

APROVADO
Em: 29/07/26
07

RECEBIDO EM :
24/07/26
Câmara Municipal de Potengi-CE
Costilma



MENSAGEM Nº 33/2026

Potengi/CE, 24 de julho de 2026.

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Potengi,

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, nos termos do art. 44 e seguintes da Lei Orgânica do Município, o incluso Projeto de Lei em Regime de Urgência que "institui o Sistema Municipal de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Potengi/CE, disciplina os procedimentos administrativos para aprovação, execução, garantia e registro de loteamentos, desmembramentos e condomínios de lotes, regulamenta o sistema de garantias de infraestrutura, inclusive por meio do patrimônio de afetação e de recursos vinculados a programas habitacionais federais e dá outras providências", acompanhado da presente Exposição de Motivos.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

1. O Município de Potengi não dispõe, até o presente momento, de legislação própria, atualizada e sistematizada sobre parcelamento do solo urbano, circunstância que tem gerado insegurança jurídica tanto para a Administração Pública quanto para os administrados interessados em promover loteamentos, desmembramentos e condomínios de lotes no território municipal. A ausência de disciplina local específica sobre as modalidades de garantia de execução de obras de infraestrutura, em particular, foi objeto de consulta formal desta Procuradoria Geral do Município, que resultou no Parecer Jurídico de 13 de julho de 2026, cujas conclusões orientam boa parte do articulado ora proposto.
2. A Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, embora estabeleça o regramento geral do parcelamento do solo urbano no país, remete expressamente à legislação municipal a disciplina complementar da matéria, notadamente quanto: (i) às dimensões mínimas de lotes; (ii) ao percentual e à destinação de áreas públicas; (iii) às exigências urbanísticas locais de infraestrutura; e (iv) – ponto central da presente proposta – às modalidades de garantia aceitas para assegurar a execução das obras de infraestrutura nos casos em que o loteador opta por realizá-las após o registro do parcelamento, mediante cronograma.
3. A Lei Federal nº 14.620, de 15 de junho de 2023, que reformulou o Programa Minha Casa, Minha Vida, promoveu alteração substancial na Lei nº 6.766/1979 ao inserir os arts. 18-A a 18-F, instituindo o regime de patrimônio de afetação também para loteamentos, até então restrito às incorporações imobiliárias regidas pela Lei nº 4.591/1964. Esse regime foi concebido justamente para operar em empreendimentos financiados, permitindo a segregação patrimonial do terreno e da infraestrutura em benefício da conclusão das obras e da entrega dos lotes aos adquirentes, e admite expressamente a atuação da instituição financiadora ao lado do Município e da Comissão de Representantes dos adquirentes.
4. O presente Projeto de Lei incorpora esse regime à legislação municipal, disciplinando-o no que compete ao Município, e cria, de forma

inédita na legislação local, um processo administrativo próprio para a escolha, formalização e fiscalização da modalidade de garantia de infraestrutura, contemplando expressamente a hipótese de garantia lastreada em recursos ou instrumentos financeiros do Programa Minha Casa, Minha Vida, na esteira do que recomendou o Parecer Jurídico acima referido: a admissibilidade jurídica de tais instrumentos, condicionada à formalização própria perante o Município, à anuência da instituição financiadora e à manutenção, em favor do Município, de mecanismo autônomo de exigibilidade da garantia.

5. A proposta também disciplina, de forma sistemática, as demais modalidades de garantia já consagradas na prática administrativa municipal brasileira – caução de lotes, caução em dinheiro ou títulos da dívida pública, fiança bancária, seguro-garantia e hipoteca de imóvel diverso – de modo a conferir à Administração Municipal um leque de opções compatível com a realidade econômica dos empreendimentos de pequeno, médio e grande porte que se pretende atrair para o Município.

6. Para além do sistema de garantias, o Projeto de Lei moderniza integralmente a disciplina municipal do parcelamento do solo, à semelhança da legislação adotada por municípios de referência como Fortaleza, Maracanaú, Joinville e Curitiba, adaptada às dimensões e à realidade administrativa de Potengi. Nesse sentido, a proposta: (i) compatibiliza-se com o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), incorporando os princípios da função social da propriedade urbana e da gestão democrática da cidade; (ii) disciplina o condomínio de lotes, modalidade consagrada pela Lei nº 13.465/2017 e pelo Código Civil; (iii) estabelece processo administrativo célere, com prazos determinados para manifestação dos órgãos técnicos municipais; (iv) atualiza o regime de infrações e penalidades administrativas, sem prejuízo da tipificação penal prevista nos arts. 50 a 52 da Lei nº 6.766/1979.

7. Ressalte-se que, conforme apontado no Parecer Jurídico que fundamenta a presente iniciativa, não há na legislação federal qualquer vedação à utilização de recursos do Minha Casa, Minha Vida como lastro de garantia municipal de infraestrutura; existe, isto sim, a necessidade de disciplina local que confira segurança jurídica ao procedimento – lacuna que este Projeto de Lei tem por finalidade suprir.

8. Por todo o exposto, e por se tratar de matéria de inequívoco interesse público municipal, relacionada ao ordenamento territorial, à expansão urbana ordenada e à viabilização de empreendimentos habitacionais de interesse social, submeto o presente Projeto de Lei à elevada apreciação dessa Casa Legislativa, contando com o costumeiro apoio dos nobres Vereadores para sua aprovação.

Respeitosamente,

SALVIANO LINARD DE
ALENCAR:38977160898

Assinado de forma digital por
SALVIANO LINARD DE
ALENCAR:38977160898
Dados: 2026.07.24 09:58:35 -03'00'

SALVIANO LINARD DE ALENCAR
PREFEITO MUNICIPAL DE POTENGI/CE

APROVADO
Em: 29/07/26



PROJETO DE LEI Nº 33 EM REGIME DE URGÊNCIA, DE 24 DE JULHO DE 2026.

Institui o Sistema Municipal de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Potengi/CE; disciplina os procedimentos administrativos para aprovação, execução, garantia e registro de loteamentos, desmembramentos e condomínios de lotes; regulamenta o sistema de garantias de execução de obras de infraestrutura, inclusive mediante patrimônio de afetação e recursos vinculados a programas habitacionais federais e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE POTENGI, Estado do Ceará, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

DO OBJETO, DOS PRINCÍPIOS E DAS DEFINIÇÕES

Art. 1º Esta Lei institui o Sistema Municipal de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Potengi/CE e disciplina, em âmbito local, o parcelamento do solo para fins urbanos sob as modalidades de loteamento, desmembramento e condomínio de lotes, em conformidade com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, com a Lei Federal nº 14.620, de 15 de junho de 2023, e com o Código Civil.

Parágrafo único. Esta Lei aplica-se a todo o território municipal, respeitadas as diretrizes e o zoneamento estabelecidos no Plano Diretor de Potengi/CE e na legislação municipal de uso e ocupação do solo.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano no Município de Potengi observará, em especial, os seguintes princípios:

- I - função social da propriedade urbana e da cidade;
- II - ordenação e controle do uso do solo, de modo a evitar a expansão urbana desordenada e a proteger o meio ambiente e o patrimônio cultural;
- III - gestão democrática, por meio da participação da população e de associações representativas nos processos de planejamento, controle e fiscalização;

IV - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

V - segurança jurídica das relações entre o Poder Público, os loteadores e os adquirentes de lotes, mediante a garantia efetiva da execução das obras de infraestrutura;

VI - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais.

Art. 3º Para os fins desta Lei, consideram-se as seguintes definições:

I - loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III - condomínio de lotes: modalidade de condomínio de que trata o art. 1.358-A do Código Civil, em que cada unidade autônoma corresponde a um lote, com possibilidade de fechamento, mediante alienação ou concessão de uso das vias e áreas internas de circulação, observado o disposto no art. 4º, § 4º, da Lei nº 6.766/1979;

IV - fracionamento irregular ou clandestino: parcelamento do solo executado sem prévia aprovação municipal e/ou sem registro imobiliário, em desacordo com esta Lei;

V - gleba: área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento urbano regular;

VI - lote: terreno resultante de loteamento, desmembramento ou condomínio de lotes, servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos no Plano Diretor e nesta Lei;

VII - quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação ou limites físicos, subdividida em lotes;

VIII - infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas ou não, exigíveis nos termos do art. 2º, § 5º, da Lei nº 6.766/1979 e do art. 18 desta Lei;

IX - infraestrutura complementar: equipamentos adicionais exigidos em função da localização, do porte ou da destinação do empreendimento, tais como redes de drenagem de maior porte, pavimentação asfáltica, arborização, sinalização viária e equipamentos de lazer;

X - equipamentos urbanos: os de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

XI - equipamentos comunitários: os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XII - Comissão de Representantes: órgão constituído pelos adquirentes de lotes integrantes de loteamento submetido ao regime de patrimônio de afetação, nos termos do art. 18-A da Lei nº 6.766/1979 e do Título V desta Lei;

XIII - patrimônio de afetação: regime pelo qual o terreno e a infraestrutura do loteamento, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados, mantêm-se apartados do patrimônio geral do loteador, com a finalidade exclusiva de assegurar a conclusão do empreendimento e a entrega dos lotes urbanizados aos adquirentes;

XIV - garantia de infraestrutura: instrumento jurídico exigido pelo Município como condição para o registro do loteamento antes da conclusão das obras, destinado a assegurar a execução da infraestrutura básica no prazo do cronograma aprovado;

XV - instituição financiadora: instituição financeira ou agente operador habilitado a conceder financiamento habitacional ou de infraestrutura, inclusive no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (Lei nº 14.620/2023);

XVI - Reurb: Regularização Fundiária Urbana de que trata a Lei Federal nº 13.465/2017, subdividida em Reurb de Interesse Social (Reurb-S) e Reurb de Interesse Específico (Reurb-E).

Art. 4º Compete ao órgão municipal de planejamento urbano, sem prejuízo das atribuições de outros órgãos e entidades da Administração Municipal previstas nesta Lei:

I - expedir diretrizes urbanísticas para parcelamento do solo;

II - analisar e emitir parecer técnico sobre projetos de loteamento, desmembramento e condomínio de lotes;

III - fiscalizar a execução das obras de infraestrutura exigidas;

IV - manter cadastro atualizado dos parcelamentos aprovados, em execução e concluídos no Município;

V - elaborar, para cada empreendimento, estimativa de custo da infraestrutura exigida, para fins de dimensionamento da garantia de que trata o Título V desta Lei;

VI - exercer as demais competências previstas nesta Lei e em regulamento.

Art. 5º Esta Lei é complementar e subordinada ao Plano Diretor do Município de Potengi/CE e à legislação municipal de uso, ocupação e



zoneamento do solo, aos quais deverá compatibilizar-se todo parcelamento do solo urbano no território municipal.

Parágrafo único. Em caso de superveniência de alteração do Plano Diretor ou da legislação de uso e ocupação do solo, os processos de aprovação de parcelamento em curso observarão a legislação vigente à data do protocolo do requerimento, ressalvada a hipótese de norma superveniente mais benéfica ao interesse público urbanístico, mediante decisão motivada do órgão municipal competente.

TÍTULO II

DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DO LOTEAMENTO

Art. 6º O loteamento somente poderá ser efetuado em terrenos urbanos, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidos pelo Plano Diretor e pela legislação de uso e ocupação do solo do Município.

Art. 7º Não será permitido o loteamento em terrenos:

I - alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

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

Art. 8º O projeto de loteamento definirá, no mínimo:

I - as vias de circulação, integradas, sempre que possível, ao sistema viário municipal já existente ou projetado;

II - as quadras e os lotes resultantes do parcelamento;

III - as áreas destinadas a uso público, na forma do art. 20 desta Lei;

IV - o cronograma de execução das obras de infraestrutura, quando não concluídas previamente ao registro.

CAPÍTULO II

DO DESMEMBRAMENTO

Art. 9º O desmembramento observará, no que couber, as mesmas exigências urbanísticas e o mesmo processo administrativo do loteamento, dispensada a apresentação de projeto de sistema viário quando comprovado o integral aproveitamento das vias já existentes.



Art. 10º Não se admitirá desmembramento que resulte em lote com testada ou área inferior aos mínimos estabelecidos no Plano Diretor e nesta Lei, ressalvadas as hipóteses de regularização fundiária de interesse social disciplinadas no Título VIII.

CAPÍTULO III

DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 11º O condomínio de lotes rege-se pelo art. 1.358-A e seguintes do Código Civil, pelo art. 4º, § 4º, da Lei nº 6.766/1979, e pelas disposições desta Lei, aplicando-se subsidiariamente as normas relativas ao loteamento no que se refere aos requisitos urbanísticos, à infraestrutura e ao sistema de garantias.

Art. 12º No condomínio de lotes, as vias e áreas internas de circulação e uso comum poderão ser gravadas com cláusula de fechamento e acesso controlado, sem prejuízo da destinação de áreas públicas externas ao condomínio, na forma exigida para o loteamento.

Parágrafo único. As áreas internas de uso comum permanecerão de propriedade e responsabilidade dos condôminos, não se incorporando ao patrimônio público municipal, ressalvado o disposto em convenção de condomínio e legislação específica.

Art. 13º Aplica-se ao condomínio de lotes, no que couber, o sistema de garantias de infraestrutura previsto no Título V desta Lei, inclusive quanto à possibilidade de constituição de patrimônio de afetação e de garantia lastreada em recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida.

CAPÍTULO IV

DO PARCELAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 14º Considera-se loteamento ou desmembramento de interesse social aquele destinado predominantemente a famílias de baixa renda, promovido diretamente pelo Poder Público, por entidades sem fins lucrativos habilitadas ou no âmbito de programas habitacionais federais, estaduais ou municipais, inclusive o Programa Minha Casa, Minha Vida.

Art. 15º Aos parcelamentos de interesse social aplicam-se, no que couber, índices urbanísticos e exigências de infraestrutura diferenciados, a serem definidos em regulamento, observados os parâmetros mínimos da Lei nº 6.766/1979 e desta Lei, sem prejuízo do regime de garantias do Título V.

TÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I

DAS ÁREAS NÃO PARCELÁVEIS E DAS FAIXAS ESPECIAIS



Art. 16º Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de faixa não edificável, observadas as larguras mínimas fixadas pela legislação federal, estadual e municipal aplicável, notadamente o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012).

Art. 17º As áreas de preservação permanente e as unidades de conservação existentes no perímetro do parcelamento deverão ser identificadas no projeto e excluídas da área loteável, sem prejuízo de seu cômputo, quando admitido em lei, para fins de cálculo de áreas verdes.

CAPÍTULO II

DAS INFRAESTRUTURA BÁSICA EXIGIDA

Art. 18º É exigida, como infraestrutura básica dos parcelamentos situados em zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS), a execução dos seguintes equipamentos urbanos:

I - escoamento das águas pluviais;

II - abastecimento de água potável;

III - soluções para esgotamento sanitário e para energia elétrica domiciliar;

IV - vias de circulação.

Parágrafo único. Para os demais parcelamentos, a infraestrutura básica exigida compreende, além dos itens do caput, iluminação pública e pavimentação das vias de circulação, na forma do art. 2º, § 5º, da Lei nº 6.766/1979.

Art. 19º A execução da infraestrutura básica é condição para a aprovação do loteamento, admitindo-se, nos termos do art. 18, inciso V, da Lei nº 6.766/1979 e do Título V desta Lei, a aprovação de cronograma de execução das obras, com prazo máximo de 4 (quatro) anos, prorrogável por igual período, mediante a constituição de garantia na forma desta Lei.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 20º Do total da gleba objeto de loteamento serão destinadas, a título gratuito, áreas para o sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, proporcionalmente à densidade de ocupação prevista pelo Plano Diretor para a zona em que se situe o empreendimento.

§ 1º O percentual mínimo de áreas públicas será definido no Plano Diretor e na legislação municipal de uso e ocupação do solo, não podendo ser inferior a 15% (quinze por cento) da área total do loteamento, ressalvados os parcelamentos de interesse social e o condomínio de lotes, para os quais poderão ser fixados percentuais específicos em regulamento.

§ 2º As áreas destinadas a sistemas de circulação, a equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público passam, com o registro do loteamento, a integrar o domínio do Município, não podendo ter sua destinação alterada pelo loteador desde a aprovação do projeto, salvo por lei municipal específica.

Art. 21º As áreas institucionais destinar-se-ão à implantação de equipamentos públicos de educação, saúde, assistência social, cultura, esporte e lazer, conforme demanda apurada pelo órgão municipal de planejamento urbano, vedada sua utilização para finalidade diversa.

CAPÍTULO IV

DAS DIMENSÕES DE LOTES E DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 22º Os lotes resultantes de parcelamento deverão ter área mínima e testada mínima definidas no Plano Diretor e na legislação de uso e ocupação do solo do Município, observado o parâmetro mínimo de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5 (cinco) metros, ressalvadas as hipóteses de parcelamento de interesse social e de regularização fundiária, nos termos dos Títulos II e VIII desta Lei.

Art. 23º O sistema viário do parcelamento deverá articular-se com o sistema viário municipal existente e projetado, observadas as diretrizes urbanísticas expedidas pelo órgão municipal de planejamento urbano nos termos do art. 31 desta Lei.

Art. 24º As vias de circulação de loteamentos deverão obedecer às larguras mínimas fixadas em regulamento, considerando sua hierarquia funcional (vias locais, coletoras e arteriais), e proporcionar acessibilidade universal, com rebaixamento de guias, sinalização e rotas acessíveis, na forma da legislação sobre acessibilidade.

TÍTULO IV

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO

CAPÍTULO I

DAS CONSULTA PRÉVIA E DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Art. 25º O interessado em promover parcelamento do solo deverá requerer ao órgão municipal de planejamento urbano a expedição de diretrizes urbanísticas, mediante requerimento instruído com:

I - planta do imóvel, contendo a localização das vias, cursos d'água e outros elementos físicos relevantes;

II - certidão de matrícula atualizada do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III - indicação da modalidade de parcelamento pretendida.



Art. 26º O órgão municipal de planejamento urbano expedirá as diretrizes urbanísticas no prazo de até 30 (trinta) dias, indicando:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade, relacionadas com o loteamento pretendido;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias e não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante, com indicação dos usos compatíveis;

VI - os índices urbanísticos aplicáveis (área e testada mínima de lote, coeficientes de aproveitamento, taxa de permeabilidade, quando cabível).

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 2 (dois) anos, contado de sua expedição, findo o qual, sem o protocolo do projeto definitivo, deverão ser renovadas.

CAPÍTULO II

DO PROJETO DEFINITIVO

Art. 27º O projeto definitivo de loteamento, elaborado com observância das diretrizes expedidas, será apresentado ao órgão municipal de planejamento urbano acompanhado de:

I - planta de situação e localização da área;

II - memorial descritivo, contendo a descrição sucinta do loteamento, com as condições urbanísticas e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além das limitações relativas a áreas públicas e a áreas de preservação;

III - projeto de sistema viário, com respectivas cotas e perfis;

IV - projetos de infraestrutura básica e, quando exigível, complementar, subscritos por profissional habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);

V - cronograma físico-financeiro de execução das obras, quando não concluídas previamente;

VI - comprovante de titularidade do imóvel e, quando for o caso, procuração e anuência do cônjuge ou companheiro;

VII - certidões negativas de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos, na forma do art. 18 da Lei nº 6.766/1979;

VIII - indicação, quando pretendida, da modalidade de garantia de infraestrutura a que se refere o Título V desta Lei, ou requerimento de dilação de prazo para tal indicação, na forma do art. 55 desta Lei;

IX - licença ambiental ou dispensa de licenciamento, expedida pelo órgão ambiental competente, quando exigível.

Art. 28º O memorial descritivo indicará obrigatoriamente:

I - a área total, o número de lotes e de quadras, com as respectivas áreas e confrontações;

II - a descrição das áreas públicas e das áreas institucionais, com suas respectivas destinações;

III - as restrições urbanísticas convencionais impostas aos lotes, se houver;

IV - as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações incidentes sobre os lotes e as construções.

CAPÍTULO III

DA ANÁLISE TÉCNICA

Art. 29º Protocolado o projeto definitivo, o órgão municipal de planejamento urbano procederá à análise técnica no prazo de até 60 (sessenta) dias, podendo, uma única vez, formular exigências a serem cumpridas pelo interessado no prazo de até 60 (sessenta) dias, sob pena de arquivamento do processo.

§ 1º Cumpridas as exigências, o prazo para análise recomeçará a fluir por até 30 (trinta) dias.

§ 2º Os prazos deste artigo poderão ser prorrogados, uma única vez e por igual período, mediante decisão motivada, em razão da complexidade do empreendimento.

Art. 30º A análise técnica do projeto definitivo compreenderá, entre outros aspectos:

I - a compatibilidade com o Plano Diretor, a legislação de uso e ocupação do solo e as diretrizes urbanísticas expedidas;

II - a suficiência e a adequação técnica dos projetos de infraestrutura;

III - a elaboração, pela equipe técnica municipal, da estimativa de custo das obras de infraestrutura, para fins de dimensionamento da garantia exigida nos termos do Título V desta Lei;

IV - a regularidade formal e documental do processo.

CAPÍTULO IV

DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Art. 31º Será obrigatória a realização de audiência pública, na forma do art. 43, inciso II, da Lei nº 10.257/2001, para os empreendimentos de impacto urbanístico significativo, assim definidos em regulamento em

razão da área parcelada, do número de lotes ou da localização em área ambientalmente sensível.

Art. 32º A audiência pública será convocada com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, por edital publicado no Diário Oficial do Município e amplamente divulgado, e terá suas conclusões consignadas em ata, sem caráter vinculante, mas de observância obrigatória para fins de motivação da decisão administrativa final.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO

Art. 33º Concluída a análise técnica favorável e, quando exigível, a audiência pública, o processo será encaminhado à Procuradoria Geral do Município para parecer jurídico conclusivo, especialmente quanto:

- I - à regularidade dominial e registral do imóvel;
- II - à adequação da modalidade de garantia de infraestrutura escolhida ou proposta, nos termos do Título V desta Lei;
- III - à compatibilidade do projeto com a legislação aplicável.

Art. 34º O parecer jurídico favorável será seguido de decisão do Chefe do Poder Executivo, ou de autoridade por ele delegada, que aprovará o parcelamento mediante decreto ou ato administrativo equivalente, do qual constarão, obrigatoriamente:

- I - a identificação do loteador e do imóvel;
- II - o cronograma de execução das obras, quando aplicável;
- III - a modalidade e as condições da garantia de infraestrutura constituída;
- IV - as condições urbanísticas do parcelamento aprovado.

Art. 35º O ato de aprovação, acompanhado dos projetos aprovados e do instrumento de garantia devidamente formalizado, será encaminhado pelo loteador ao Cartório de Registro de Imóveis competente, para registro do loteamento no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, nos termos do art. 18 da Lei nº 6.766/1979.

CAPÍTULO VI

DA CADUCIDADE E DA REVISÃO

Art. 36º Caducará a aprovação do parcelamento se o respectivo registro imobiliário não for requerido dentro do prazo do art. 35, ou se as obras de infraestrutura não forem iniciadas no prazo de 2 (dois) anos, contado do registro, ressalvada prorrogação motivada.

Art. 37º A caducidade será declarada por ato do Chefe do Poder Executivo, após regular processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, com efeitos a partir da publicação, sem prejuízo da



execução da garantia eventualmente constituída, para fins de conclusão das obras já iniciadas ou ressarcimento do Município.

Art. 38º O loteador poderá requerer a revisão ou o cancelamento parcial do loteamento já registrado, nos termos do art. 23 da Lei nº 6.766/1979, mediante anuência da unanimidade dos proprietários dos lotes atingidos e aprovação municipal.

TÍTULO V

DO SISTEMA DE GARANTIAS DE EXECUÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 39º A aprovação de loteamento cujas obras de infraestrutura não estejam concluídas na data do registro fica condicionada à apresentação de cronograma de execução, com prazo máximo de 4 (quatro) anos, prorrogável por igual período mediante decisão motivada, e à constituição de garantia que assegure ao Município a conclusão das obras, nos termos do art. 18, inciso V, da Lei nº 6.766/1979 e deste Título.

Parágrafo único. A exigência de garantia constitui condição legal de eficácia da aprovação, não sendo faculdade do gestor municipal dispensá-la, ressalvada a hipótese de as obras de infraestrutura já se encontrarem integralmente concluídas e vistoriadas antes do registro.

Art. 40º A escolha da modalidade de garantia, dentre as previstas neste Título, é ato negocial entre o Município e o loteador, sujeito a processo administrativo próprio, disciplinado no Capítulo V deste Título, no qual serão considerados o porte do empreendimento, o custo estimado das obras e a capacidade econômico-financeira do loteador.

Art. 41º O valor da garantia corresponderá, no mínimo, ao custo total estimado das obras de infraestrutura exigidas, apurado pela equipe técnica municipal nos termos do art. 30, inciso III, desta Lei, podendo ser atualizado periodicamente conforme índice oficial de reajuste da construção civil, na forma do instrumento de garantia.

CAPÍTULO II

DAS MODALIDADES DE GARANTIA

Art. 42º São admitidas, isolada ou cumulativamente, as seguintes modalidades de garantia de execução de infraestrutura:

- I - caução de lotes do próprio empreendimento;
- II - caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública;
- III - fiança bancária;

- IV - seguro-garantia;
- V - hipoteca de imóvel diverso, livre e desembaraçado de ônus;
- VI - patrimônio de afetação, na forma do Capítulo III deste Título;
- VII - garantia lastreada em recursos ou instrumentos financeiros de programas habitacionais federais, inclusive o Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma do Capítulo IV deste Título.

Parágrafo único. A Administração Municipal poderá, mediante decisão motivada, admitir modalidade de garantia diversa das enumeradas neste artigo, desde que assegure grau de proteção equivalente ao interesse municipal e seja submetida a parecer prévio da Procuradoria Geral do Município.

Art. 43º Na caução de lotes, o loteador oferecerá em garantia número de lotes do próprio empreendimento cujo valor de mercado, apurado por avaliação técnica, corresponda a, no mínimo, 1,5 (um vírgula cinco) vez o custo estimado das obras, ficando tais lotes indisponíveis para alienação até a conclusão da infraestrutura e a liberação pelo Município.

Art. 44º A caução em dinheiro será depositada em conta vinculada, aberta em instituição financeira oficial, e somente poderá ser movimentada mediante autorização do órgão municipal competente, para fins de execução ou restituição, conforme o caso.

Art. 45º A fiança bancária e o seguro-garantia deverão ser prestados por instituição financeira ou seguradora devidamente autorizada a funcionar no País pelo Banco Central do Brasil ou pela Superintendência de Seguros Privados (Susep), conforme o caso, com vigência não inferior ao prazo do cronograma de obras, acrescido de 6 (seis) meses.

Art. 46º A hipoteca de imóvel diverso somente será admitida quando o imóvel ofertado estiver livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e seu valor de avaliação for suficiente para cobrir o custo estimado das obras, devendo o instrumento ser registrado na matrícula do imóvel dado em garantia.

CAPÍTULO III

DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO EM LOTEAMENTOS

Art. 47º O loteador poderá, a seu critério ou por exigência municipal fundamentada no porte do empreendimento, submeter o loteamento ao regime de patrimônio de afetação previsto nos arts. 18-A a 18-F da Lei nº 6.766/1979, hipótese em que o terreno, a infraestrutura e os demais bens e direitos a ele vinculados manter-se-ão apartados do patrimônio geral do loteador.

Art. 48º A constituição do patrimônio de afetação dar-se-á por termo firmado pelo loteador, averbado na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, do qual constarão a individualização do



terreno, o cronograma de obras e a identificação da Comissão de Representantes, quando já constituída.

Art. 49º O loteador responderá pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação, sem prejuízo da fiscalização exercida pela Comissão de Representantes, pela Prefeitura e, quando houver, pela instituição financiadora.

Art. 50º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à implantação da infraestrutura do loteamento e à entrega dos lotes urbanizados aos adquirentes.

Art. 51º Admite-se a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização dos lotes integrantes do loteamento afetado, hipótese em que o produto da cessão passará a integrar o patrimônio de afetação, vinculado à execução da infraestrutura.

Art. 52º A Comissão de Representantes, a Prefeitura e, quando houver, a instituição financiadora da infraestrutura poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar a execução das obras vinculadas ao patrimônio de afetação, sem prejuízo da fiscalização municipal ordinária de que trata o art. 82 desta Lei.

Art. 53º A Comissão de Representantes será constituída pelos adquirentes de lotes do empreendimento afetado, com atribuições de fiscalização da regularidade da aplicação dos recursos e da execução das obras, na forma de regulamento próprio a ser aprovado por decreto municipal, observados os arts. 18-A a 18-F da Lei nº 6.766/1979.

Art. 54º O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela conclusão das obras de infraestrutura, devidamente atestada por vistoria municipal, e pela entrega dos lotes urbanizados aos adquirentes, mediante averbação do cancelamento na matrícula do imóvel.

CAPÍTULO IV

DA GARANTIA LASTREADA EM RECURSOS DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

Art. 55º É juridicamente admissível que a garantia de execução da infraestrutura seja lastreada, total ou parcialmente, em recursos ou instrumentos financeiros do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 14.620/2023, nas seguintes formas, isolada ou cumulativamente:

I - constituição de patrimônio de afetação sobre o loteamento, nos termos do Capítulo III deste Título, com anuência expressa da instituição financiadora do empreendimento e sua nomeação, em conjunto com a Prefeitura e a Comissão de Representantes, para fiscalização da execução da infraestrutura;

II - comprovação formal, perante o Município, do cronograma de desembolso do financiamento habitacional vinculado à execução das obras

de infraestrutura, sempre que a operação de crédito contemplar expressamente o custeio da infraestrutura não incidente do empreendimento, nos termos da Lei nº 14.620/2023.

Art. 56º A admissão de garantia lastreada em recursos do Minha Casa, Minha Vida não dispensa a formalização de instrumento próprio de garantia perante o Município, permanecendo o financiamento habitacional e a garantia municipal como relações jurídicas distintas, ainda que articuláveis.

Parágrafo único. Em qualquer hipótese, o Município reterá mecanismo próprio de exigibilidade da garantia, exercível independentemente da relação contratual entre o loteador e a instituição financiadora, de modo que o eventual inadimplemento do financiamento habitacional não obste a execução da garantia municipal.

Art. 57º A aceitação de instrumento do Minha Casa, Minha Vida como garantia será formalizada por termo de compromisso, ou instrumento equivalente, firmado entre o Município, o loteador e a instituição financiadora, levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, do qual constarão, no mínimo:

I - a identificação do financiamento e de seu cronograma de desembolso vinculado à infraestrutura;

II - a anuência da instituição financiadora com a fiscalização municipal e, quando houver, com a Comissão de Representantes;

III - a cláusula de exigibilidade autônoma da garantia pelo Município, em caso de inadimplemento da obrigação de implantar a infraestrutura, independentemente do andamento do contrato de financiamento;

IV - o valor e o prazo de vigência da garantia, compatíveis com o cronograma de obras.

Art. 58º A mera existência de contrato de financiamento habitacional celebrado com a Caixa Econômica Federal ou outra instituição habilitada ao Programa Minha Casa, Minha Vida não dispensa, por si só, a formalização do instrumento de garantia perante o Município na forma deste Capítulo.

CAPÍTULO V

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE ESCOLHA E FORMALIZAÇÃO DA GARANTIA

Art. 59º O processo administrativo de escolha da modalidade de garantia terá início com requerimento do loteador, dirigido ao órgão municipal de planejamento urbano, no qual indicará a modalidade ou combinação de modalidades pretendidas dentre as previstas no art. 42 desta Lei.

Art. 60º Instruirá o requerimento:

I - a estimativa de custo da infraestrutura, elaborada pela equipe técnica municipal nos termos do art. 30, inciso III, desta Lei, ou, na



sua falta, orçamento apresentado pelo loteador, sujeito a validação técnica municipal;

II - o cronograma físico-financeiro das obras;

III - os documentos comprobatórios da modalidade de garantia pretendida, inclusive, quando for o caso, a documentação de enquadramento no Programa Minha Casa, Minha Vida perante a instituição financiadora e o respectivo cronograma de desembolso.

Art. 61º O órgão municipal de planejamento urbano, no prazo de até 30 (trinta) dias, emitirá parecer técnico sobre a suficiência e a adequação da modalidade proposta, encaminhando o processo à Procuradoria Geral do Município para parecer jurídico conclusivo.

Art. 62º O parecer jurídico da Procuradoria Geral do Município examinará, especialmente:

I - a regularidade formal do instrumento de garantia proposto;

II - a suficiência do valor da garantia em face do custo estimado da obra;

III - nos casos de garantia lastreada em recursos do Minha Casa, Minha Vida, a observância dos requisitos do art. 57 desta Lei, notadamente a existência de mecanismo autônomo de exigibilidade em favor do Município.

Art. 63º Concluído o parecer jurídico favorável, a decisão sobre a modalidade de garantia será proferida pelo Chefe do Poder Executivo, ou autoridade delegada, de forma motivada, integrando o ato de aprovação do parcelamento de que trata o art. 34 desta Lei.

Art. 64º O instrumento de garantia, uma vez formalizado, deverá ser levado a registro ou averbação no Cartório de Registro de Imóveis competente, previamente ou concomitantemente ao registro do loteamento, constituindo condição de eficácia deste.

Art. 65º Havendo lacuna normativa quanto a modalidades de garantia não expressamente reguladas nesta Lei, o Chefe do Poder Executivo poderá, mediante decreto e parecer prévio da Procuradoria Geral do Município, disciplinar modalidade específica para caso concreto, privilegiando-se, sempre que possível, o regime de patrimônio de afetação previsto no Capítulo III deste Título, por oferecer maior grau de proteção ao interesse municipal.

CAPÍTULO VI

DA EXECUÇÃO DA GARANTIA

Art. 66º Verificado o inadimplemento da obrigação de executar a infraestrutura no prazo do cronograma aprovado, o Município notificará o loteador para, no prazo de 30 (trinta) dias, sanar a mora ou apresentar justificativa.

Art. 67º Não sanada a mora, o Município procederá à execução da garantia constituída, pelos meios cabíveis à modalidade adotada, aplicando o produto exclusivamente à conclusão das obras de infraestrutura pendentes.

Art. 68º Nos casos de garantia lastreada em patrimônio de afetação ou em recursos do Minha Casa, Minha Vida, a execução observará, adicionalmente, a comunicação à Comissão de Representantes e à instituição financiadora, sem prejuízo da exigibilidade autônoma da garantia pelo Município, na forma do art. 56, parágrafo único, desta Lei.

Art. 69º Concluídas as obras às custas da garantia executada, eventual saldo remanescente será restituído ao loteador ou à instituição garantidora, conforme o caso, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da vistoria de recebimento definitivo.

Art. 70º A execução da garantia não exclui a responsabilidade civil e administrativa do loteador, nem a aplicação das penalidades previstas no Título IX desta Lei.

TÍTULO VI

DA EXECUÇÃO DAS OBRAS E DO RECEBIMENTO DA INFRAESTRUTURA

Art. 71º As obras de infraestrutura serão executadas em conformidade com os projetos aprovados e o cronograma físico-financeiro, sob responsabilidade técnica do profissional habilitado indicado pelo loteador.

Art. 72º O órgão municipal de planejamento urbano fiscalizará periodicamente a execução das obras, podendo determinar a paralisação e a adoção de medidas corretivas em caso de desconformidade com os projetos aprovados.

Art. 73º Concluída cada etapa do cronograma, o loteador comunicará o fato ao Município, que procederá a vistoria no prazo de até 30 (trinta) dias, emitindo termo de recebimento parcial.

Art. 74º Concluída a totalidade da infraestrutura, será expedido, após vistoria final, o Termo de Recebimento Definitivo das Obras, condição para a liberação da garantia constituída e, quando aplicável, para a extinção do patrimônio de afetação.

Art. 75º O recebimento das obras pelo Município não exime o loteador e o responsável técnico da responsabilidade civil por vícios construtivos, na forma do art. 618 do Código Civil, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contado do Termo de Recebimento Definitivo.

Art. 76º As áreas públicas e os equipamentos urbanos entregues ao Município passarão à sua administração e manutenção a partir do Termo



de Recebimento Definitivo, ressalvadas obrigações de garantia técnica do executor.

TÍTULO VII

DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO PARCELAMENTO

Art. 77º O registro do loteamento ou desmembramento observará o procedimento e a documentação exigidos pelos arts. 18 a 22 da Lei nº 6.766/1979, cabendo ao loteador requerê-lo no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel.

Art. 78º Constarão obrigatoriamente do requerimento de registro, além dos documentos exigidos pela Lei nº 6.766/1979:

- I - o ato municipal de aprovação do parcelamento;
- II - o instrumento de garantia de infraestrutura devidamente formalizado, quando as obras não estiverem concluídas;
- III - a certidão de que trata o art. 18, inciso VI, da Lei nº 6.766/1979.

Art. 79º Após o registro, os lotes poderão ser objeto de compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão, observadas as disposições dos arts. 25 a 30 da Lei nº 6.766/1979.

Art. 80º Nos loteamentos submetidos ao regime de patrimônio de afetação ou vinculados a financiamento habitacional, a comercialização dos lotes observará a anuência ou ciência da instituição financiadora, conforme estabelecido no respectivo contrato de financiamento, sem prejuízo da livre alienação dos lotes não gravados por garantia real.

Art. 81º O Município poderá, mediante convênio com o Cartório de Registro de Imóveis local, instituir mecanismos de comunicação e atualização recíproca de informações sobre o andamento dos registros e das obras de infraestrutura dos loteamentos aprovados.

TÍTULO VIII

DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

Art. 82º A fiscalização do cumprimento desta Lei compete ao órgão municipal de planejamento urbano, sem prejuízo da atuação dos demais órgãos de fiscalização municipal e da comunicação ao Ministério Público, quando cabível.

Art. 83º Constitui infração administrativa, sujeita às penalidades desta Lei, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal cabível:

- I - dar início a parcelamento do solo sem prévia aprovação municipal;
- II - registrar parcelamento sem a documentação exigida por esta Lei e pela Lei nº 6.766/1979;



III - descumprir o cronograma de execução de obras de infraestrutura aprovado;

IV - comercializar lotes antes do registro do parcelamento, ressalvadas as hipóteses legais de pré-contrato;

V - dar destinação diversa da aprovada às áreas públicas ou institucionais;

VI - descumprir qualquer outra obrigação prevista nesta Lei ou no ato de aprovação do parcelamento.

Art. 84º As infrações previstas nesta Lei sujeitam o infrator, isolada ou cumulativamente, às seguintes penalidades:

I - notificação para regularização, com prazo determinado;

II - multa, cujo valor e critérios de gradação serão fixados em regulamento, observados os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade;

III - embargo da obra ou do parcelamento;

IV - interdição do loteamento para fins de comercialização de lotes;

V - cassação da aprovação do parcelamento, nos casos de reincidência ou de infração grave.

Art. 85º O processo administrativo para aplicação das penalidades observará o contraditório e a ampla defesa, assegurado recurso ao Chefe do Poder Executivo, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da notificação.

Art. 86º A aplicação das penalidades administrativas não prejudica a responsabilização penal do loteador nos termos dos arts. 50 a 52 da Lei nº 6.766/1979, cabendo ao Município comunicar ao Ministério Público os indícios de crime contra a Administração Pública ou contra o ordenamento urbano de que tiver ciência.

Art. 87º Os valores arrecadados a título de multa por infração a esta Lei serão destinados a fundo municipal de desenvolvimento urbano, quando existente, ou, na sua falta, à dotação orçamentária vinculada às ações de planejamento urbano e regularização fundiária do Município.

TÍTULO X

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 88º O Chefe do Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que couber, no prazo de 90 (noventa) dias contado de sua publicação, mediante decreto, especialmente quanto:

I - aos índices urbanísticos complementares não fixados no Plano Diretor;



II - aos critérios técnicos de elaboração da estimativa de custo de infraestrutura;

III - ao regulamento da Comissão de Representantes e do patrimônio de afetação;

IV - à tabela de valores e critérios de gradação das multas previstas no art. 90, inciso II.

Art. 89º Os processos de parcelamento do solo protocolados anteriormente à publicação desta Lei serão apreciados de acordo com a legislação vigente à época do protocolo, facultado ao interessado requerer a aplicação das disposições desta Lei, quando mais benéficas, especialmente quanto ao sistema de garantias do Título V.

Art. 90º Os loteamentos já aprovados e registrados até a data de publicação desta Lei permanecem regidos pelas condições de sua aprovação original, aplicando-se-lhes, no que couber e mediante requerimento do interessado, o sistema de garantias e o regime de patrimônio de afetação previstos no Título V, para as obras de infraestrutura ainda pendentes de execução.

Art. 91º O Município poderá celebrar convênios e termos de cooperação técnica com a Caixa Econômica Federal, outras instituições financeiras habilitadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida, o Cartório de Registro de Imóveis local e órgãos estaduais e federais de habitação e urbanismo, para a fiel execução desta Lei.

Art. 92º Aplicam-se subsidiariamente a esta Lei, no que não contrariarem suas disposições, a Lei Federal nº 6.766/1979, a Lei Federal nº 10.257/2001, a Lei Federal nº 13.465/2017, a Lei Federal nº 14.620/2023, o Código Civil e a Lei Federal Complementar nº 95/1998, quanto à técnica legislativa.

Art. 93º Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 94º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Potengi/CE, 24 de JULHO de 2026.

SALVIANO LINARD DE
ALENCAR:38977160898

Assinado de forma digital por
SALVIANO LINARD DE
ALENCAR:38977160898
Dados: 2026.07.24 09:58:49 -03'00'

SALVIANO LINARD DE ALENCAR
PREFEITO MUNICIPAL DE POTENGI/CE