual e Municipal pertinente, e não tenham sido devidamente concluídos;

III - Parcelamentos Juridicamente Irregulares, sendo o loteamento ou desmembramento executado de fato que não esteja devidamente registrado em Cartório de registro Imobiliário;

IV - Parcelamentos Espontâneos, sendo os assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente, consolidados sem o intermédio de um loteador.



Art. 54- Esta Lei Complementar, sem substituir, as exigências de caráter urbanísticas estabelecidas por legislação específica municipal que regule o uso do solo e as características fixadas para a paisagem urbana.

Art. 55- Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Banabuiú, Estado do Ceará, aos 22 de outubro de 2009



**Veridiano Pereira de Sales**  
**Prefeito Municipal**



## **GLOSSÁRIO**

**ABNT** - Associação Brasileira de Normas técnicas

**ACESSO** - É o dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre:

- a) Logradouro público e propriedade privada.
- b) Propriedade privada e área de uso comum em condomínio.
- c) Logradouro público e espaços de uso comum em condomínio.

**ALINHAMENTO** - É a linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público.

**ALVARÁ** - Documento que autoriza a execução das obras, sujeitas a fiscalização da Prefeitura.

**ÁREA INSTITUCIONAIS** - Parcelas de terreno reservadas a construção de equipamentos comunitários doados a Prefeitura por ocasião da oficialização do Arruamento.

**ÁREA VERDE** - Parte de um loteamento ou terreno incorporada ao patrimônio municipal e destinada a parques, jardins e a preservação do patrimônio natural.

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO** - É o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área total de edificação máxima permitida nesse mesmo lote.

**DECLIVIDADE** - É a relação percentual entre as diferenças de cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal.

**DIVISA** - Linha limítrofe de um terreno.

**EIXO DA VIA** - É a linha que, passando pelo seu centro é eqüidistante aos alinhamentos.

**EMBARGO** - É o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

**EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO** - O bem público destinado a educação, cultural, saúde, segurança, lazer e similares.

**EQUIPAMENTO URBANO** - O bem público destinado ao abastecimento de água, esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, sistema viário, rede telefônica e gás canalizado.

**FAIXA "NON AEDIFICANDI"** - É a área na qual a legislação em vigor não permite construir ou edificar.

**FAIXA DE SERVIDÃO** - É a área de propriedade particular incorporada ao domínio público e destinada ao trânsito de pedestres ou a passagem de canalização, valas ou curso d'água perene ou não.



27/10/09  
MENSAGEM Nº 25/2009.

Banabuiú, 22 de Outubro de 2009

EXCELENTÍSSIMA SENHORA PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL.

**Excelentíssimos Senhores Vereadores.**

Estamos enviando à apreciação dessa Augusta Casa Legislativa, Projeto de Lei Complementar Nº 25/2009, que **“Dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no âmbito do Município de Banabuiú, Estado do Ceará e dá outras providências”**.

Na certeza de que os ilustres membros dessa Augusta Casa Legislativa haverão de conferir o indispensável apoio a esta propositura, rogamos a Vossa Excelência e pares emprestar a valiosa e indispensável colaboração no encaminhamento da matéria.

Atenciosamente,

  
**Veridiano Pereira de Sales**  
PREFEITO DO MUNICÍPIO

À  
Exma. Sra.  
**MARINES DE OLIVEIRA CARNEIRO**  
Presidente da Câmara Municipal de Banabuiú  
NESTA