

Apresentamos uma compilação da legislação de parcelamento do solo em vigor para divulgação.

1. LEGISLAÇÃO PARCELAMENTO DO SOLO NO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA - Lei Complementar Nº 062/2009 e alterações da Lei Complementar Nº 0110/2011

2. LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO EM VIGOR - Recepcionadas pelo Art. 177 da LC Nº 062/2009, no que não foi revogado pelos dos Art 176 a 187

2.1 - LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO NA LEI Nº 5122.A/79 E COMPLEMENTARES

2.2 - DECRETO Nº 9476/94

2.3 - LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO NA LEI Nº 7987/96 – ARTIGOS 14, 15, e ANEXO 03

1. LEI COMPLEMENTAR Nº 062/2009 - PDPFOR

CAPÍTULO VI DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I DOS PARÂMETROS DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 176 - Esta Lei estabelece os seguintes parâmetros urbanísticos reguladores do parcelamento do solo:

- I - lote mínimo por zona;
- II - testada mínima dos lotes por zona;
- III - dimensões das quadras;
- IV - profundidade mínima dos lotes por zona.

Art. 177 - O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado em conformidade com esta Lei e com a legislação específica municipal e federal.

§ 1º - Todas as formas de parcelamento do solo para fins urbanos devem respeitar a área mínima do lote prevista nesta Lei, não se aplicando aos parcelamentos destinados a empreendimentos habitacionais de interesse social, que serão regulamentados na legislação específica para habitação de interesse social, respeitando o disposto nos arts 180 e 188 deste Plano Diretor.

§ 2º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 3º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, e nem o prolongamento, a modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 4º - Considera-se remembramento a reunião de lotes urbanos em área maior, destinada à edificação.

Art. 178 - O percentual da área do loteamento destinado ao Fundo de Terras, para a implantação de programas habitacionais de interesse social, apenas poderá ser oferecido em outro local, desde que atenda às seguintes exigências:

- I - avaliação realizada pelo órgão competente do Município e aprovada pelo Conselho Municipal de Habitação Popular;
- II - situe-se no Município;
- III - permita implantar um programa habitacional considerando a equivalência da infraestrutura instalada em relação ao terreno original.

Art. 179 - Não será permitido o parcelamento do solo em:

- I - terrenos alagadiços ou sujeitos às inundações, antes de tomadas as providências para assegurar-lhes o escoamento adequado das águas;
- II - terrenos aterrados com lixo, resíduos ou matérias nocivas à saúde pública;
- III - terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;
- IV - terrenos em que as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação;
- V - áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VI - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento); salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- VII - áreas de preservação ambiental.

Art. 180 - São critérios para a localização de áreas públicas:

- I - não podem estar localizadas em área de preservação permanente e sob linhas de alta tensão;
- II - não podem estar localizadas em áreas de risco de declividade superior a 20%;
- III - fácil acessibilidade a todos os moradores.

Art. 181 - Não serão permitidos lotes com fundo para as faixas de drenagem dos fundos de vale.

Art. 182 - Nenhum curso de água e/ou fundo de vale poderá ser retificado, aterrado ou tubulado, sem prévia autorização do Município.

Art. 183 - O cruzamento de transposição de fundo de vale não poderá acarretar aumento de vazão e velocidade da água nos leitos de rio.

Art. 184 - Em toda nova área loteada em que houver corpo de água deverá ser respeitada a Área de Preservação Permanente.

Art. 185. A subdivisão de gleba com área superior a 10.000m² deverá ser realizada por meio de parcelamento. (Com redação dada pelo Art. 1º da Lei Complementar nº 0101, de 30 de dezembro de 2011, publicada em 23 de janeiro de 2012)

Parágrafo único. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros) e a sua largura inferior a 50,00m (cinquenta metros). (Com redação dada pelo Art. 1º da Lei Complementar nº 0101, de 30 de dezembro de 2011, publicada em 23 de janeiro de 2012)

Art. 186 - Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica e cujas dimensões atendam aos parâmetros urbanísticos definidos para cada zona.

Art. 187 - A infraestrutura básica para parcelamento do solo realizado no Município é:

- I - sistema de abastecimento de água;

- II - sistema de drenagem de águas pluviais;
- III - rede de iluminação pública;
- IV - rede de energia elétrica domiciliar;
- V - arborização de vias e áreas verdes;
- VI - pavimentação adequada às condições de permeabilidade do solo e à função da via;
- VII - pavimentação e nivelamento dos passeios públicos;
- VIII - pavimentação das vias públicas, no mínimo, em pedra tosca;
- IX - previsão de acessibilidade para as pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida.

OBS: As dimensões mínimas do lote deverão observar as estabelecidas para cada zona nesta lei.

2. LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO EM VIGOR -

Recepcionadas pelo Art. 177 da LC Nº 062/2009, no que não foi revogado pelos dos Art 176 a 187

2.1 - LEI Nº 5122.A/79 E COMPLEMENTARES:

Art. 2º. Para efeito desta Lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I. Via de circulação é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestre, sendo que:

a) Via particular é a via de propriedade privada, ainda que aberta ao uso público;

b) Via oficial é a via de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pelo município.

II. Arruamento é o prolongamento ou abertura das vias, em glebas de domínio público ou privado, com vistas a possibilitar o desmembramento para edificação. Considera-se ainda arruamento o prolongamento ou abertura de vias projetadas, por iniciativa do município, com vistas a dar continuidade ao sistema viário.

III. Loteamento é a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

VII. Reagrupamento de lotes é a divisão da área em outra ou outras para incorporação a lotes já existentes ou a terreno adjacente, respeitadas as disposições desta lei;

VIII. Desmembramento ou desdobro de lotes é a subdivisão da 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 das vias existentes, observado o disposto nesta Lei.

Obs. Incisos II, III, VII e VIII com redação dada pelo Art. 1º da Lei nº 5532/81.

Art. 3º. Entende-se por parcelamento do solo, o arruamento, o loteamento, o reagrupamento e o desmembramento de lotes.

Parágrafo único. É forma de parcelamento do solo a constituição de condomínio por Unidade Autônoma. **(REVOGADO)**

Obs. Redação dada pelo Art. 2º da Lei nº 5532/81.

Parágrafo único revogado pelo Art. 1º da Lei nº 5577 de 12/05/82 que tem a seguinte redação:

Art. 1º A instituição de condomínios por unidades autônomas não constitui por si só forma de parcelamento do solo.

Art. 4º. Qualquer parcelamento do solo para fins urbanos dentro do Município, só poderá ser realizado após prévia aprovação do projeto pela Prefeitura e a concessão de licença para sua execução, respeitadas as disposições desta Lei.

§ 1º. Nenhum loteamento ou plano de arruamento será aprovado sem que o proprietário assine escritura pública, na qual se obrigue, num prazo máximo de dois anos:

- I.** a executar as obras constantes do projeto;
- II.** a executar as obras de drenagem e obras d'arte de acordo com as normas técnicas oficiais;
- III.** a pavimentar com tratamento mínimo, em pedra tosca, todas as vias;
- IV.** a assentar meios fios nas áreas destinadas à utilização pública: espaços livres (praças, parques e jardins e terrenos destinados ao uso institucional).
- V.** executar o plano de arborização constante do projeto.

§ 2º. Para garantir os compromissos referidos no parágrafo anterior, o proprietário dará garantia hipotecária de valor correspondente àqueles compromissos, calculados:

- I.** quanto aos terrenos, à base de avaliação contemporânea feita pelo órgão municipal competente;
- II.** quanto aos serviços, à base da tabela de preço de serviços em vigor no órgão competente da Prefeitura.

§ 3º. Fica o proprietário do loteamento ou plano de arruamento obrigado a transferir para o Município, independente de ônus de qualquer natureza por parte da Prefeitura, o domínio público de terrenos que se destinem a logradouros públicos (ruas, avenidas, parques e praças) e áreas destinadas ao uso institucional.

Obs. Art. 4º e parágrafos - Redação dada pelo Art. 3º da Lei nº 5532/81.

Art. 5º. Nenhum parcelamento do solo será permitido em terrenos baixos, alagadiços e sujeitos a inundações, antes de serem executados por parte do interessado os necessários serviços de aterro e drenagem, atendidos outros dispositivos legais vigentes e previamente aprovados pela Prefeitura, para assegurar-lhe o escoamento das águas, do mesmo modo, não será permitido o parcelamento de terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento).

Parágrafo único. As obras necessárias à drenagem poderão ser projetadas, quando for o caso, juntamente com as das vias de circulação a serem abertas.

Art. 6º. Em qualquer caso do desmembramento ou reagrupamento de lotes, é indispensável à sua aprovação, pela prefeitura, a apresentação de projeto, elaborado por profissional devidamente habilitado.

Parágrafo único. É dispensada a apresentação de projeto nos termos deste artigo:

- I. quando existirem apenas 2 (dois) lotes;
- II. quando da anexação de pequena faixa de terreno a lote contínuo, devendo esta reestruturação constar de escritura pública.

Art. 7º. Os terrenos aterrados com materiais nocivos à saúde só poderão ser urbanizados depois de devidamente saneados.

Art. 8º. É proibida a urbanização de terrenos nos seguintes casos:

- I. quando possa desfigurar ou prejudicar locais de interesse histórico, artístico ou paisagístico;
- I. quando estejam incluídos em áreas de preservação da paisagem natural.

Art. 9º. Qualquer curso d'água só poderá ser aterrado, retificado ou desviado, após parecer técnico autorizativo sobre o projeto, apresentado previamente pelo interessado à Prefeitura.

Art. 10. Nos fundos dos vales ou talwegues, é obrigatório a reserva de faixa "non aedificandi" a ser gravada como servidão pública, sem ônus, para o Município, para garantir o escoamento superficial das águas pluviais e a implantação das canalizações de equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Em cada fundo de vale ou talvegue, a largura da faixa "non aedificandi" será determinada de acordo com a legislação estadual pertinente. Quando houver vias

urbanas de um lado, ou de ambos, do fundo de vale ou talvegue, deverão as mesmas preservar as faixas “non aedificandi”.

Art. 11. A elaboração dos projetos de arruamento ou loteamentos será precedida da fixação por parte do Órgão de Planejamento da Prefeitura, atendidas as diretrizes de organização do espaço metropolitano, a pedido do interessado, que instruirá o requerimento satisfazendo as seguintes condições:

I. apresentar título de propriedade dos terrenos a parcelar, provando seu domínio e que podem gravá-los de servidão pública;

II. provar por meios legais que os terrenos não estão gravados por hipotecas ou outros ônus reais; em caso de hipoteca, admiti-se, em substituição, a apresentação de declaração do seu titular com expressa autorização para execução do projeto;

III. provar por meios legais que não há em juízo ação contra os proprietários, por cuja execução os terrenos possam vir a responder;

IV. Juntar planta dos terrenos, em três (três) cópias heliográficas, assinadas por profissional, habilitado na forma da presente Lei, e pelo proprietário, nas escalas 1:1.000, com curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão:

a) os limites do terreno em relação aos terrenos vizinhos;

b) sua situação em relação às vias públicas já existentes;

c) todas as vias públicas que incidem sobre a área a urbanizar;

d) todas as construções que estiverem dentro da referida área;

e) bosques, morros, dunas, cursos d'água, lagos, lagoas, açudes, áreas alagadiças ou sujeitas a inundações ou qualquer acidente geográfico, assim como as plantas de porte arbóreo, existentes na área;

f) serviços de utilidade pública existentes na área a ser parcelada e nos loteamentos vizinhos, ou áreas vizinhas, englobando hospitais, escolas, delegacias, postos de saúde, ambulatórios, unidades de assistência social, todos vinculados às esferas administrativas Federal, Estadual ou Municipal;

g) praças, parques, áreas verdes nos loteamentos vizinhos ou áreas adjacentes.

§ 1º. A Prefeitura procederá à vistoria do terreno, antes de emitir qualquer parecer quanto ao projeto de parcelamento.

§ 2º - As diretrizes fixadas pelo Órgão de Planejamento da Prefeitura compreenderão:

I. características, dimensões e localização das zonas de uso;

II. dimensões do sistema viário de interesse da Prefeitura;

III. localização das áreas verdes e institucional de acordo como o percentual exigido;

IV. prolongamento do sistema viário de interesse da prefeitura.

§ 3º. As Áreas Verdes deverão ser localizadas de modo a aproveitar ao máximo as plantas de porte arbóreo, considerando-se de porte arbóreo as plantas com diâmetro de tronco ou caule igual ou superior a 0,15m (quinze centímetros), medidos à altura de um metro do terreno circundante.

§ 4º. A localização das Áreas Verdes deverá ser feita de modo a evitar a interrupção do traçado natural das vias.

§ 5º. As Áreas Verdes definidas no projeto, em áreas contíguas a lotes, poderão ser computadas no cálculo do percentual mínimo exigido, mas somente quando possibilitem a inscrição de um círculo com raio mínimo de 10.00m (dez metros) e tiverem declividade inferior ou igual a 15% (quinze por cento).

§ 6º. Quando os percentuais de Área Verde e Área Institucional forem considerados inadequados, a critério da Prefeitura inadequados para utilização como tal, deverão ser oferecidas áreas em outro local, à escolha da Prefeitura, de valor equivalente à que seria doada.

§ 7º. Poderão ser consideradas inadequadas Áreas Verdes que no cômputo do percentual exigido tiver área inferior a 1.500,00m² (um mil e quinhentos metros quadrados).

§ 8º. Poderão ser consideradas inadequadas Áreas Institucionais que no cômputo do percentual exigido tiver área inferior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados).

§ 9º. Espaço livre, quando decorrente da confluência de vias de circulação, poderá ser contada como Área Verde, mas somente quando contiver um círculo com raio mínimo de 10.00m (dez metros) e tiverem declividade inferior ou igual a 15% (quinze por cento).

Obs. Art. 11 e parágrafos - Redação dada pelo Art. 4º da Lei nº 5532/81.

Art. 12. Da área total do projeto de parcelamento será destinado um mínimo de 45% para área sistema viário, áreas livres, áreas institucionais e áreas destinadas à implantação de programas habitacionais de interesse social obedecido o seguinte percentual:

I. um mínimo de 15% (quinze por cento) para áreas livres (praças, parques, jardins e outras destinações da mesma natureza);

II. um mínimo de 5% (cinco por cento) para áreas institucionais (escolas, postos de saúde, equipamentos comunitários e outras destinações da mesma natureza);

III. um mínimo de 5% (cinco por cento) para implantação de programas habitacionais de interesse social.

Obs. Art. 12 caput e incisos - Redação dada pelo Art. 1º da Lei nº 6543/89.

§ 1º. Quando as diretrizes fixadas pela Prefeitura para o sistema viário básico excederem a 15% (quinze por cento) da área a ser parcelada, as áreas excedentes serão declaradas de utilidade pública, para efeito de desapropriação.

§ 2º. Desmembramento resultante de inventário, desde que não implique em abertura de vias ou na ocupação da gleba, é isento da doação de áreas públicas;

§ 3º. Desmembramento de gleba que já foi objeto de loteamento fica isento de doação de áreas públicas à PMF, salvo exigências do parágrafo único do Art. 11 da Lei nº 6766/79;

§ 4º. Desmembramento de gleba que não foi objeto de loteamento está sujeita à doação de 15% (quinze por cento) de áreas livres e 5% (cinco por cento) de áreas institucionais;

§ 5º. Poderá ficar isento da doação dos percentuais de que trata o parágrafo anterior o desmembramento de gleba com área de até 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), desde que atendidos os critérios a serem estabelecidos pela Prefeitura Municipal.

§ 6º. O percentual da área de que trata o inciso III deste artigo poderá ser oferecido em outro local, à escolha da Prefeitura, desde que situe-se no município de Fortaleza, possua valor equivalente e permita implantar um programa habitacional igual ao previsto no terreno original, conforme avaliação elaborada pelo órgão competente da Prefeitura.

Obs. Parágrafo 1º Mesma redação do parágrafo único do Art. 12 da Lei nº 5122.A/79.

Parágrafos 2º, 3º, 4º e 5º com redação dada pelo Art. 5º da Lei nº 5532/81.

Parágrafo 5º Regulamentado pelo Decreto nº 9476/94.

Parágrafo 6º Redação dada pelo Art. 1º da Lei nº 6543/89.

Art. 13. As características técnicas, declividades, dimensões máximas e mínimas exigidas para vias de circulação em plano de arruamento, são as constantes do Anexo I, desta Lei.

Parágrafo único. As normas e especificações para execução de passeios, guias e sarjetas, bem como pavimentação das vias de circulação, serão estabelecidas por ato do executivo.

Obs. Art. 13 caput revogado pela Lei nº 7987/96 - Observar o Anexo 3 – Características para as Vias de Circulação, integrante desta Lei.

Art. 14. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros), e a sua largura inferior a 50,00m (cinquenta metros).

Art. 15. No projeto de parcelamento serão permitidas vias de circulação de pedestres com largura igual ou superior a 10% (dez por cento) do comprimento da passagem, observando o mínimo de 8,00m (oito metros), desde que respeitadas as disposições do artigo anterior.

Art. 16. Qualquer urbanização de terrenos localizados dentro da área do município deve ser obrigatoriamente integrado à estrutura urbana existente, mediante a conexão do sistema viário e da rede de serviços públicos existentes ou projetados, obedecendo às diretrizes da Prefeitura.

Art. 17. A testada mínima dos lotes será de 5,50m (cinco metros e meio) e sua área mínima de 135,00m² (cento e trinta e cinco metros quadrados). **(REVOGADO)**

Obs. Art. 17 revogado pela Lei nº 7987/96 - Observar Anexo 5 – Indicadores Urbanos da Ocupação, integrante desta Lei.

2.2 - DECRETO Nº 9476 de 17/08/1994

PARCELAMENTO DE TERRENOS COM ÁREA DE ATÉ 10.000M².

Art. 1º. O parcelamento de terrenos ou glebas com área de até 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) situados em locais onde todo o arruamento implantado esteja de acordo com as diretrizes do Município, fica isento de doação dos percentuais destinados ao uso público na forma da legislação pertinente.

Parágrafo Único: O enquadramento dos terrenos ou glebas neste Decreto dependerá de análise, pelo órgão municipal competente, de certidão vintenária que comprove não ter havido a partir de 13 de março de 1979, parcelamento à revelia da legislação pertinente.

Art. 2º. No parcelamento de terrenos ou glebas com área de até 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) situados em locais onde o sistema viário, inclusive as vias de circulação, não esteja implantado, o Município poderá exigir a doação de área para alargamento ou abertura de vias projetadas.

§1º. A doação da área prevista neste artigo ficará limitada ao percentual de 20% (vinte por cento) da área do terreno ou gleba.

§ 2º. Quando a área para alargamento ou abertura de vias ultrapassar o limite fixado no parágrafo anterior, a área excedente será declarada de utilidade pública para fins de desapropriação.

Art. 3º. Nos terrenos ou glebas de que trata este Decreto é admitida a abertura da via, simultaneamente ao empreendimento da edificação, respeitados os critérios urbanísticos previstos em Lei e aprovados previamente pelo órgão competente.

Parágrafo único. A área correspondente à via prevista neste artigo, quando não for caracterizada como via interna, será doada à Municipalidade sem prejuízo do limite de doação fixado neste Decreto.

2.3 - LEI Nº 7987/96 – DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, CONSOLIDADA

ARTIGOS 14, 15, 199 E ANEXOS 03 e 05

Art. 14. Os terrenos ou glebas a serem edificados ou ocupados devem ser resultantes de parcelamento do solo, aprovado pelo Município ou regularizado com base no Decreto Nº 5185, de 28 de setembro de 1978, publicado no DOM, de 16 de outubro de 1978.

Art. 15. A ocupação de terrenos ou glebas não resultantes de parcelamento aprovado ou regularizado nos termos da legislação, é admitida quando atender cumulativamente às seguintes condições:

a) correspondam às dimensões especificadas no título de propriedade desde que não ultrapasse a dimensão máxima de quadra estabelecida em lei;

b) façam frente para logradouro público constante de planta do sistema cartográfico municipal, ou aquele reconhecido pelo órgão municipal competente;

c) sejam destinados à construção de uma única unidade imobiliária não integrante de qualquer empreendimento incorporativo.

§ 1º. Poderá o Município dispensar o parcelamento dos terrenos de que trata este artigo mesmo sem o atendimento cumulativo das condições nele previstas, quando a ocupação decorrer da implantação de equipamentos de interesse público ou social, de iniciativa do Poder Público ou de instituição sem fins lucrativos.

§ 2º. As instituições a que se refere o parágrafo anterior e a serem beneficiadas pela dispensa nele prevista deverão ter suas atividades vinculadas exclusivamente à educação e saúde, com atendimento universal e gratuito.

§ 3º. Mesmo atendendo às condições fixadas neste artigo, não será admitida a ocupação, quando se tratarem de:

a) áreas não saneadas que tenham resultado de aterros com materiais nocivos à saúde pública;

b) áreas não drenadas, sujeitas a alagamentos e inundações;

c) áreas definidas na legislação, como de preservação ecológica ou de recursos hídricos.

§ 4º. O enquadramento dos terrenos ou glebas neste artigo dependerá da análise, pelo órgão municipal competente, de certidão vintenária e narrativa apresentada pelo interessado, que comprove não ter havido, a partir de 13 de março de 1979, parcelamento, à revelia da legislação pertinente.

§ 5º. Será exigido o parcelamento, na forma da legislação em vigor, de terrenos ou glebas inseridas em mais de uma zona de uso e ocupação, quando o uso proposto for considerado inadequado para uma das zonas.

Art. 199. A implantação de conjuntos habitacionais de interesse social observará os indicadores urbanos estabelecidos para a Microzona ou Zona Especial na qual esteja inserido, dispostos no Anexo 5, Tabelas 5.1 e 5.2, partes integrantes desta Lei, à exceção das dimensões mínimas do lote, que passam a ser 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área, respeitada a testada mínima de 5,00m (cinco metros).

Obs. Art. 199 - Redação dada pelo Art. 18 da Lei nº 8603/2001.