

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INFRA-ESTRUTURA

LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO EM VIGOR
LEI Nº 5122.A/79 E COMPLEMENTARES
DECRETO Nº 9476/94
LEI Nº 7987/96 – ARTIGOS 14, 15, 199 E ANEXO 5

INTRODUÇÃO

Tendo em vista que o Art. 14 da Lei nº 7987, de 23 de dezembro de 1996, Consolidada, estabelece que “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”;

Que a referida Lei não contemplou as disposições específicas relativas ao parcelamento do solo, permanecendo em vigor as disposições da Lei nº 5122.A, de 23 de março de 1979, e Complementares;

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

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 pedestres, 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 Autônomas. **(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 talvegues, 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.

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.

§ 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 a implantar um programa habitacional igual ao previsto no terreno original, conforme avaliação elaborada pelo órgão competente da Prefeitura.

Obs. 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.

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.

LEI Nº 7987/96 – DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, CONSOLIDADA
ARTIGOS 14, 15, 199 E ANEXO 5

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 atestada mínimade5,00m (cinco metros).

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

ANEXO 5 – INDICADORES URBANOS DA OCUPAÇÃO

DIMENSÕES MÍNIMAS DOS LOTES

TABELA 5.1 – MICROZONA URBANIZADA

MICROZONA DE	DENSIDADE			DIMENSÕES DOS LOTES		
		TESTADA	PROFUNDIDADE	ÁREA		
ZU1		5,00m	25,00m	125,00m²		
ZU2		5,00m	25,00m	125,00m²		
ZU3.1 / 3.2 / 3.3		5,00m	25,00m	125,00m²		
ZU4.1 / 4.2		5,00m	25,00m	125,00m²		
ZU4.3		8,00m	25,00m	200,00m²		
ZU5		8,00m	25,00m	200,00m²		
ZU6		6,00m	25,00m	150,00m²		
ZU7		6,00m	25,00m	150,00m²		

TABELA 5.1 – MICROZONA ADENSÁVEL

MICROZONA DE	DENSIDADE			DIMENSÕES DOS LOTES		
		TESTADA	PROFUNDIDADE	ÁREA		
ZA1		5,00m	25,00m	125,00m²		
ZA2.1 / 2.2		6,00m	25,00m	150,00m²		
ZA3		6,00m	25,00m	150,00m²		
ZA4.1		8,00m	25,00m	200,00m²		
ZU4.2		6,00m	25,00m	150,00m²		

TABELA 5.1 – MICROZONA DE TRANSIÇÃO

MICROZONA DE	DENSIDADE			DIMENSÕES DOS LOTES		
		TESTADA	PROFUNDIDADE	ÁREA		
ZT		8,00m	25,00m	200,00m²		

TABELA 5.2 – ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL DUNAS

MICROZONA DE DENSIDADE	DIMENSÕES DOS LOTES		
	TESTADA	PROFUNDIDADE	ÁREA
TRECHO I – PRAIA DO FUTURO	12,00m	25,00m	300,00m ²
TRECHO II – SABIAGUABA	12,00m	25,00m	300,00m ²

TABELA 5.2 – ÁREA INDUSTRIAL

MICROZONA DE DENSIDADE	DIMENSÕES DOS LOTES		
	TESTADA	PROFUNDIDADE	ÁREA
ZI1 – PORTO DO MUCURIBE	12,00m	25,00m	300,00m ²
ZI2 – DISTRITO INDUSTRIAL	12,00m	25,00m	300,00m ²

TABELA 5.2 – ÁREA DE PROTEÇÃO

MICROZONA DE DENSIDADE	DIMENSÕES DOS LOTES		
	TESTADA	PROFUNDIDADE	ÁREA
QUALQUER	12,00m	25,00m	300,00m ²

TABELA 5.2 – ÁREA DA ORLA MARÍTIMA

MICROZONA DE DENSIDADE	DIMENSÕES DOS LOTES		
	TESTADA	PROFUNDIDADE	ÁREA
TRECHO I – BARRA DO CEARÁ	6,00m	25,00m	150,00m ²
TRECHO II – POÇO DA DRAGA	---	---	---
TRECHO III – AV. MONS. TABOSA	5,00m	25,00m	125,00m ²
TRECHO IV – MEIRELES /MUCURIBE	5,00m	25,00m	125,00m ²
TRECHO V – CLUBEDO IATE	---	---	---
TRECHO VI – PRAIA DO FUTURO	12,00m	25,00m	300,00m ²
TRECHO VII – SABIAGUABA	12,00m	25,00m	300,00m ²

LEI Nº 5577 DE 12 DE MAIO DE 1982

Regulamenta a implantação de Condomínios no Município de Fortaleza e adota outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

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

Art. 2º - Entende-se por condomínio, para os efeitos de legislação municipal sobre uso e ocupação do solo, a edificação ou conjunto de edificações multifamiliares, composto de unidades autônomas, implantadas sobre terreno comum e com instalações comuns, onde não ocorrem abertura, prolongamento ou modificação de vias de domínio público.

Art. 3º - Entende-se ainda por condomínio o conjunto de casas térreas ou assobradadas, autônomas entre si, edificadas sobre terreno comum e com instalações comuns, onde não ocorrem abertura, prolongamento ou modificação de vias de domínio público.

Art. 4º - Consideram-se áreas comuns, para os efeitos da presente Lei, os acessos não privativos à via pública e o acesso direto entre as unidades entre si, podendo ser constituídas ainda de áreas de recreação, corredores ou similares.

§ 1º - Ficam caracterizadas como áreas de circulação as vias internas do condomínio.

§ 2º - As áreas de circulação não poderão ter largura inferior a 6,00m.

Art. 5º - O projeto de condomínio a ser implantado em área não parcelada será analisado à luz da legislação em vigor, devendo sua aprovação ser sempre precedida da identificação, quando for o caso, do tipo de parcelamento do solo exigível.

§ 1º - Para os fins do disposto neste artigo, os projetos de condomínio em área não parceladas deverão ser submetidos, a nível de consulta prévia, à Superintendência do Planejamento do Município – SUPLAM.

§ 2º - Caso seja exigível o parcelamento do solo, a aprovação do respectivo projeto deverá preceder à do projeto de condomínio.

§ 3º - Se verificada a hipótese da exigência de parcelamento do solo, os processos para aprovação de condomínios deverão ser sempre acompanhados de certidão do Cartório de Registro de Imóveis comprovando a doação das áreas públicas do parcelamento.

Art. 6º - Não será permitido o condomínio em áreas não parceladas, quando houver interesse do Município em abertura, prolongamento, modificação de vias ou reservas de áreas, incidentes no terreno destinado a sua implantação.

Art. 7º - Quando para implantação do condomínio se fizer necessária a extinção ou modificação da divisão em lotes, constantes de loteamentos regulares, o empreendedor solicitará a modificação do loteamento, concomitantemente com a aprovação do condomínio.

Parágrafo Único – Não será permitida, para fins previstos neste artigo, a alteração do Sistema Viário constante do loteamento originário.

Art. 8º - Quando o condomínio for composto de casas térreas ou assobradadas, a área ocupada por cada habitação, computadas ou não as respectivas áreas de utilidade exclusiva eventualmente reservadas, não poderá ser inferior a 136m². 135,00m²

Parágrafo Único – Consideram-se áreas de uso exclusivo de cada habitação as áreas destinadas a Jardim e Quintal.

Art. 9º - Nos projetos de condomínio, será exigida área para recreação comum com área equivalente a 1/5 (um quinto) da soma das áreas construídas de cada unidade residencial.

Parágrafo Único – Não poderão ser computadas como área de recreação as destinadas a estacionamento e circulação.

Art. 10 – A aprovação dos projetos de condomínio será condicionada à apresentação dos projetos técnicos relativos às redes internas de abastecimento

d'água, esgotamento sanitário e energia elétrica, submetidos previamente à aprovação dos órgãos competentes.

Art. 11 – Para a implantação dos condomínios, serão exigidos os seguintes equipamentos comuns:

- local para acondicionamento de lixo;
- instalações sanitárias;
- instalações elétricas;
- instalações de abastecimento de água.

Parágrafo Único – As áreas correspondentes a estacionamento, zeladoria e lixeiras deverão obedecer ao disposto na legislação em vigor.

Art. 12 – Na implantação dos condomínios, serão observados os recursos, taxa de ocupação, índice de aproveitamento e demais restrições urbanísticas, conforme o disposto na Lei Municipal nº 5122-A, de 13 de março de 1979, e demais legislação pertinente, respeitado o disposto nesta Lei.

Parágrafo Único – Os recursos mencionados neste artigo aplicados em relação a cada unidade residencial, no caso de condomínio de casas térreas ou assobradadas e em relação a cada bloco de edificações, em caso de condomínio composto de residências multifamiliares.

Art. 13 – Serão discriminadas nos projetos de condomínios:

- a área total do terreno em que será implantado o condomínio;
- a área de uso exclusivo correspondente a cada edificação;
- as áreas de recreação;
- o índice de aproveitamento;
- a taxa de ocupação;
- o número de vagas de estacionamento.

Art. 14 – As obras relativas às edificações, instalações e áreas comuns deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

Art. 15 – A concessão de “Habite-se” para o condomínio fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às edificações, às áreas de circulação, às áreas de recreação e instalações comuns, constantes do projeto.

Art. 16 – Os condomínios poderão ser fechados, a critério do empreendedor.

Art. 17 – As normas relativas aos condomínios, constantes da presente Lei, não se aplicam aos conjuntos habitacionais de interesse social, assim definidos pela Lei Municipal nº 5234, de 07 de dezembro de 1979, nem aos conjuntos residenciais.

Art. 18 – Considera-se conjunto residencial o conjunto de casas térreas ou assobradadas, onde cada unidade residencial ou não residencial tenha acesso direto à via pública, possa ser habitado sem utilização de áreas comuns e ou instalações comuns e ou onde ocorra abertura, prolongamento ou modificação de vias de domínio público.

Art. 19 – Os conjuntos residenciais definidos no artigo anterior serão analisados, para fins de aprovação, conforme o disposto na Lei nº 5122-A/79 e demais legislação pertinente.

Art. 20 – Considera-se, ainda, conjunto residencial, para os efeitos da presente Lei, o prédio de apartamento ou conjunto de prédio de apartamento, em cuja área, no qual será implantado, ocorre abertura, prolongamento ou modificação de vias de domínio público.

Art. 21 – Os conjuntos residenciais em áreas não parceladas serão analisados à luz da legislação em vigor, em especial no que se refere ao parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 22 – Os projetos de conjuntos residenciais, em áreas não parceladas, deverão ser submetidos, a nível de consulta prévia, à Superintendência do Planejamento do Município – SUPLAM.

Art. 23 – Os conjuntos residenciais mencionados no artigo anterior poderão ser aprovados concomitantemente com o projeto de parcelamento, só podendo o respectivo “Habite-se” ser concedido mediante apresentação de certidão do Cartório de Registro de Imóveis comprovando a adoção das áreas públicas do parcelamento.

Art. 24 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INFRA-ESTRUTURA

CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL
LEI Nº 5234/79 (07.12.1979 – DIÁRIO OFICIAL Nº 6802)
LEI Nº 7987/96 – ARTIGOS 14, 15, 199 E ANEXO 5

INTRODUÇÃO

Tendo em vista que o Art. 14 da Lei nº 7987, de 23 de dezembro de 1996, Consolidada, estabelece que “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”;

Que a referida Lei não contemplou as disposições específicas relativas ao parcelamento do solo, permanecendo em vigor as disposições da Lei nº 5122.A, de 23 de março de 1979, e Complementares;

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

LEI Nº 5234 DE 07 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre normas especiais para construção de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, no Município de Fortaleza, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 1º - Esta Lei disciplina a construção, no território do Município de Fortaleza, de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social.

Parágrafo Único – Para os efeitos desta Lei, consideram-se Conjuntos Habitacionais de Interesse Social os Projetos elaborados na sua conformidade e destinados à urbanização de áreas para implantação de programas habitacionais promovidos pelas entidades governamentais COHAB-CE, Programa de Assistência à Favela da Região Metropolitana de Fortaleza (PROAFA) e Fundação do Serviço Social de Fortaleza e cujo custo total, por unidade, incluindo a infra-estrutura, não ultrapasse a 500 UPCs.

Art. 2º - As Habitações de Interesse Social destinam-se a moradia permanente de uma ou mais famílias e enquadram-se nas categorias de uso RU (Residência Unifamiliar) e RM (Residência Multifamiliar), caracterizadas conforme Art. 20 da Lei nº 5122 – A, de 13 de março de 1979.

CAPÍTULO II

Dos Projetos

Art. 3º - Os projetos para construção dos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social deverão ser submetidos à Prefeitura, só sendo permitida a sua aprovação em bloco (parcelamento de solo, edificações e infra-estrutura), cabendo ao órgão municipal competente acompanhar sua implantação.

Parágrafo Único – Consideram-se obras de infra-estrutura, para os efeitos desta Lei, a execução da pavimentação das vias, o sistema de drenagem de águas pluviais, os sistemas de abastecimento d'água e esgotamento sanitário, iluminação pública e arborização.

Art. 4º - O pedido de aprovação dos projetos de construção de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social deverá ser procedido de consulta prévia à Prefeitura Municipal de Fortaleza, só devendo ser encaminhado o pedido de aprovação definitivo após o parecer autorizado do órgão municipal competente.

Art. 5º - Os projetos submetidos à aprovação da Prefeitura deverão ser acompanhados de documento oficial expedido pela Entidade Governamental comprometida com o empreendimento, no qual esta certifique que o projeto está de acordo com suas normas e especificações e se declara compromissária compradora, irrevogável e irretroatável, do conjunto habitacional objeto do pedido de aprovação.

Parágrafo Único – Todas as peças integrantes do pedido de aprovação de quaisquer projeto deverão ser devidamente autenticadas pela Entidade Governamental comprometida com o empreendimento.

Art. 6º - O número de cópias do projeto que acompanharão o requerimento, as peças gráficas e indicações técnicas serão de acordo com a legislação vigente e normas adotadas pela prefeitura Municipal de Fortaleza.

CAPÍTULO III

Do Parcelamento do Solo

Art. 7º - Da área total do projeto de parcelamento para construção de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, constituídos de Unidades Residenciais Unifamiliares, será destinado um mínimo de 33% (trinta e três por cento) para o sistema viário, áreas livres e áreas Institucionais, obedecidos os seguintes percentuais:

I – Um mínimo de 10% (dez por cento) para áreas livres (praças, parques, jardins e outras destinações da mesma natureza).

II – Um mínimo de 4% (quatro por cento) para áreas institucionais (escolas, postos de saúde, equipamentos comunitários e outras destinações da mesma natureza).

§ 1º - Quando a área destinada às vias do sistema viário não atingir o índice de 19% (dezenove por cento), a área necessária para completar esse índice será adicionada às áreas livres.

§ 2º - Quando as diretrizes fixadas pela Prefeitura para o Sistema Viário Básico excederem de 15% (quinze por cento) da área a ser parcelada, as áreas excedentes serão declaradas de utilidade pública, para efeito de desapropriação.

Art.8º - Nos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social constituídas de Unidades Residenciais Multifamiliares, os percentuais de áreas livres, áreas Institucionais e os destinados ao sistema viário serão os constantes do Art.12 da Lei nº 5161, de 04 de junho de 1979, respeitado o disposto no parágrafo único do Art. 12 da Lei nº 5122-A, de 13 de março de 1979.

Parágrafo Único – Para efeito de cálculo das áreas livres, áreas Institucionais e sistema viário nos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social onde existam unidades residenciais unifamiliares e multifamiliares, serão divididas as áreas por eles utilizadas, sendo seus percentuais definidos de acordo com o Art. 7º da presente Lei, para as áreas destinadas à construção das Residências

Unifamiliares (RU), e pelo Art. 12 da Lei nº 5161/79, respeitado o parágrafo único do Art. 12 da Lei nº 5122-A, de 13 de março de 1979, para as áreas destinadas à constituição das Residências Multifamiliares (RM).

Art. 9º - Fica o proprietário do loteamento obrigado a transferir para o Município de Fortaleza, independente de ônus de qualquer natureza para a Prefeitura, o domínio público de terrenos que se destinarem a logradouros públicos (ruas, avenidas, praças e parques) e áreas destinadas ao uso institucional.

Art. 10º - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros) e a largura não inferior a 40,00m (quarenta metros).

Parágrafo Único – Nos corredores de atividade, no caso de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social que contenham Residências Multifamiliares, a extensão da quadra lindeira ao corredor, nas ruas divisas perpendiculares ao mesmo, não poderá ultrapassar 66,00m (sessenta e seis metros).

Art. 11 – No projeto de parcelamento serão permitidas vias de circulação de pedestres com largura mínima de 8,00m (oito metros), desde que respeitada, para as referidas vias, a extensão máxima de 250,00m (duzentos e cinquenta metros).

Art. 12 – As vias do Sistema Viário obedecerão as disposições constantes do Anexo I da Lei nº 5122-A/79.

§ 1º - As vias de circulação de veículos internas do conjunto poderão ter secção reduzida de 11,00m (onze metros), sendo 7,00m (sete metros) de pista de rolamento e 2,00m (dois metros) de passeio lateral (de cada lado da via).

§ 2º - As ruas que ligarem duas vias do Sistema Viário Básico deverão ter caixa mínima de 14,00m (catorze metros), sendo 9,00m (nove metros) de pista de rolamento e 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) de passeio lateral (de cada lado da via).

Art. 13 – A testada mínima dos lotes será de 5,50m (cinco metros e cinqüenta centímetros) e sua área mínima de 135,00m² (cento e trinta e cinco metros quadrados).

CAPÍTULO IV

Do Uso e Ocupação do Solo

Art. 14 – Dentro do perímetro ocupado pelos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, além das categorias de usos residenciais, Residência Unifamiliar (RU) e Residência Multifamiliar (RM), só serão admitidas as categorias CL – Comércio Local, SL – Serviço Local e EL – Equipamento Local, para apoio das residências, definidas conforme a Lei nº 5122-A, de 13 de março de 1979, exceto quando sua implantação se der ao longo dos corredores de adensamento e de atividades, onde as categorias de uso permitidas são as do quadro do corredor correspondente, constante do Anexo II da Lei nº 5122-A/79.

Art. 15 – As categorias de uso previstas no artigo anterior desta Lei, admitidas em construções de Conjunto Habitacionais de Interesse Social, terão sua ocupação conforme os quadros das respectivas zonas, constantes do Anexo II da Lei nº 5122-A/79.

Parágrafo Único – Em Corredores de Atividades em ZR1, será admitido o Índice de Aproveitamento de 1,1 (hum vírgula hum) para a categoria RM (Residência Multifamiliar).

Art. 16 – Em zonas onde, de acordo com a Lei nº 5122-A/79, não é permitida a categoria de uso Residencial Multifamiliar, os Conjuntos Habitacionais de Interesse Social serão exclusivamente Residenciais Unifamiliares.

Art. 17 – Não será permitida a construção de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social na Zona Central – ZC1, definida conforme a Lei nº 5122-A/79.

Art. 18 – Em nenhum caso será admitida a construção de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, que implique em edificação de Residências Multifamiliares (RM), nas Zonas Especiais (E1, E2, E3, E4, E5, E6 e E7) e Corredores de Atividades em Zonas E5 e E6, zonas essas determinadas conforme a Lei nº 5122-A/79.

CAPÍTULO V

Da Edificação

Art. 19 – As condições, dimensões e áreas mínimas para os vãos destinados à iluminação, ventilação e insolação, nas Habitações de Interesse Social, são as constantes da legislação em vigor.

Art. 20 – Respeitados os pés-direitos mínimos constantes da legislação em vigor, serão admitidas em Residência Unifamiliares em Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, o pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

Art. 21 – As áreas e dimensões mínimas dos compartimentos em Habitações de Interesse Social são as constantes da Legislação em vigor, sendo admitidas para quartos e salas as seguintes áreas e dimensões mínimas:

- a) Salas: área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados), permitindo inscrever um círculo do diâmetro mínimo de 2,50m (dois metros e meio);**

b) Quartos:

I – Unidades com 01 dormitório – área mínima de 7,50 (sete metros e meio), permitindo um círculo de diâmetro mínimo de 2,00m (dois metros);

II – Unidades com 02 dormitórios (soma das áreas) 15,00m² (quinze metros quadrados), permitindo inscrever um círculo de diâmetro mínimo de 2,00m (dois metros) em cada compartimento;

III – Unidades com 03 dormitórios (soma das áreas) 20,00m², permitindo inscrever um círculo de diâmetro mínimo de 2,00m (dois metros) em cada compartimento;

IV – Unidades com 04 dormitórios (soma das áreas) 27,5m², permitindo inscrever um círculo de diâmetro de 2,00m (dois metros) em cada compartimento.

Art. 22 – As habitações de Interesse Social deverão prever espaço para estacionamento de veículos, na proporção de uma vaga para cada 6 (seis) Unidades Residenciais Unifamiliares e de uma vaga para cada 3 (três) Unidades Habitacionais Multifamiliares.

Parágrafo Único – Os espaços para estacionamento não precisarão obrigatoriamente situar-se dentro do lote, podendo ficar localizados junto às vias de circulação de veículos. Os projetos deverão prever dispositivos adequados de forma a deixar desimpedida a faixa carroçável, permitindo, dessa maneira, a livre circulação de veículos.

CAPÍTULO VI

Disposições Finais

Art. 23 – Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, EM 07 DE DEZEMBRO
DE 1978.**

**Lúcio Gonçalo de Alcântara
Prefeito Municipal**