

**EMENTA:**

ENCAMINHA PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR, DE PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA.”

MENSAGEM Nº <<XX>>><sup>1</sup>

João Pessoa, XX de XXXXXXXXXXXXXXXX de 20XX<sup>2</sup>

**EXCELENTÍSSIMOS SENHORES PRESIDENTE E DEMAIS MEMBROS DA CÂMARA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA/PB**

Dirijo-me a Vossas Excelências para encaminhar o incluso Projeto de Lei Complementar, que estabelece as normas de "Parcelamento do Solo do Município de João Pessoa", cuja atualização se deu em virtude da revisão do Plano Diretor Municipal e Legislações Urbanísticas Complementares de João Pessoa.

Ressalta-se que este Projeto de Lei integra o instrumental geral de regulação urbanística do Município de João Pessoa, juntamente com os demais normativos estabelecidos na Lei Orgânica do Município e a razão de sua propositura se dá em virtude da revisão do atual Plano Diretor.

O presente projeto regulamenta a divisão ou subdivisão de glebas para a ocupação e expansão urbana pelo loteamento, remembramento, remanejamento, desmembramento e outras modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos definidas na legislação federal e ainda disciplina os condomínios em alinhamento a Lei Federal nº 13.465, de 2017.

O Projeto tem por finalidade a instituição de normas gerais que disciplinam o parcelamento do solo no território municipal e a aplicação de outros instrumentos previstos no Plano Diretor.

Para tanto, o Projeto aqui apresentado atualiza as normas reguladoras vigentes, visando à equânime ampliação das condições de regularidade e ao desenvolvimento urbano sustentável da Cidade.

---

<sup>1</sup> Inserir

<sup>2</sup> Inserir

A regulação do parcelamento do solo adota como diretrizes básicas, dentre outras, as restrições de natureza ambiental, os aspectos paisagísticos e culturais, a melhoria da ambiência urbana, a ampliação dos aspectos de acessibilidade e a disponibilidade de infraestrutura do Município.

Esta proposta se alinha aos princípios e diretrizes da política de desenvolvimento urbano do Município, dispostos no processo de revisão do Plano Diretor.

A entrega do Projeto de Lei Complementar e seus Anexos a esta Casa Legislativa é feita para que os debates sejam enriquecidos, que mais pessoas sejam ouvidas e que o texto possa ser aprimorado pelos nobres Vereadores junto às suas bases para cumprir o seu papel de definidor da política de desenvolvimento urbano no Município de João Pessoa pelos próximos dez anos.

Contando, desde já, com o apoio dessa ilustre Casa Legislativa à presente iniciativa, aproveito para renovar meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

**CICERO LUCENA**

Prefeito Municipal

## Sumário

## Sumário

<b>TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>3</b>
<b>TÍTULO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS E NORMAS TÉCNICAS.....</b>	<b>5</b>
CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	5
CAPÍTULO II – DO SISTEMA VIÁRIO, DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO E DAS VIAS PARQUE.....	6
CAPÍTULO III – DAS FAIXAS DE PROTEÇÃO.....	8
CAPÍTULO IV – DAS QUADRAS, LOTES E UNIDADES AUTÔNOMAS.....	10
<b>TÍTULO III – DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO.....</b>	<b>11</b>
CAPÍTULO I – DOS LOTEAMENTOS.....	11
SEÇÃO I – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E NORMAS TÉCNICAS.....	11
SEÇÃO II – DA INFRAESTRUTURA MÍNIMA.....	11
SEÇÃO III – DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS, ÁREAS VERDES PÚBLICAS E SISTEMA VIÁRIO.....	12
CAPÍTULO II – DAS MODALIDADES DERIVADAS DE PARCELAMENTO DO SOLO.....	16
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	16
SEÇÃO II – DO DESMEMBRAMENTO.....	18
SEÇÃO III – DO REMEMBRAMENTO.....	19
SEÇÃO IV – DO REMANEJAMENTO.....	20
CAPÍTULO III - DOS CONDOMÍNIOS.....	21
SEÇÃO I – DAS DEFINIÇÕES.....	21
SUBSEÇÃO I – DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES.....	25
SUBSEÇÃO II – DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS HORIZONTAIS.....	26
SUBSEÇÃO III – DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS VERTICAIS.....	26
SEÇÃO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E OBRAS DE INFRAESTRUTURA MÍNIMA.....	27
SEÇÃO III – DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS E ÁREAS VERDES.....	30
<b>TÍTULO IV - DO REPARCELAMENTO DO SOLO URBANO.....</b>	<b>31</b>
<b>TÍTULO V – DO LICENCIAMENTO DOS PARCELAMENTOS.....</b>	<b>32</b>
CAPÍTULO I – DA PRÉ-ANÁLISE.....	32
CAPÍTULO II – DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO.....	33
CAPÍTULO III – DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL.....	33
CAPÍTULO IV – DO LICENCIAMENTO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA.....	34
<b>TÍTULO VI - DA EXECUÇÃO DE OBRAS E INFRAESTRUTURA.....</b>	<b>35</b>
CAPÍTULO I – DA EXECUÇÃO, DOS PRAZOS E DAS GARANTIAS.....	35

CAPÍTULO II – DO CERTIFICADO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA (CVI)	38
CAPÍTULO III – DA ACEITAÇÃO.....	39
SEÇÃO I – DO OCUPE-SE .....	39
SEÇÃO II – DO HABITE-SE.....	40
<b>TÍTULO VII – DO REGISTRO CARTORIAL .....</b>	<b>40</b>
CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS.....	40
CAPÍTULO II - DA RETIFICAÇÃO E AJUSTES DE PROJETO URBANÍSTICO REGISTRADO .....	41
<b>TÍTULO VIII – DA FISCALIZAÇÃO DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES.....</b>	<b>42</b>
CAPÍTULO I - DA FISCALIZAÇÃO .....	42
CAPÍTULO II - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES .....	42
<b>TÍTULO IX- DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....</b>	<b>45</b>

MINUTA DE LEI

## ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º, DE 2023

### (Autoria do Projeto: Poder Executivo)

Aprova a Lei de Parcelamento do Solo do Município de João Pessoa.

#### O PREFEITO DE JOÃO PESSOA

Faço saber que a Câmara Municipal de João Pessoa decreta, e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

#### TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Esta Lei, parte integrante do processo de revisão do Plano Diretor Municipal de João Pessoa, estabelece os procedimentos para o parcelamento do solo urbano no Município de João Pessoa, observadas as regras gerais nos termos do Código Civil Brasileiro e nas Leis Nacionais N.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, N.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, N.º 10.257, de 10 de julho de 2001, N.º 13.089, de 12 de janeiro de 2015, e N.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

**Art. 2º** O parcelamento do solo no Município de João Pessoa, compreende as modalidades de loteamento, desmembramento, remembramento, remanejamento e condomínio, nos termos das Leis Federais N.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e N.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

**§1º** A execução de quaisquer das modalidades de parcelamento previstas neste artigo depende de prévia anuência do Poder Público competente, obedecido ao contido na presente Lei, bem como na legislação federal, estadual e municipal aplicável à matéria.

**§2º** O parcelamento do solo pode ocorrer em todo o território municipal, com as exceções previstas nesta lei, podendo ser vedado em situações de riscos não mitigáveis ou em zonas de proteção ambiental ou de patrimônio histórico, conforme especificidades de cada caso.

**§3º** Integram esta Lei os seguintes anexos:

- I. Glossário, que indica, para os efeitos desta Lei, os significados de vocábulos e

expressões por ela utilizados;

- II. Área mínima de lotes para Parcelamento do Solo.

**Art. 3º** Os parcelamentos do solo de que trata esta Lei Municipal observarão também:

- I. ao Plano Diretor Municipal;
- II. às normas sobre uso e ocupação do solo urbano, incluindo os parâmetros e índices urbanísticos dispostos na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS);
- III. às normas sobre o sistema viário referidas na Lei do Sistema Viário Municipal;
- IV. às normas sobre edificações e posturas, contidas no Código de Obras e Edificações (COE) e no Código de Licenciamento de Atividades Econômicas e Posturas; e
- V. à legislação que trate da proteção do meio ambiente, incluídas a Lei Federal N.º 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação natural nativa, a Lei Federal N.º 11.428, de 22 de dezembro de 2006, que dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, a Lei Complementar Estadual N.º 6.002, de 29 de dezembro de 1994, que dispõe sobre o Código Florestal do Estado da Paraíba, bem como a legislação municipal vigente, incluindo o Código de Meio Ambiente e os Decretos Municipais N.º 4.691, de 16 de setembro de 2002 e N.º 4.333, de 30 de agosto de 2005, ou outros instrumentos normativos que venham a substituí-los.

**Art. 4º** Qualquer forma de parcelamento do solo no território do Município de João Pessoa deverá obrigatoriamente observar:

- I. a adequação ao sistema viário, circulação e transporte;
- II. a adequação ao desenvolvimento do Município dentro da Região Metropolitana de João Pessoa, em observância ao Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado a ser estabelecido na forma determinada pela Lei Federal N.º 13.089, de 12 de janeiro de 2015 (Estatuto da MetrÓpole);
- III. a preservação dos recursos naturais, ambientais e outros previstos na legislação municipal; e

- IV. a preservação da paisagem e de monumentos do patrimônio histórico, cultural e artístico do Município.

## TÍTULO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS E NORMAS TÉCNICAS

### CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 5º** Não se admite o parcelamento do solo em locais:

- I. alagadiços, planícies de inundação e sujeitos a inundações, antes da adoção das providências necessárias para assegurar o escoamento das águas;
- II. que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;
- IV. em áreas de preservação ecológica ou onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;
- V. que integrem Unidades de Conservação e Áreas de Proteção Permanente, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;
- VI. onde for tecnicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- VII. em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes; e
- VIII. em áreas oriundas de doação recebida do Município.

**Parágrafo único.** Excetuam-se da vedação prevista no *caput* os casos dispostos nos incisos I a IV deste artigo, desde que comprovada a possibilidade de solução por meio de laudo técnico atestado por responsável técnico, com anuência do órgão ambiental municipal competente.

## **CAPÍTULO II – DO SISTEMA VIÁRIO, DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO E DAS VIAS PARQUE**

**Art. 6º** Todo projeto de parcelamento deverá garantir a perfeita integração com o sistema viário do entorno, quanto ao arruamento e à destinação de áreas, garantindo:

- I. a articulação e a continuidade do sistema viário geral da cidade, em especial as vias arteriais e coletoras, assim definidas na Lei do Sistema Viário Municipal, e harmonizar-se com a topografia local;
- II. a incorporação no seu traçado viário dos trechos indicados na Lei do Sistema Viário Municipal;
- III. observância dos eixos viários de estruturação da transformação urbana, conforme mapa anexo do Plano Diretor do Município;
- IV. a integração com a Região Metropolitana de João Pessoa; e
- V. observância das normas de segurança, acessibilidade e mobilidade urbana.

**§1º** A hierarquia das vias deverá respeitar o disposto na Lei do Sistema Viário Municipal, parte integrante do Plano Diretor.

**§2º** Será exigida do empreendedor doação da área ao Município necessária ao alargamento da via existente ou para abertura de via projetada que delimite ou corte o terreno a ser parcelado, caso seja necessário para a consolidação das diretrizes viárias indicadas pelo órgão municipal competente.

**Art. 7º** Não serão aprovados projetos de parcelamento do solo que resultem em lotes sem acesso direto à via pública.

**Parágrafo único.** Nos casos de condomínio, o acesso das áreas exclusivas (lotes ou edifícios internos) poderá se dar por meio de vias internas.

**Art. 8º** A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei, da Lei do Sistema Viário Municipal e do Plano Municipal de Mobilidade Urbana (PLANMOB), e estará sujeita à aprovação prévia do Município de João Pessoa.

**Art. 9º** Quando não houver previsão de continuidade da estrutura viária pela Lei do Sistema



Viário Municipal, essa deverá terminar em *cul-de-sac*, atendendo às especificações da referida Lei.

**Art. 10** Os projetos de parcelamento que possuírem faixas de preservação de fundo de vale deverão prever uma via parque, adjacente ao limite da Área de Preservação Permanente (APP), para o controle da ocupação dessas áreas, devendo possuir setorização e dimensionamento que atenda a Lei do Sistema Viário Municipal.

Figura 1: Modelo de implantação de Via Parque

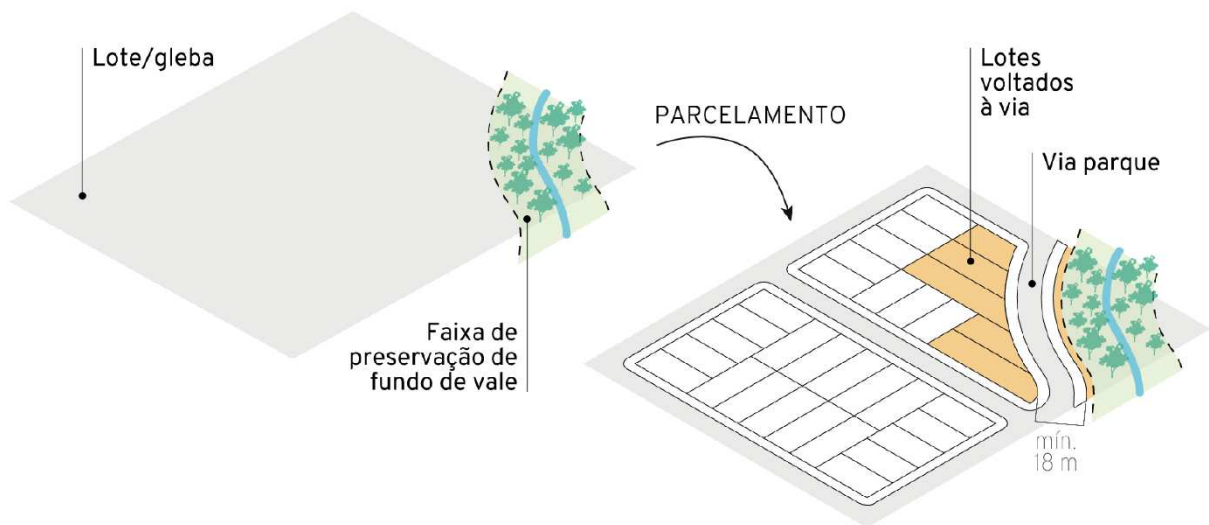


Imagem meramente ilustrativa

**§1º** A distância da via parque ao curso d'água deverá obedecer ao Código Florestal no que se refere à faixa de preservação permanente, além de atender às diretrizes gerais de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário Municipal.

**§2º** O projeto deverá prever lotes voltados para a referida via parque, dimensionados segundo os parâmetros desta Lei.

**§3º** Quando um loteamento em processo de aprovação for adjacente a loteamento existente e ambos compartilharem uma via parque, deverá ser feita a concordância da via parque do primeiro com a do segundo, respeitada a APP.

**§4º** A via parque será via pública em caso de parcelamento sob a forma de loteamento e será via interna condominial em caso de parcelamento sob a forma de condomínio.

**Art. 11** Quando da necessidade de uso pelo Município de terrenos lindeiros às vias do sistema viário básico com previsão de atingimento do lote para fins de alargamento ou

prolongamento da via, o índice de aproveitamento será calculado com base na área original do lote, podendo ser utilizado o potencial total na área remanescente, até o limite do índice máximo permitido para a Macrozona em que se localizam, desde que o proprietário transfira a área atingida para o Município, sem qualquer ônus para este.

**Parágrafo único.** Caso se verifique a inviabilidade de utilização do potencial total do lote na porção remanescente, será concedida ao proprietário a autorização para utilizá-lo em outro lote de sua propriedade ou transferi-lo a terceiros, por meio do instrumento da Transferência do Direito de Construir - TDC, conforme legislação específica.

**Art. 12** A colocação de postes e caixas de passagem nas vias com previsão de alargamento deverão ocorrer, sempre que viável, dentro do passeio projetado após o alargamento.

### **CAPÍTULO III – DAS FAIXAS DE PROTEÇÃO**

**Art. 13** Qualquer modalidade de parcelamento do solo localizada em áreas de fragilidade ambiental e áreas de mananciais de abastecimento público da Região Metropolitana de João Pessoa poderá conter restrições ambientais adicionais, a serem definidas pelo órgão ambiental responsável.

**Art. 14** Em nenhum caso os parcelamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas, devendo as obras necessárias serem executadas pelo empreendedor nas vias públicas ou em faixas para este fim.

**Parágrafo único.** Os cursos de água não poderão ser alterados ou tubulados sem prévia anuência dos órgãos ambientais competentes, e mediante apresentação pelo interessado de estudos técnicos que comprovem os impactos e alternativa locacional.

**Art. 15** Ao longo das águas correntes e dormentes, é obrigatória a reserva da APP, conforme determina a Lei Federal N.º 12.651, de 25 de maio de 2012 (Código Florestal) e suas alterações, observado ainda o artigo 10 desta lei.

**Art. 16** Para efeito desta Lei, consideram-se ainda como faixas *non aedificandi* as seguintes:

- I. nas faixas paralelas às rodovias estaduais e federais, a reserva de faixa *non aedificandi* será de 15 (quinze) metros de cada lado, conforme estabelecido no inc. III do Art. 4º da Lei Federal N.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

- II. faixa de domínio da via férrea, em toda a área que corta o Município, com no mínimo 15m (quinze metros), conforme estabelecido no inc. III-A do Art. 4º da Lei Federal N.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- III. faixas sanitárias das canalizações em galerias ou em canal aberto, com no mínimo 5m (cinco metros) para cada lado, contado da borda da galeria ou canal;
- IV. faixas sanitárias destinadas à manutenção das canalizações de água, esgoto e gás, a serem definidas pelos órgãos competentes.

**Parágrafo único.** Os órgãos municipais competentes, considerando a contribuição de montante, poderão definir outras medidas para as faixas *non aedificandi* indicadas no inciso III que são necessárias ao perfeito escoamento das águas.

**Art. 17** As faixas *non aedificandi* são de titularidade do proprietário do terreno, podendo este utilizá-las apenas para ocupação de caráter reversível e provisório, mediante autorização da Secretaria de Planejamento (SEPLAN).

**Parágrafo único.** No caso das faixas referidas nos incisos I e II do artigo anterior, para a utilização prevista no caput deste artigo, deverá ser obtida prévia anuência dos órgãos federais ou estaduais responsáveis.

**Art. 18** Poderá o Município de João Pessoa exigir a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos existentes ou projetados.

**Art. 19** Ao longo das faixas de dutos ou linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de faixa *non aedificandi* indicada por legislação própria ou pelo órgão competente.

#### **CAPÍTULO IV – DAS QUADRAS, LOTES E UNIDADES AUTÔNOMAS**

**Art. 20** As quadras não poderão ter comprimento superior a 200,00m (duzentos metros), salvo para incorporação ao traçado do sistema viário existente, quando poderá ultrapassar essa dimensão em até 25% (vinte e cinco por cento).

**Parágrafo único.** Na Zona de Baixa Densidade (ZBD), assim estabelecida pela LUOS, poderão ser admitidas dimensões de quadras maiores do que aquelas definidas no *caput* deste artigo, mediante parecer técnico da Superintendência Executiva de Mobilidade Urbana (SEMOB) e

aprovação do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU), condicionadas à hierarquia viária municipal.

**Art. 21** Todos os lotes e unidades autônomas terão acesso à via pública ou via interna condominial.

**Art. 22** Os lotes, incluídos os remanescentes de novos parcelamentos, devem respeitar as áreas mínimas definidas no Anexo II desta Lei para a respectiva zona em que se inserem, e a testada mínima de 10m (dez metros), exceto nos casos de regularização fundiária ou parcelamentos de interesse social.

**Parágrafo único.** Nos lotes de esquina, com frente para mais de uma via, a testada mínima deverá ser acrescida de 50% (cinquenta por cento) no sentido da menor dimensão do lote.

**Art. 23** Nas áreas situadas nas Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAs), localizadas no território municipal, a aprovação de parcelamento do solo deverá ser submetida a estudos ambientais específicos, conforme determinação da Secretaria de Meio Ambiente (SEMAM).

### **TÍTULO III – DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO**

#### **CAPÍTULO I – DOS LOTEAMENTOS**

##### **SEÇÃO I – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E NORMAS TÉCNICAS**

**Art. 24** Para fins desta Lei, considera-se Loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura, modificação, ampliação ou prolongamento de vias e logradouros públicos.

**Parágrafo único.** Será admitido Loteamento decorrente da subdivisão de lote, desde que este possua dimensões suficientes para ser parcelado e atenda aos demais requisitos constantes nesta Lei.

**Art. 25** Os projetos de Loteamento devem prever a implantação de infraestrutura básica, conforme definido nesta Lei Municipal.

## SEÇÃO II – DA INFRAESTRUTURA MÍNIMA

**Art. 26** Nos parcelamentos sob forma de loteamento, o empreendedor é responsável pela execução e implantação da infraestrutura mínima obrigatória, sob pena de não atendimento a requisito obrigatório para licenciamento, composta por:

- I. demarcação dos vértices das quadras com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo empreendedor em perfeitas condições até o levantamento da caução ou da garantia de que trata esta Lei;
- II. demarcação dos vértices dos lotes com marcos de madeira que deverão ser mantidos pelo empreendedor pelo prazo mínimo de 1 (um) ano após o registro do loteamento;
- III. rede de drenagem de águas pluviais, aprovada pela Secretaria de Infraestrutura (SEINFRA), contendo poços de visita com fundo drenante;
- IV. rede de abastecimento de água potável, aprovada pela concessionária competente;
- V. sistema de coleta e tratamento de esgoto aprovado pela concessionária competente, ou sistema de tratamento e destinação individual, aprovado pelo órgão ambiental competente;
- VI. rede de distribuição de energia elétrica aprovada pela concessionária competente;
- VII. rede de iluminação pública, aprovada pela SEINFRA;
- VIII. pavimentação das calçadas e pistas de rolamento das vias de circulação internas e de acesso ao loteamento, incluindo a construção de guias e sarjetas, a ser aprovado pela SEINFRA;
- IX. calçadas externas, com meio-fio, em frente a todas às testadas perimetrais do loteamento;
- X. ciclovia ou ciclofaixa nas ruas e avenidas indicadas pelo órgão municipal competente, executadas segundo padrão adotado pelo Município, conforme Lei do Sistema Viário Municipal;

- XI. sinalização horizontal e vertical dos logradouros públicos do loteamento, conforme aprovado pelo órgão municipal competente;
- XII. guia rebaixada nas esquinas das quadras, de acordo com as normas de acessibilidade e com a legislação municipal pertinente em vigor.

**Parágrafo único.** A instalação dos postes da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública deverá ser realizada nas faixas de serviço das calçadas, assim definidas na Lei do Sistema Viário Municipal, obedecendo ao alinhamento dos marcos que delimitam as divisas laterais dos lotes.

**Art. 27** As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os loteamentos deverão ser executados segundo o cronograma de execução das obras previamente aprovado pela SEINFRA, atendendo aos requisitos estabelecidos nesta Lei e demais regulamentações aplicáveis.

### **SEÇÃO III – DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS, ÁREAS VERDES PÚBLICAS E SISTEMA VIÁRIO**

**Art. 28** Os projetos de Loteamentos devem destinar áreas para Áreas Institucionais, Áreas Verdes Públicas e áreas necessárias para o Sistema Viário, que serão transferidas ao Município de João Pessoa.

**§1º** A configuração e a disposição das áreas destinadas ao Sistema Viário serão objeto de análise pela SEMOB.

**§2º** As áreas a que se refere o *caput* deste artigo deverão respeitar o tamanho mínimo de lote para zona em que se encontra e atender às seguintes condições mínimas:

- I. 5% (cinco por cento) da área total do Loteamento deverá ser destinada para Áreas Institucionais, reservada para Equipamentos Públicos Comunitários e/ou Equipamentos Públicos Urbanos;
- II. 10% (dez por cento) da área total do Loteamento deverá ser destinada para Áreas Verdes Públicas, com exceção dos loteamentos localizados no Setor Especial de Áreas Verdes (SEAV), assim definido na LUOS, que deverão destinar no mínimo de 20% (vinte por cento) da área total do Loteamento para Áreas Verdes Públicas; e

- III. as áreas destinadas ao sistema viário deverão atender às diretrizes viárias, indicadas no Art. 6º desta lei, ao comprimento máximo de quadra, definido no Art. 20, e às demais disposições contidas no Capítulo II do Título II e na Lei do Sistema Viário Municipal.

**§3º** As dimensões estabelecidas no parágrafo anterior poderão ser alteradas, mediante aprovação do CDU, em:

- I. loteamentos industriais cujos lotes possuam área superior a 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área;
- II. em qualquer loteamento com área de lotes inferior a 40% (quarenta por cento) da área total do loteamento.

**§4º** As Áreas Institucionais, as Áreas Verdes Públicas e as destinadas ao sistema viário, constantes no projeto e memorial descritivo do Loteamento aprovados pelo Município, passam a integrar o domínio público desde o momento do seu registro no Serviço de Registro Imobiliário, independentemente de sua efetiva implantação.

**§5º** As vias públicas componentes do Sistema Viário dos Loteamentos deverão possuir projeto de arborização a ser implantado pelo empreendedor, em conformidade com as orientações do órgão municipal competente, prevendo, no mínimo, 1 (uma) árvore para cada 2 (dois) lotes com até 20m (vinte metros) de testada ou 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) de área.

**§6º** Em lotes com dimensões superiores às referidas no parágrafo anterior, o quantitativo mínimo de árvores por lote será avaliado pela SEMAM.

**§7º** Os imóveis constituídos por Áreas Verdes Públicas, Áreas Institucionais, por espaços livres de uso público, por áreas de interesse público e por áreas de fundo de vale não poderão ter a sua destinação alterada pelo empreendedor a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na Lei n.º 6.766/1979 ou outra legislação nacional.

**§8º** Cabe ao loteador requerer ao cartório competente, quando do registro do loteamento aprovado, que sejam abertas matrículas individualizadas para cada um dos lotes destinados à Áreas Institucionais e Áreas Verdes Públicas.

**Art. 29** As Áreas Institucionais deverão respeitar as dimensões mínimas do lote para a zona em que se encontram e estar localizadas em terrenos contíguos ou frontais uns aos outros, com declividade inferior a 15% (quinze por cento).

**Art. 30** As Áreas Institucionais e Áreas Verdes doadas ao Município de João Pessoa deverão obrigatoriamente respeitar as seguintes condições:

- I. não estarem localizadas em faixas *non aedificandi*;
- II. terem frente para as vias públicas, preferencialmente estruturais, arteriais ou coletoras; e
- III. estarem localizadas, preferencialmente, em um raio máximo de 1.000m (mil metros) do empreendimento que originou a exigência de doação de área, garantida a correlação de valores do lote na área do empreendimento e na área a ser doada.

**§ 1º** A Área Verde Pública será computada quando puder ser inscrito em seu perímetro um círculo com raio mínimo de 10m (dez metros), e pelo menos 50% (cinquenta por cento) dela estiver localizada em parcelas de terreno que apresentem declividade igual ou inferior a 15% (quinze por cento).

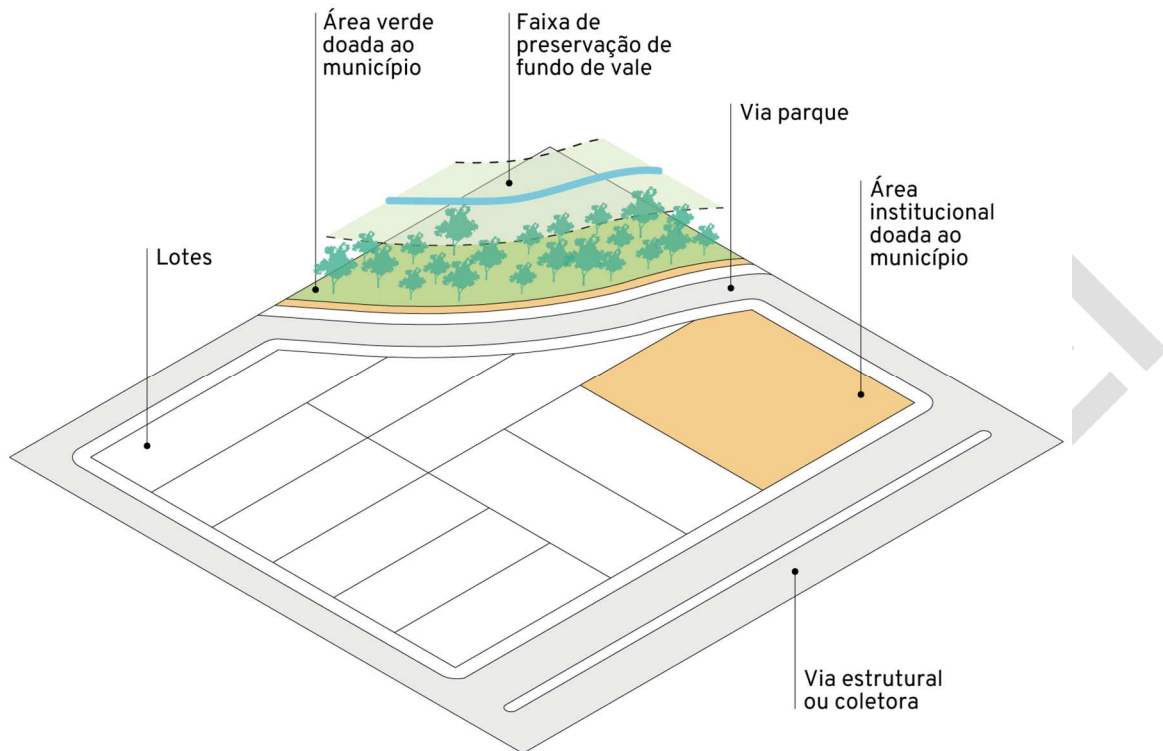
**§2º** É vedado o cômputo de rotatórias e canteiros centrais de vias públicas no percentual das Áreas Verdes ou Áreas Institucionais a serem destinadas ao Município na forma desta lei.

**§3º** Do percentual da Área Verde a ser doada ao Município, até 70% (setenta por cento) poderá ser constituída de APP, devendo ser respeitadas as restrições dispostas em normas federais pertinentes.

**§4º** A SEPLAN poderá escolher a localização das áreas constantes no caput deste artigo, de acordo com as necessidades futuras de instalação de áreas de interesse público, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e à consecução do planejamento urbano.



Figura 2: Exemplo de Áreas Institucionais e Áreas Verdes Públicas a serem doadas ao Município



*Imagem meramente ilustrativa*

**Art. 31** O Sistema Viário implantado deverá ser em quantidade e forma que permita o acesso a pelo menos uma testada de todos os lotes gerados através do parcelamento, atendendo às diretrizes do município e a Lei do Sistema Viário Municipal.

**Art. 32** Os projetos de loteamento devem prever a implantação de infraestrutura básica, conforme definido nesta Lei.

## **CAPÍTULO II – DAS MODALIDADES DERIVADAS DE PARCELAMENTO DO SOLO**

### **SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 33** É admitida a alteração de gleba ou lote registrado em cartório de registro de imóveis, nas seguintes modalidades:

- I. desmembramento;
- II. remembramento; e
- III. remanejamento.

**Art. 34** O requerimento para alteração de gleba ou lote, em qualquer das modalidades previstas neste Capítulo, deve ser realizado pelo proprietário ou por seu representante legalmente constituído, acompanhado de certidão cartorial de ônus e de registro ou de inteiro teor do imóvel atualizadas, conforme o procedimento estabelecido nesta Lei e em regulamento específico.

**Art. 35** O órgão licenciador municipal competente fará a análise e aprovação, por ato próprio, de todas as modalidades de alteração de lote previstas neste Capítulo, observado o disposto nesta Lei.

**Art. 36** Aprovada a alteração de gleba ou lote, em qualquer das modalidades, compete ao proprietário ou seu representante legalmente constituído realizar o respectivo registro cartorial, bem como a adoção de eventuais providências em relação aos negócios jurídicos lançados na matrícula.

**§1º** As averbações e registros referentes a ônus reais e restrições de natureza judicial existentes na matrícula imobiliária original devem também ser realizadas nas matrículas resultantes do desmembramento, remembramento ou remanejamento.

**§2º** Os projetos de desmembramento, remembramento e remanejamento disciplinados por esta Lei poderão ser cancelados caso não tenham sido averbados junto ao Registro de Imóveis no prazo máximo de 180 dias, a contar da aprovação pelo Município, conforme estabelece o Art. 18 da Lei Federal N.º 6.766, de 19 de dezembro de 2019.

**Art. 37** As edificações existentes nos lotes objeto de alteração, em qualquer das modalidades previstas neste Capítulo, devem estar de acordo com os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicados aos lotes resultantes.

**Parágrafo único.** Compete ao proprietário, ou seu representante legalmente constituído, e responsável técnico a comprovação, autodeclaratória em projeto, de que a edificação existente, mesmo com as alterações propostas em qualquer uma das modalidades previstas neste Capítulo, atenderá aos parâmetros de uso e ocupação do solo aplicados aos lotes resultantes.

**Art. 38** Nos casos em que as edificações existentes estejam em desconformidade com o previsto no artigo anterior, o proprietário deve:

- I. apresentar declaração que indique as desconformidades a serem corrigidas, acompanhada de termo de compromisso para aprovação de projeto de arquitetura e execução das correções; ou
- II. realizar a demolição da edificação existente, apresentando a respectiva licença de demolição, acompanhada de termo de compromisso para realização da demolição, como condição para aprovação da alteração do lote.

**§1º** Nos casos previstos no *caput*, o proprietário deve averbar cláusula resolutiva na certidão cartorial do respectivo imóvel resultante, indicando a obrigação assumida pelo termo de compromisso firmado, para a concretização da alteração do lote.

**§2º** A baixa da cláusula resolutiva se dá quando da averbação do Habite-se ou comprovação da demolição na respectiva certidão cartorial do imóvel, e deve ser realizada em até 5 (cinco) anos, a contar do registro cartorial da alteração do lote, passível de prorrogação por igual período mediante justificativa.

**§3º** O descumprimento do disposto no parágrafo anterior implica na anulação da alteração de lote realizada, retornando o lote às suas características originais.

## SEÇÃO II – DO DESMEMBRAMENTO

**Art. 39** Para fins desta Lei considera-se desmembramento a subdivisão de glebas ou lotes em partes menores destinadas à edificação, com aproveitamento do sistema viário já implantado, desde que:

- I. não implique na abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos;
- II. não configure prolongamento, modificação ou ampliação das vias de circulação e logradouros já existentes; e
- III. não configure utilização do sistema viário planejado e ainda não implantado.

**Parágrafo único.** Não será permitido o desmembramento em lotes ou glebas com área superior a 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), devendo o proprietário, nestes casos, proceder com a aprovação na modalidade de loteamento ou condomínio.

Figura 3: Exemplo de desmembramento de lote

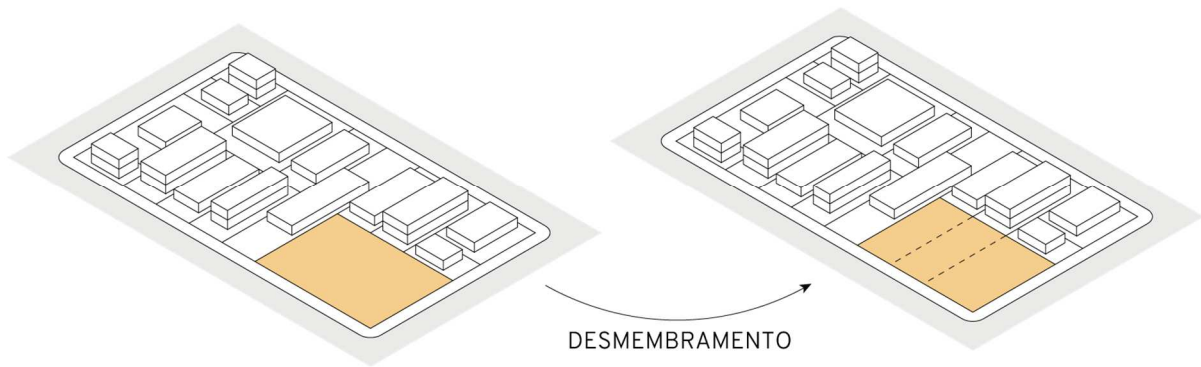


Imagem meramente ilustrativa

**Art. 40** A construção de mais de uma edificação autônoma, dentro de um mesmo lote, não constitui desmembramento e este só será admitido como tal, se dele resultarem lotes separados.

**Parágrafo único.** Será admitida a construção de mais de uma edificação no mesmo lote desde que sejam atendidos os parâmetros urbanísticos estabelecidos na LUOS.

**Art. 41** Cada lote resultante do desmembramento deve atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- I. ter, no mínimo, uma testada voltada para via pública implantada e prevista em projeto urbanístico registrado;
- II. respeitar área mínima estabelecida no Anexo II da presente Lei;
- III. quando possuir edificação, esta deve obedecer aos parâmetros de uso e ocupação do lote original, observado o artigo 40 desta lei; e
- IV. o somatório das áreas corresponder exatamente a área do lote original registrado em cartório de registro de imóveis, conforme o projeto de urbanismo do parcelamento, devendo ser realizada a retificação da área previamente em caso de necessidade.

**Art. 42** O desmembramento que resulte em lote cujo acesso obrigatoriamente faça divisa com faixa de domínio de rodovia deve ser precedido de anuência do órgão responsável pela sua gestão.

### SEÇÃO III – DO REMEMBRAMENTO

**Art. 43** Considera-se remembramento a unificação ou o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de lotes ou de unidades autônomas maiores.

Figura 4: Exemplo de remembramento de lotes

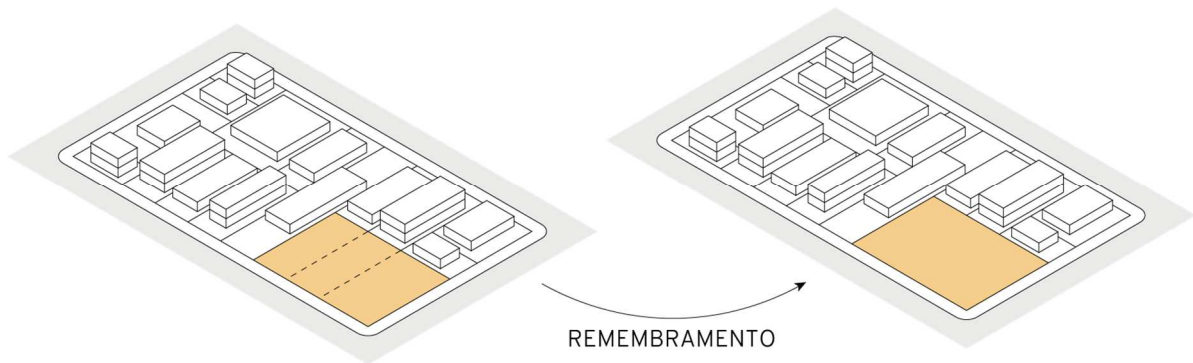


Imagem meramente ilustrativa

**Art. 44** A área do lote resultante do remembramento dos lotes deve corresponder ao somatório das áreas destes registradas em cartório de registro de imóveis, devendo ser previamente retificada, quando necessário, para o atendimento deste dispositivo.

**Parágrafo único.** Para o remembramento de lotes de proprietários distintos, deverá ser apresentado documento com a anuência específica dos respectivos proprietários, lavrado em cartório de notas e títulos.

### SEÇÃO IV – DO REMANEJAMENTO

**Art. 45** O remanejamento é o redimensionamento de dois ou mais lotes, com procedimentos de remembramento e desmembramento aprovados em ato único, sem alteração do sistema viário existente.

**Parágrafo único.** O remanejamento é admitido apenas em lotes contíguos.

**Art. 46** Os lotes resultantes do remanejamento devem atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I - respeitar a área mínima estabelecida no Anexo II da presente Lei;

II - quando possuir edificação, esta deve obedecer aos parâmetros de uso e ocupação

do lote original.

Figura 5: Exemplo de remanejamento de lotes

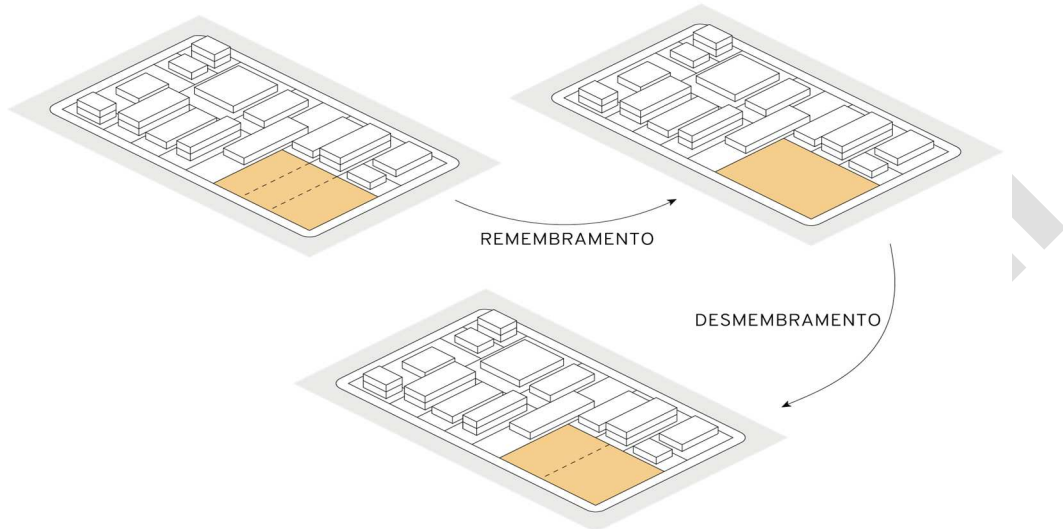


Imagem meramente ilustrativa

## CAPÍTULO III - DOS CONDOMÍNIOS

### SEÇÃO I – DAS DEFINIÇÕES

**Art. 47** Os Condomínios são divisões de glebas ou lotes sob a forma de unidades autônomas, compostas de áreas de uso exclusivo e de frações ideais de uso comum dos condôminos, edificadas ou não, desde que:

- I. não impliquem na abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos;
- II. não configurem prolongamento, modificação ou ampliação das vias de circulação e logradouros já existentes; e
- III. não configurem utilização do sistema viário planejado e ainda não implantado.

**Art. 48** A unidade autônoma consiste na soma da unidade privativa, edificada ou não, vinculada a uma fração ideal de terreno e às áreas de uso comum, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum.

Figura 6: Exemplificação da composição da unidade autônoma de condomínio

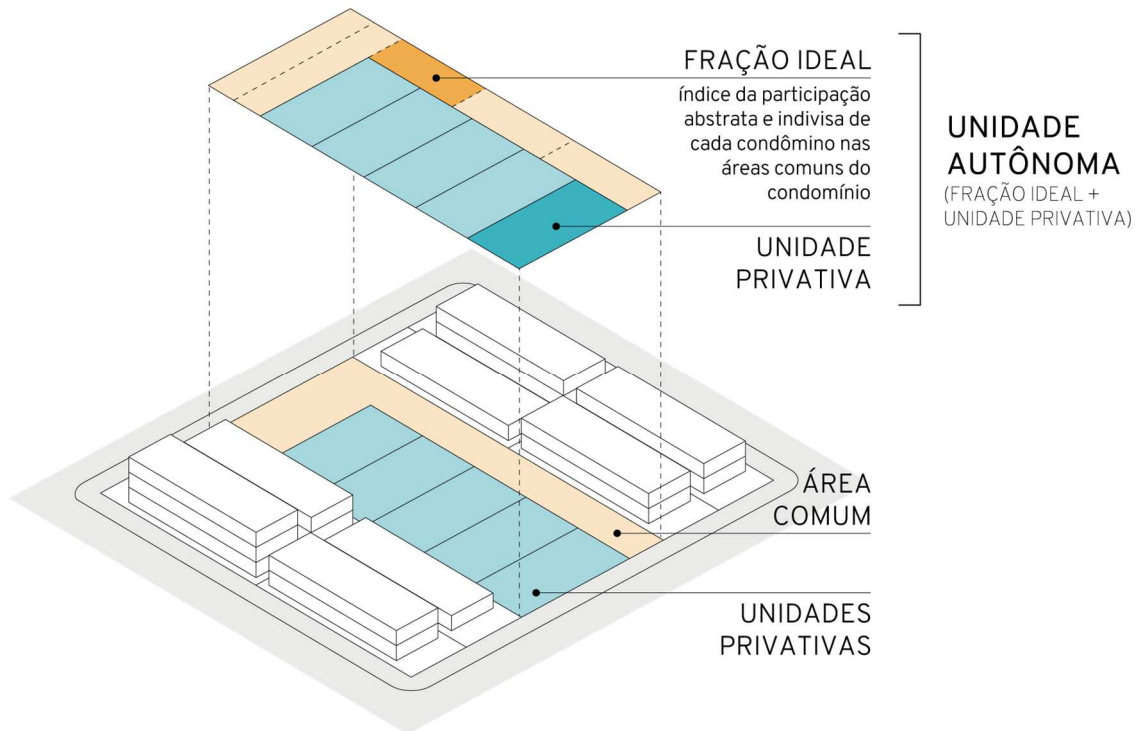
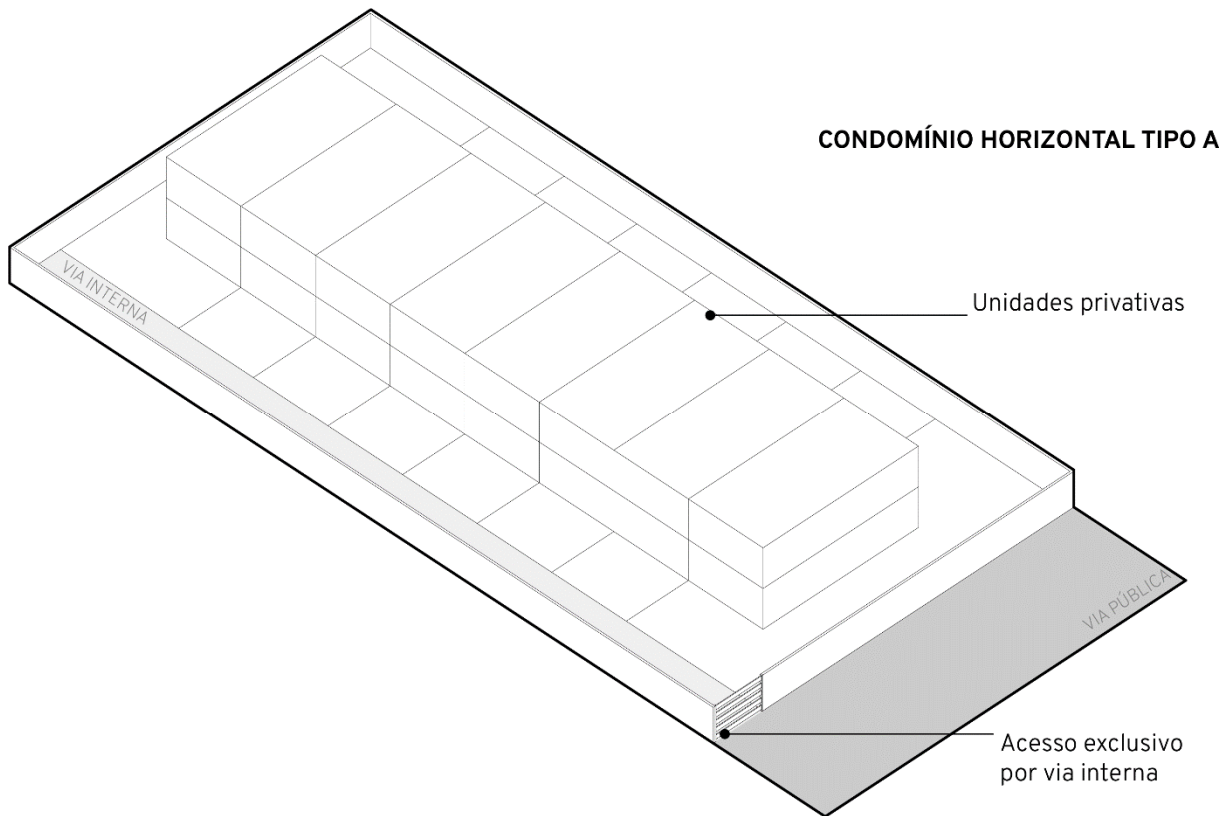


Imagem meramente ilustrativa

**Art. 49** Os Condomínios se classificam:

- I. Quanto à forma:
  - a. Condomínio de Lotes;
  - b. Condomínio Edifício Horizontal;
  - c. Condomínio Edifício Vertical.
- II. Quanto ao porte:
  - a. **Condomínio Tipo A:** aquele de pequeno porte, com até 8 (oito) unidades autônomas, destinadas exclusivamente ao uso habitacional unifamiliar e com acesso por meio de via interna;

Figura 7: Exemplo de Condomínio Tipo A

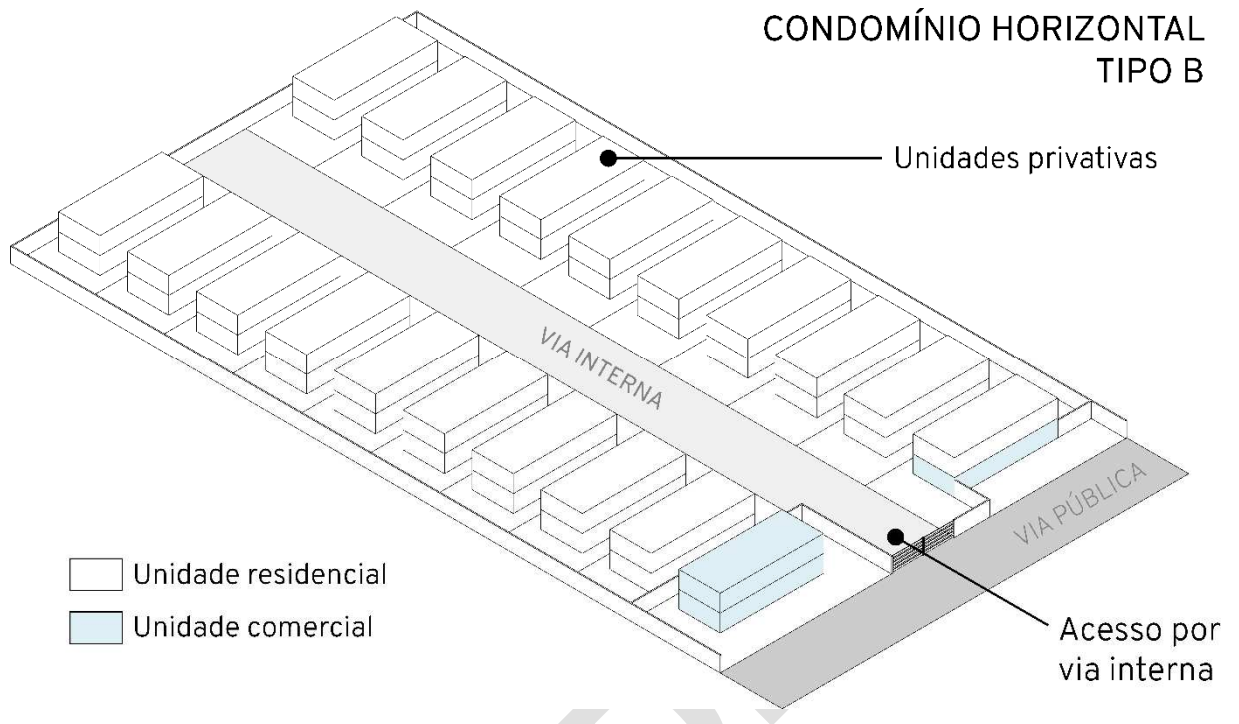


*Imagem meramente ilustrativa*

- b. **Condomínio Tipo B:** aquele implantado em lote com área de até 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), com acesso direto para a via pública e/ou por meio de via interna, com unidades autônomas destinadas ao uso habitacional unifamiliar, podendo abrigar usos de comércio e/ou serviço de forma concomitante;



Figura 8: Exemplo de Condomínio Tipo B



*Imagem meramente ilustrativa*

- c. **Condomínio Tipo C:** aquele implantado em lote com área superior a 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), com acesso direto para a via pública e/ou por meio de via interna, com unidades autônomas destinadas ao uso habitacional unifamiliar, podendo abrigar usos de comércio e/ou serviço de forma concomitante.

Figura 9: Exemplo de Condomínio Tipo C

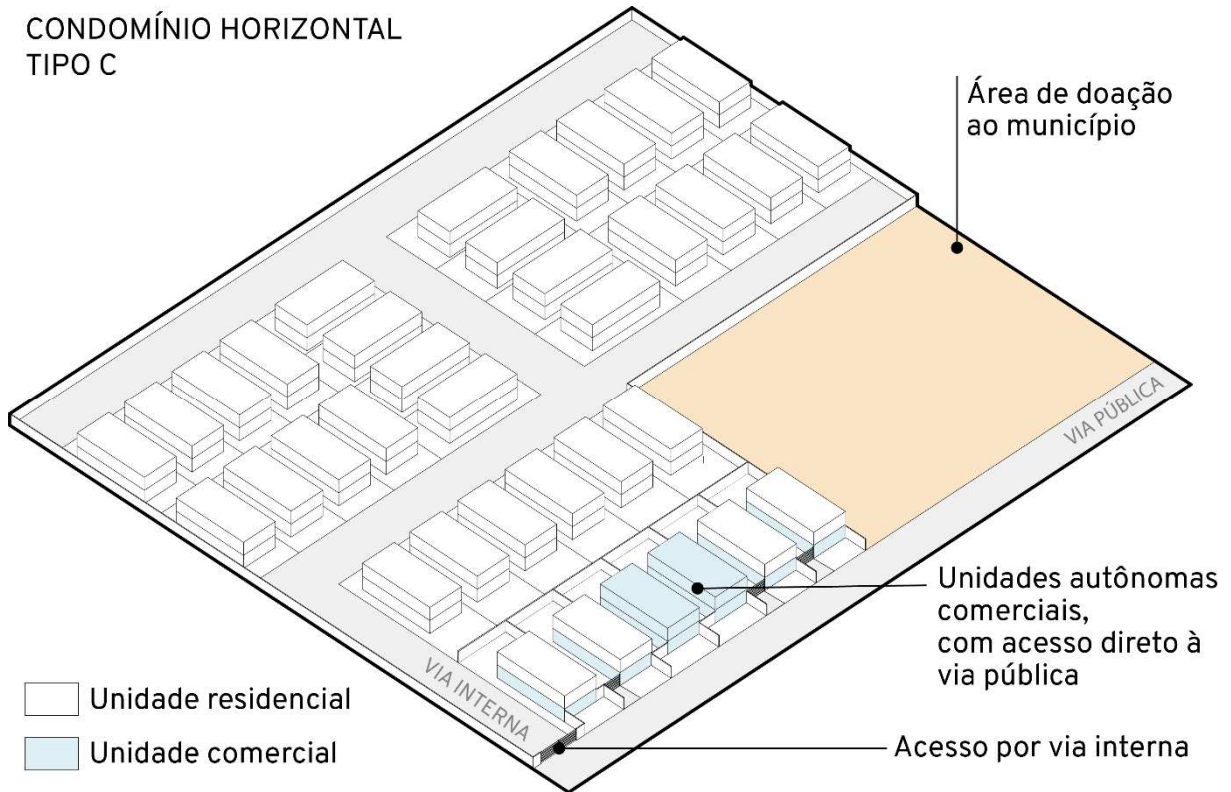


Imagem meramente ilustrativa

III. Quanto ao uso:

- a. **Condomínio habitacional:** condomínios do Tipo A, Tipo B e Tipo C, destinados ao uso habitacional;
- b. **Condomínio misto:** condomínios do Tipo B e Tipo C, com unidades voltadas para a via pública com previsão de uso de comércio e/ou serviço de forma concomitante ao uso habitacional.

§ 1º No caso dos Condomínios do **Tipo B** e do **Tipo C**, em que sejam previstas unidades de comércio e/ou serviço de forma concomitante ao uso habitacional unifamiliar, os usos de comércio e/ou serviço deverão ser localizados no pavimento térreo e possuir acesso direto à via pública.

§ 2º Os usos de comércio e/ou serviço integrantes dos Condomínios do **Tipo B** e do **Tipo C**, quando possuírem área total construída de até 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), não incluída

a área destinada ao uso habitacional, são isentos da exigência de vagas de veículos definida na LUOS.

§ 3º Os usos de comércio e/ou serviço não terão direito ao uso das áreas comuns do condomínio relativas ao uso habitacional, que serão destinadas ao uso exclusivo dos moradores.

§ 4º Nos Condomínios, a unidade privativa poderá abrigar mais de uma edificação, desde que sejam atendidos os parâmetros urbanísticos estabelecidos na LUOS.

### **SUBSEÇÃO I – DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES**

**Art. 50** Os Condomínios de Lotes são constituídos por empreendimentos que possuem partes designadas de lotes individuais, os quais constituem-se em unidades privativas, sem edificação vinculada, que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos, dispostas horizontalmente, transversais ou paralelas ao alinhamento predial, que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas à matrícula original do imóvel.

§ 1º O Condomínio de Lotes será classificado quanto ao porte, em Tipo A, Tipo B ou Tipo C; e quanto ao Uso, em habitacional ou misto.

§ 2º Quando o condomínio de lotes for classificado com o porte de tipo A, não poderá concomitantemente ter classificação de uso misto.

§ 3º As edificações a serem construídas nas unidades privativas deverão seguir os critérios estabelecidos pelo COE e demais legislações ambientais e urbanísticas aplicáveis, com licenciamento posterior e desvinculado da aprovação do projeto do condomínio.

**Art. 51** O Condomínio de Lotes, além das unidades privativas, poderá conter áreas comuns, como vias, áreas de lazer, áreas verdes, estacionamento para visitantes e outras instalações de uso condominial, no qual cada um dos condôminos tem direito a uma fração ideal que, de acordo com a Convenção Condominial, poderá ser proporcional à área do solo de sua unidade privativa, ou obedecidos outros critérios definidos na referida convenção.

**Art. 52** Os projetos arquitetônicos para construção das edificações das unidades privativas apenas poderão ser aprovados individualmente após a concessão do Habite-se relativo à conclusão das obras das áreas de uso comum do Condomínio de Lotes.

**§ 1º** Admite-se a cada proprietário de unidade privativa a sua livre utilização, respeitadas esta Lei, a LUOS e demais legislações ambientais e urbanísticas municipais.

**§ 2º** O empreendedor e/ou os proprietários poderão estabelecer, na Convenção Condominial, condições específicas de ocupação do solo no interior do condomínio, desde que mais restritivas do que a legislação urbanística municipal de João Pessoa.

**§ 3º** As disposições deste artigo deverão obrigatoriamente constar da Convenção Condominial.

**§ 4º** Com o objetivo de facilitar e desburocratizar o procedimento de licenciamento de obras nos condomínios, os requerimentos de Alvarás poderão ser autodeclaratórios, e o responsável técnico deverá atestar que a obra atenderá às normas do condomínio, desta Lei e das demais legislações municipais urbanísticas e ambientais vigentes.

## **SUBSEÇÃO II – DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS HORIZONTAIS**

**Art. 53** Os Condomínios Edilícios Horizontais são configurados por conjuntos de unidades autônomas, destinados à habitação unifamiliar, dispostas horizontalmente em série, transversais ou paralelas ao alinhamento do lote, que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas à matrícula original do imóvel.

**Parágrafo único.** Os Condomínios Edilícios Horizontais devem atender aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na LUOS.

**Art. 54** O Condomínio Edifício Horizontal poderá conter áreas destinadas ao uso comum, como vias, áreas de lazer, áreas verdes, estacionamento para visitantes e outras instalações de uso condominial, no qual cada um dos condôminos têm direito a uma fração ideal, definida de acordo com o contido na Convenção Condominial.

## **SUBSEÇÃO III – DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS VERTICAIS**

**Art. 55** Os Condomínios Edilícios Verticais devem atender ao disposto na LUOS.

## SEÇÃO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E OBRAS DE INFRAESTRUTURA MÍNIMA

**Art. 56** Os projetos de Condomínios Edilícios e de Lotes devem atender aos seguintes requisitos:

- I. implantação de infraestrutura interna, conforme definido nesta Lei Municipal e demais regulamentos;
- II. nos Condomínios do **Tipo A**, os lotes deverão ter testada mínima de 5m (cinco metros) e unidade privativa (área de uso exclusivo) com área mínima de 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);
- III. nos Condomínios do **Tipo B**, os lotes deverão ter testada mínima de 6m (seis metros) e unidade autônoma (somatório da unidade privativa e da fração de uso comum) com área mínima igual à do lote mínimo para a zona em que se insere, conforme disposto no Anexo II desta Lei;
- IV. nos Condomínios do **Tipo C**, os lotes deverão ter testada mínima de 12m (doze metros) e unidade privativa (área de uso exclusivo) com área mínima igual à do lote mínimo para a zona em que se insere, conforme disposto no Anexo II desta Lei.

**Parágrafo único.** Nos lotes de esquina, com frente para mais de uma via, a testada mínima deverá ser acrescida de 25% (vinte e cinco por cento) no sentido da menor dimensão do lote.

**Art. 57** Os fechamentos dos condomínios nas confrontações com a via pública cujo comprimento seja superior a 20m (vinte metros) não poderão ser totalmente vedados, devendo garantir permeabilidade visual que corresponda à fração mínima de 40% (quarenta por cento) da sua superfície.

**§1º** Nas confrontações com comprimento superior a 40m (quarenta metros), a permeabilidade visual deverá ser assegurada a cada 20m (vinte metros).

**§2º** Excetuam-se do disposto neste artigo as reformas de condomínios existentes que não incluam demolições e alterações do projeto nos lotes que confrontam com a via pública.

**§ 3º** Para efeito desta Lei, é considerada permeabilidade visual do fechamento do imóvel o vão que tiver as seguintes características:

- I. constituído de material transparente ou vazado, tais como gradis, vidros, elementos pré-moldados ou similares, que garantam a integração visual entre o interior e o exterior;
- II. a totalidade do percentual de permeabilidade não poderá estar acima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) ou abaixo de 30cm (trinta centímetros), contados a partir do nível do meio-fio da calçada.

Figura 10 - Padrão de permeabilidade visual

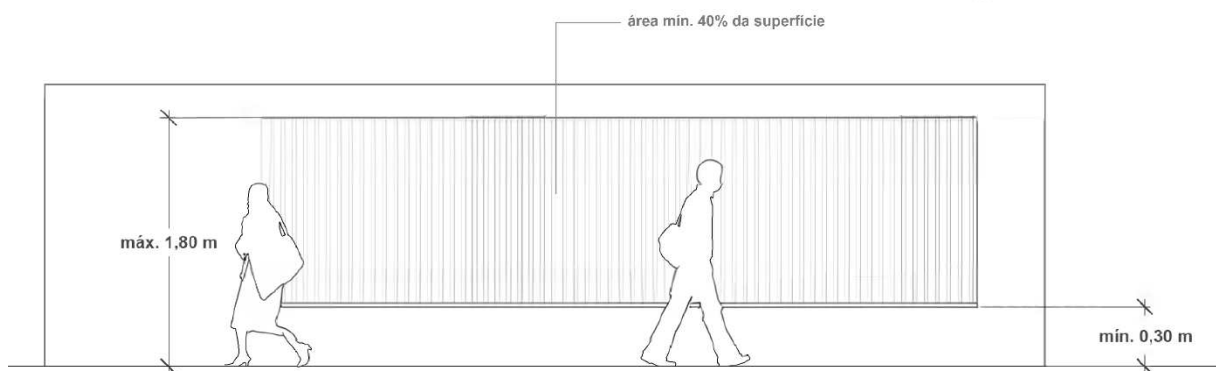


Imagem meramente ilustrativa

**Art. 58** A Taxa de Área Permeável (TAP) dos Condomínios do **Tipo A** e do **Tipo B** será de 5% (cinco por cento), devendo ser atendida dentro de cada unidade privativa, bem como nas áreas de uso comum.

**Art. 59** A TAP dos Condomínios do **Tipo C** será aquela definida no Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo da LUOS para a zona em que se localizam, a qual deverá ser atendida pelas unidades privativas, bem como nas áreas de uso comum.

**Art. 60** As vias internas de condomínios deverão atender às seguintes dimensões:

- I. Condomínios do **Tipo A**: 6m (seis metros) de pista de rolamento compartilhada com a calçada;
- II. Condomínios do **Tipo B**: 6m (seis metros) de pista de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada para cada lado da pista;
- III. Condomínios do **Tipo C**: 8m (oito metros) de pista de rolamento e 1,50m (um

metro e cinquenta centímetros) de calçada para cada lado da pista.

**Art. 61** É vedada a implantação de Condomínios contíguos, projetados ou existentes, quando a soma das áreas dos condomínios for superior a 100.000m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados).

**Art. 62** Entre 2 (dois) ou mais condomínios, poderá ser exigida a abertura de via de circulação pública, tendo em vista as necessidades do sistema viário básico, a qual deverá ser doada ao Município, com toda a infraestrutura necessária pelo empreendedor.

**Art. 63** As obras de infraestrutura dos condomínios deverão ser implantadas pelo empreendedor, prevendo no mínimo:

- I. calçadas com meio-fio e revestimento das vias de tráfego internas;
- II. calçadas com meio-fio externas em frente a todas às testadas perimetrais do condomínio;
- III. galerias de águas pluviais e rede de drenagem/microdrenagem urbana compatível com a do Município;
- IV. rede de abastecimento de água potável;
- V. redes de energia elétrica e iluminação interna;
- VI. sistema de coleta e tratamento de esgoto aprovado pela concessionária competente, ou sistema de tratamento e destinação individual, aprovado pelo órgão ambiental competente;
- VII. arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns, prevendo ruas arborizadas na proporção de no mínimo uma árvore para cada duas unidades privativas;
- VIII. arborização na calçada descrita no inciso II deste artigo, na proporção de uma árvore a cada 10m (dez metros) de testada, de espécie e porte que não prejudique o piso, a rede elétrica e as placas de sinalização de trânsito;
- IX. equipamentação das áreas de recreação e verdes projetadas, quando aplicável;
- X. instalação para o depósito coletivo de resíduos sólidos, conforme disposto no

COE, no interior do lote e junto à via pública.

**Parágrafo Único.** Todos os projetos deverão observar o disposto no COE e nas demais normas pertinentes, além de apresentar Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos respectivos responsáveis técnicos.

**Art. 64** Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão considerados bens de uso exclusivo do condomínio, sendo a sua manutenção e preservação de responsabilidade do conjunto de condôminos.

**Parágrafo único.** Serão admitidos estabelecimentos de comércio e/ou serviços para atendimento exclusivo das necessidades internas dos condôminos, desde que localizados nas áreas comuns dos Condomínios, e não representem mais do que 20% (vinte por cento) do total destas áreas, resguardada a observância dos outros percentuais relativos às áreas internas estabelecidos nesta Lei.

### **SEÇÃO III – DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS E ÁREAS VERDES**

**Art. 65** Os Condomínios do Tipo C provenientes da subdivisão de glebas deverão destinar ao Município 5% (cinco por cento) do total da sua área para Áreas Institucionais, destinadas a Equipamentos Públicos Comunitários e/ou Urbanos.

**§1º.** A SEPLAN poderá escolher a localização das áreas constantes no caput deste artigo, de acordo com as necessidades futuras de instalação de áreas de interesse público, visando à economicidade das obras e à racionalização dos acessos e a consecução do planejamento urbano.

**§2º** As Áreas Institucionais constantes no projeto e memorial descritivo do Condomínio aprovados pelo Município passam a integrar o domínio público desde o momento do seu registro no Serviço de Registro Imobiliário, independentemente de sua efetiva implantação.

**§3º** Os imóveis constituídos por Áreas Institucionais, por espaços livres de uso público, por áreas de interesse público e por áreas de fundo de vale, não poderão ter a sua destinação alterada pelo empreendedor a partir da aprovação do projeto de Condomínio, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na Lei nº 6.766/1979 ou outra legislação federal.



**§4º** Cabe ao proprietário da área a ser transformada em condomínio requerer ao cartório competente, quando do registro do condomínio, que sejam abertas matrículas individualizadas para cada um dos lotes destinados às Áreas Institucionais.

**Art. 66** As Áreas Institucionais doadas ao Município, deverão respeitar as disposições do Art. 28, Art. 29 e Art. 30 da presente Lei.

**Art. 67** Os Condomínios do Tipo C provenientes da subdivisão de glebas deverão prever 10% (dez por cento) de sua área para Áreas Verdes Permeáveis internas.

#### **TÍTULO IV - DO REPARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

**Art. 68** Para os fins desta Lei, o Reparcelamento do solo se caracteriza pela reformulação de áreas previamente parceladas e registradas no cartório de registro de imóveis, com ajuste de sistema viário, áreas públicas e unidades imobiliárias.

**§1º** O Reparcelamento do solo depende da aprovação de projeto pelo órgão municipal competente, por ato do Poder Executivo e aprovação do CDU.

**§2º** É vedada a diminuição de áreas públicas no Reparcelamento do solo urbano definido por esta lei.

**§3º** A localização das áreas públicas poderá ser alterada desde que atenda aos requisitos mínimos desta Lei, seja de conveniência e oportunidade do poder público municipal e aprovada pelo CDU.

**Art. 69** Fica admitido o Reparcelamento do solo nas seguintes hipóteses:

- I. criação e regularização de lotes destinados a equipamentos públicos;
- II. reformulação de desenho urbano sem redução das áreas públicas.

**Parágrafo único.** O Reparcelamento para reformulação de desenho urbano sem redução das áreas públicas tem por finalidade a qualificação urbana das áreas consolidadas do Município.

#### **TÍTULO V – DO LICENCIAMENTO DOS PARCELAMENTOS**

**Art. 70** O licenciamento de Loteamento, Desmembramento, Remembramento, Remanejamento e dos Condomínios dependerá da prévia licença do Município,

devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no Capítulo V da Lei Federal N.º 6.766, de 19 de dezembro 1979.

**Parágrafo único.** As disposições desta Lei aplicam-se também aos parcelamentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou qualquer outro fim.

**Art. 71** Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para os projetos de Loteamentos e de Condomínios, conforme dispõe a legislação municipal específica que regulamenta esse instrumento.

**Art. 72** O licenciamento dos parcelamentos no Município pode compreender:

- I. pré-análise;
- II. licenciamento urbanístico;
- III. licenciamento ambiental, quando aplicável; e
- IV. licenciamento de obras de infraestrutura, nos casos de Loteamento e Reparcelamento.

**Parágrafo único.** Os documentos necessários para aprovação dos Loteamentos, Desmembramento, Remembramento, Remanejamento, Reparcelamento e Condomínios serão estabelecidos em Ato do Poder Executivo Municipal e estão sujeitos à cobrança de taxas administrativas na forma da Lei.

## **CAPÍTULO I – DA PRÉ-ANÁLISE**

**Art. 73** Pré-análise é etapa opcional do processo de licenciamento de parcelamento do solo, para atestar o atendimento aos parâmetros arquitetônicos e urbanísticos de uso e de ocupação do solo, que são definidos no Plano Diretor Municipal, na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), no Código de Obras e Edificações (COE) e nesta lei.

**§1º.** Uma vez aprovada, a Pré-análise terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, para formalização do processo de Alvará.

**§2º.** Os procedimentos, prazos e documentação mínima necessária para o requerimento, a análise e a aprovação do processo de Pré-análise serão regulamentados por ato do Poder Executivo Municipal.

## **CAPÍTULO II – DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO**

**Art. 74** O licenciamento urbanístico consiste na aprovação do projeto de Loteamento, Desmembramento, Remembramento, Remanejamento, Reparcelamento ou de Condomínio, observadas as diretrizes urbanísticas expedidas pelos órgãos municipais competentes regulamentadas em ato do poder executivo municipal.

**Art. 75** O licenciamento urbanístico não autoriza a implantação do Loteamento, Desmembramento, Remembramento, Remanejamento, Reparcelamento ou do Condomínio, devendo-se observar todas as etapas do processo integral de aprovação.

**§1º** O cumprimento das etapas previstas na regulamentação específica é de responsabilidade exclusiva do empreendedor, incluindo as intervenções necessárias para atendimento das exigências estabelecidas pelos órgãos competentes e obtenção das respectivas anuências.

**§2º** Para os casos de Loteamento, considera-se realizado o licenciamento urbanístico com a publicação do ato, no Diário Oficial do Município de João Pessoa.

## **CAPÍTULO III – DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL**

**Art. 76** Compete à SEMAM, na forma da legislação específica, o licenciamento ambiental dos projetos de Loteamentos, Reparcelamentos e Condomínios.

**Art. 77** O licenciamento ambiental disposto nesta Lei Complementar deve se dar, preferencialmente, de forma concomitante ao licenciamento urbanístico.

**§1º** Nos casos de Loteamentos, Reparcelamentos e Condomínios, a Licença Municipal Prévia (LMP) é condicionante para análise técnica do projeto urbanístico.

**§2º** Nos casos de Loteamentos, Reparcelamentos e Condomínios, o início da obra do projeto de urbanismo fica condicionada à Licença Municipal de Instalação (LMI).

**Art. 78** É vedada a aprovação de projeto de parcelamento do solo em áreas de risco definidas como não edificáveis, no Plano Diretor ou em legislação dele derivada.

#### **CAPÍTULO IV – DO LICENCIAMENTO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA**

**Art. 79** Concluído o licenciamento urbanístico, para os Loteamentos e Reparcelamentos, o empreendedor deve adotar as providências necessárias para aprovação do cronograma de execução de obras de infraestrutura, acompanhado da respectiva proposta de garantia, na forma do Capítulo I do Título VI.

**Parágrafo único.** Os procedimentos para o licenciamento das obras de infraestruturas de que trata o *caput* deverão seguir o estabelecido por Ato do Poder Executivo.

**Art. 80** As intervenções e obras de infraestrutura a serem licenciadas devem incluir aquelas listadas no Art.26 da presente Lei.

**Art. 81** Após a definição das intervenções e obras necessárias, cabe ao empreendedor a elaboração dos respectivos projetos, incluindo, obrigatoriamente, cronograma de execução de obras para implantação do loteamento, conforme o caso, estudos de concepção, projetos básicos e projetos executivos.

**§1º** Os documentos elencados no *caput* serão submetidos à aprovação da SEPLAN e da Secretaria de Infraestrutura (SEINFRA), órgãos responsáveis pela gestão da respectiva intervenção.

**§2º** A correção das divergências apontadas pelas intervenções ou obras de infraestrutura e os documentos apresentados pelo empreendedor são de inteira responsabilidade deste, incluindo os custos incidentes sobre eventuais acréscimos ou modificações impostas para atendimento das normas vigentes.

**§3º** A aprovação estabelecida no §1º deste artigo deve, no mínimo, atestar que os projetos apresentados atendem às obras e intervenções necessárias ao parcelamento ou condomínio, nos termos do parágrafo anterior.

**Art. 82** Para o licenciamento das obras de infraestrutura de que trata este Capítulo, o empreendedor deverá providenciar o cronograma e proposta de garantia de execução das obras, conforme disposto no Capítulo I do Título VI.

## TÍTULO VI - DA EXECUÇÃO DE OBRAS E INFRAESTRUTURA

**Art. 83** O empreendedor deve requerer, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da aprovação do projeto urbanístico de Loteamento, a aprovação do cronograma de execução de obras e dos projetos das infraestruturas indicadas no Art. 26, acompanhado da respectiva proposta de garantia para o registro do projeto.

**§1º** A ausência do requerimento no prazo de que trata o *caput* acarreta a caducidade da aprovação.

**§2º** O efetivo início das obras fica condicionado à aprovação dos projetos de infraestrutura e do cronograma, à emissão do alvará, à prestação de garantia do valor geral das obras e à anuência do órgão responsável por cada intervenção, de acordo com normativas específicas.

**§3º** O prazo para a execução das obras é o previsto no cronograma.

**§4º** O procedimento e a documentação necessária para aprovação do cronograma e da garantia serão objeto de ato do Poder Executivo Municipal.

**§5º** Caso as obras de infraestrutura sejam concluídas antes do registro do projeto aprovado, o empreendedor pode requerer verificação e ateste das obras de infraestrutura junto à SEINFRA.

### CAPÍTULO I – DA EXECUÇÃO, DOS PRAZOS E DAS GARANTIAS

**Art. 84** Para o licenciamento de Loteamentos e Reparcelamentos, é necessária a aprovação prévia do cronograma de execução de obras e da proposta de garantia de execução das obras.

**§ 1º** O cronograma de execução deve indicar as intervenções e obras, com os respectivos custos obtidos a partir do orçamento apresentado, e com especificação de tempo para cada execução.

**§ 2º** O prazo máximo para o início das obras do loteamento é de 12 (doze) meses e para a conclusão das obras, a ser definido no cronograma, não poderá exceder 4 (quatro) anos, contados a partir da data de aprovação do Loteamento ou Reparcelamento.

**§3º** O cronograma deve ser submetido à aprovação pela SEINFRA, acompanhado, conforme o caso, de estudos de concepção, projetos básicos e projetos executivos.

§ 4º Qualquer alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo deverá ser submetida à aprovação da SEINFRA, mediante requerimento do empreendedor, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 5º Será admitida a prorrogação do prazo para conclusão da obra por, apenas, mais 1 (um) ano, conforme solicitação justificada do interessado, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência.

§ 6º Nos casos em que houver indicação de intervenções ou obras de infraestrutura decorrentes de medidas mitigadoras e compensatórias, estas devem constar no cronograma de execução de obras.

**Art. 85** Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do Loteamento ou Reparcelamento, o interessado solicitará à SEINFRA e às concessionárias de serviços públicos, a vistoria e o respectivo Certificado de Verificação de Obras de Infraestrutura (CVI), do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

**Art. 86** Caso não sejam observados os prazos previstos no Art. 83 desta Lei, a contar da data de aprovação do loteamento, o Município de João Pessoa decretará a caducidade do ato de aprovação do projeto de parcelamento, executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

**Parágrafo único.** Em caso de execução incompleta do parcelamento, o Município de João Pessoa poderá executar as obras restantes, cobrando do interessado, por meios administrativos ou judiciais, os custos das obras acrescidos de 20% (vinte por cento) do valor total estimado a título de administração.

**Art. 87** O empreendedor deve apresentar, no caso de Loteamentos e Reparcelamentos, proposta de garantia de execução das obras de infraestruturas a serem realizadas.

§ 1º A garantia de execução das obras de infraestrutura será exigida apenas para a modalidade loteamento e visa assegurar a execução da totalidade das intervenções e obras definidas nos termos desta Lei, com vistas ao registro imobiliário, conforme Art. 18 da Lei Federal N.º 6.766, de 19 dezembro 1979.

§ 2º São dispensados de constituição de garantia de execução das obras de infraestrutura nos loteamentos promovidos pelo poder público.

**Art. 88** Como garantia ao cumprimento da execução das obras e serviços previstos nesta Lei, a caução indicada no artigo anterior será no mínimo 20% (vinte por cento) da área útil do loteamento.

§ 1º A caução real será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do parcelamento, correndo os respectivos emolumentos a expensas do empreendedor.

§ 2º Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do parcelamento e o cronograma de execução de obras de infraestrutura urbana para ele exigidos.

§ 3º Além da caução e sempre em valores equivalentes a ela, a garantia de que trata este artigo poderá se dar mediante:

- I. Carta de fiança bancária ou pessoal;
- II. Caução de títulos da dívida pública;
- III. Depósito pecuniário em consignação em conta vinculada à Prefeitura do Município de João Pessoa.

§ 4º Compreende-se como área útil a área total, deduzidas as áreas utilizadas para vias de circulação, as áreas de preservação permanente e as destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, e áreas verdes.

§ 5º Não serão aceitas como caução pelo Município de João Pessoa, as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas de preservação permanente.

**Art. 89** O Município de João Pessoa poderá intervir no parcelamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar a paralisação dos serviços e obras por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos.

§1º Para fins de aplicação do disposto no caput, o Município de João Pessoa notificará o empreendedor para que retome as obras paralisadas dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de intervenção no parcelamento.

**§2º** Esgotado o prazo concedido sem que o empreendedor cumpra a determinação administrativa referida no parágrafo anterior, o Município dará início aos procedimentos legais visando à intervenção, da qual notificará o empreendedor.

**Art. 90** Decorridos 30 (trinta) dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade do empreendedor retomar a plena execução do parcelamento, em caráter excepcional, o Município poderá assumir a realização parcial ou integral da obra e dos serviços atribuídos ao responsável pelo parcelamento, desde que sejam dados, em contrapartida, lotes em quantidade equivalente economicamente ao custo estimado da obra.

**§1º** A execução da obra pelo Município não isenta o empreendedor de responder por gastos superiores à garantia que forem realizados.

**§2º** A comissão de avaliação da prefeitura formulará planilha de custo da obra e avaliação prévia do valor venal dos lotes ou exigirá do responsável pelo parcelamento que apresente as análises para fins de averiguação.

**§3º** A permuta prevista no caput deste artigo deverá ser aprovada pelo Poder Executivo Municipal, formalizando-se através de contrato, com o subsequente registro na matrícula cartorária pertinente para conhecimento de terceiros, em especial quanto aos lotes dados em contrapartida.

**Art. 91** A execução e a segurança da obra para parcelamento do solo observarão, no que couber, as exigências previstas no COE e demais legislações pertinentes.

## **CAPÍTULO II – DO CERTIFICADO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA (CVI)**

**Art. 92** Após a aprovação de todos os órgãos responsáveis pela verificação das obras de infraestrutura estabelecidas nesta Lei, será expedido pela SEINFRA o Certificado de Verificação de Obras de Infraestrutura (CVI).

**Art. 93** A emissão do CVI se dá após o recebimento das intervenções e das obras de infraestrutura especificadas no cronograma e respectivos projetos, conforme regulamentação desta Lei.



**Parágrafo único.** Será emitido ateste específico para cada obra de infraestrutura executada pelo empreendedor e recebida pelo órgão responsável pela gestão da respectiva intervenção, e o CVI, ao final, para a totalidade das obras recebidas.

**Art. 94** Após a emissão do CVI, o interessado estará habilitado a solicitar a liberação da garantia de que trata o Art. 86 e seguintes desta Lei, junto à SEPLAN.

**Art. 95** O procedimento e a documentação necessária para emissão do CVI serão definidos por ato do Poder Executivo Municipal.

### **CAPÍTULO III – DA ACEITAÇÃO**

**Art. 96** Os parcelamentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais e concessionárias competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana.

**§ 1º** O empreendedor deverá comunicar, expressamente, aos mencionados órgãos e às concessionárias competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

**§ 2º** Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infraestrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

**Art. 97** Concluídos a obra e os serviços, o interessado pelo parcelamento deverá requerer a vistoria final à SEPLAN, da qual serão expedidas as anuências dos órgãos e concessionárias competentes, analisando inclusive o estado de funcionamento dos equipamentos urbanos, conforme estabelecido em norma específica.

**Art. 98** O registro do parcelamento só poderá ser cancelado nos termos previstos na legislação federal aplicável.

### **SEÇÃO I – DO OCUPE-SE**

**Art. 99** Nos casos de parcelamentos nas modalidades de Loteamentos e Reparcelamentos, após o recebimento das anuências dos órgãos competentes, conforme estabelecido no artigo 96, o setor responsável da SEPLAN emitirá o Ocupe-se.

**Art. 100** Os procedimentos, prazos e documentação mínima necessária para o requerimento de emissão de Ocupe-se serão regulamentados por ato do chefe do Poder Executivo Municipal.

## SEÇÃO II – DO HABITE-SE

**Art. 101** Nos casos de parcelamentos na modalidade Condomínio, após o recebimento das anuências dos órgãos competentes, conforme estabelecido no artigo 96, o setor responsável da SEPLAN emitirá o Habite-se.

**Art. 102** Os procedimentos, prazos e documentação mínima necessária para o requerimento de emissão de Habite-se serão regulamentados por ato do chefe do Poder Executivo Municipal.

## TÍTULO VII – DO REGISTRO CARTORIAL

### CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 103** Aprovado o projeto de parcelamento, o empreendedor deve submetê-lo ao registro imobiliário em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da publicação do ato de aprovação, sob pena de caducidade da aprovação, nos termos Lei Federal N.º 6.766, de 19 dezembro 1979.

**§1º** Exaurido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias sem o registro cartorial do parcelamento, desde que devidamente justificado no processo de aprovação e sem alteração do projeto, é admitida a emissão de novo ato de aprovação do projeto de parcelamento pelo Chefe do Poder Executivo, exceto nos casos de alteração desta Lei no período.

**§2º** Compete ao empreendedor a observância dos requisitos necessários para o registro do projeto aprovado e o cumprimento das exigências eventualmente estabelecidas pelo cartório de registro de imóveis, nos termos da legislação de regência.

**Art. 104** O cartório de registro de imóveis competente deve dar ciência do registro do parcelamento para a SEPLAN, nos termos do *caput* e § 5º do Art. 19 da Lei Federal N.º 6.766, de 19 dezembro 1979.

## **CAPÍTULO II - DA RETIFICAÇÃO E AJUSTES DE PROJETO URBANÍSTICO REGISTRADO**

**Art. 105** Serão permitidas retificações de projeto registrado no cartório de registro de imóveis, por iniciativa da SEPLAN para corrigir erros materiais, coordenadas e cotas de amarração de lotes ou projeções para adequá-lo à implantação do parcelamento, quando:

- I. houver interferência com redes de infraestruturas implantadas, cujo desmembramento, reparcelamento ou remanejamento não se apresentar exequível;
- II. a implantação ou o remanejamento de vias prejudicar ou inviabilizar a locação ou o acesso a lotes ou projeções;
- III. presença de conjunto de espécies arbóreas ou implantação de praças, parques e unidades de conservação incidir sobre lotes ou projeções;
- IV. houver deslocamento de lote ou de conjunto de lotes em relação ao projeto de parcelamento registrado, por erro de locação;
- V. não for possível implantar o lote conforme o projeto de parcelamento registrado, por erro de locação de lotes vizinhos;
- VI. houver implantação de vias de sistema viário de forma diversa daquela prevista em projeto de parcelamento registrado, que inviabilize a devida implantação dos lotes conforme o projeto de parcelamento registrado; e
- VII. houver erro de anotação das dimensões, área do lote e/ou endereçamento de projeto que configure erro material.

**§ 1º** O disposto neste artigo fica condicionado à anuência do proprietário do lote.

**§ 2º** Nos casos de retificação conduzidos pelo poder público, será dispensada a anuência de que trata o parágrafo anterior, garantida ciência do proprietário para fins de contraditório e ampla defesa;

**§ 3º** Os atos praticados na forma do *caput* não podem resultar em ajuste superior à 5% das dimensões das unidades imobiliárias existentes.

**Art. 106** São dispensadas de deliberação do CDU as retificações e ajustes de projeto urbanístico nas hipóteses previstas neste capítulo.

## **TÍTULO VIII – DA FISCALIZAÇÃO DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

### **CAPÍTULO I - DA FISCALIZAÇÃO**

**Art. 107** Os órgãos de fiscalização do Município, no exercício do poder de polícia administrativa, devem fiscalizar a conformidade do parcelamento do solo por meio de vistorias.

**Parágrafo único.** No ato de fiscalização, os órgãos competentes devem atestar:

- I. se a implantação do parcelamento do solo urbano em qualquer de suas modalidades obteve os licenciamentos previstos nesta Lei;
- II. a conformidade da locação do parcelamento com o projeto aprovado; e
- III. se a implantação das infraestruturas estão em conformidade com os projetos aprovados.

### **CAPÍTULO II - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES**

**Art. 108** Considera-se infratora a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que se omitir ou praticar ato em desacordo com a legislação vigente, ou induzir, auxiliar ou constranger alguém a fazê-lo.

**§1º** Responde pela infração, em conjunto ou isoladamente, todo aquele que, de qualquer forma, concorra para sua prática, ou dela se beneficie.

**§2º** Incidem, na mesma sanção administrativa, os corresponsáveis, o responsável técnico, o corretor, o eventual comprador, o vendedor, bem como todo aquele que, de qualquer modo, contribuir para a concretização do empreendimento sem autorização do poder público ou em desacordo com as licenças emitidas.

**Art. 109** Considera-se infração toda conduta omissiva ou comissiva a que a lei impute uma sanção.

**Art. 110** A infração a qualquer dispositivo desta Lei, bem como a qualquer exigência acessória para regularização do parcelamento, verificada no exercício da fiscalização, acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Lei Federal N.º 6.766/1979, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

- I. advertência;
- II. embargo administrativo da obra, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;
- III. interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;
- IV. cassação da licença para execução da obra;
- V. multa pecuniária, na forma de penalidade pecuniária, a ser calculada por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de área total de parcelamento, a ser recolhida junto ao Erário Público Municipal, cujos valores serão atualizados anualmente com base na Unidade Fiscal Monetária (UFM) do Município de João Pessoa;
- VI. aplicação das disposições penais previstas na legislação federal, estadual e municipal aplicáveis.

**§ 1º** Será aplicada advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

**§2º** A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para executar obras e demais sanções estabelecidas por esta lei.

**§3º** A suspensão do embargo ou interdição de que trata o parágrafo anterior dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão competente do Município de João Pessoa.

**§4º** O empreendedor que apresentar parcelamento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado não obterá aprovação de novos parcelamentos no Município.

**§5º** É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes do registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, de acordo com o disposto no Art. 50 da Lei Federal N.º 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, nem antes da abertura dos respectivos cadastros imobiliários municipais das unidades decorrentes de parcelamento.

**Art. 111** Aplica-se o embargo da obra nos casos de:

- I. obra em andamento sem projeto aprovado ou licença de execução, nos termos da Lei;
- II. desobediência ao projeto aprovado que implique violação às disposições desta Lei;
- III. risco à segurança de pessoas ou à integridade dos recursos ambientais.

**Parágrafo único.** O embargo deverá ser feito pela SEPLAN e deverá ser precedido de vistoria feita pelo pelos órgãos de fiscalização responsáveis.

**Art. 112** Aplica-se a cassação da licença de execução da obra nos seguintes casos:

- I. impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo da obra;
- II. obra executada em desacordo com as normas desta lei;
- III. continuidade da obra após o embargo ou interdição.

**Art. 113** Sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, serão aplicadas multas nos seguintes casos:

- I. início ou execução de obra sem licença do órgão municipal competente;
- II. execução de obra em desacordo com o projeto aprovado;
- III. ausência no local da obra do projeto aprovado ou da licença de execução da obra.

**§ 1º** A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator de outras sanções previstas nesta lei, bem como da correção dos fatos que geraram a sua imposição.

§ 2º O valor da multa será aplicado em dobro a cada 30 (trinta) dias, até que as situações indicadas nos incisos I ao III do *caput* do artigo, que ensejaram a aplicação de multa, sejam regularizadas pelo empreendedor.

§ 3º Os valores das multas previstos no *caput* deste artigo serão aqueles indicados no COE e serão corrigidos monetariamente e anualmente tendo por base a Unidade Fiscal Monetária (UFM) do Município de João Pessoa.

**Art. 114** Na imposição de penalidades de multa previstas nesta Lei durante a execução da obra, a fiscalização municipal observará o procedimento administrativo a ser disposto via Decreto Municipal.

#### TÍTULO IX- DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 115** Compete ao Município de João Pessoa encaminhar os projetos de loteamento e de desmembramento à anuência prévia do Estado quando:

- I. localizados em áreas de interesse especial, assim definidas pelo Estado ou pela União;
- II. localizadas em áreas de abrangência da Lei Complementar Estadual N.º 59/2003, de 30 de dezembro de 2003, alterada pelas Leis Complementares N.º 90, de 23 de julho de 2009, e N.º 93, de 11 de dezembro de 2009, ou outras que venham a substituí-las, quando o loteamento ou o desmembramento localizar-se em área limítrofe entre os municípios ou que pertença a mais de um município da Região Metropolitana de João Pessoa, ou localizar-se nas áreas de interesse metropolitano relativas às Funções Públicas de Interesse Comum;
- III. parcelamento que abranger área superior a 1.000.000m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados).

**Art. 116** A anuência prévia do órgão metropolitano para parcelamentos, estabelecida no parágrafo único do Art. 13 da Lei Federal N.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, deverá obedecer a legislação estadual específica, quando instituída.

**Art. 117** Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador serão aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Município de João Pessoa quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

**Parágrafo único.** Não caberá ao Município de João Pessoa qualquer responsabilidade pela diferença de medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

**Art. 118** O Município de João Pessoa não expedirá licença de construção para os lotes aprovados em parcelamentos que ainda não tenham recebido Certificado de Verificação de Obras de Infraestrutura (CVI).

**Art. 119** Os parcelamentos aprovados em data anterior à da vigência desta lei ficam sujeitos às exigências da legislação anterior.

**§1º** Em caso de caducidade de autorização concedida, nova autorização somente será expedida com base nesta Lei.

**§2º** Para as edificações de uso H1 em Condomínios horizontais aprovados anteriormente à data de 10 de maio de 2021 (Decreto Municipal nº 9.718), será tolerado o recuo frontal (RFT) de 4,00m (quatro metros).

**Art. 120** As normas fixadas durante a vigência das legislações anteriores seguirão o disposto no artigo 129 e incisos da Lei Complementar nº 166, de 29 de abril de 2024 para os processos em tramitação.

**Parágrafo único.** Os projetos em trâmite nos órgãos e entidades municipais, assim como as obras em execução no Município de João Pessoa, devem ser analisados tendo por fundamento a versão das normas técnicas da ABNT e do Corpo de Bombeiros Militar do Estado da Paraíba vigentes à época do protocolo do requerimento de aprovação ou habilitação.

**Art. 121** Todos os futuros processos de licenciamento e/ou de aprovação de projeto estão sujeitos aos procedimentos, prazos, parâmetros e demais disposições previstas nesta lei.

**§ 1º** Os pedidos de alteração de projetos de pré-análises aprovados perderão sua validade após a entrada em vigor desta lei.



§ 2º Os pedidos de alteração de projetos com Alvarás expedidos durante a vigência da legislação anterior, que estejam em vigor, e que tenham sido protocolados após o início da vigência desta lei, serão analisados de acordo com a presente lei.

**Art. 122** O Poder Executivo poderá baixar normas complementares para execução da presente Lei, através de decretos e outros atos normativos.

**Art. 123** Os prazos previstos nesta Lei são contados excluindo-se o primeiro dia e incluindo-se o último, e são contados em dias corridos, salvo disposições em contrário.

**Art. 124** Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

MINUTA DE LEI

## ANEXO I – GLOSSÁRIO

- I. **Alinhamento Predial, Alinhamento do Lote, Frente ou Testada do lote:** linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público.
- II. **Área de Preservação Permanente - APP:** área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.
- III. **Área de Domínio Público:** área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres, as quais, em nenhum caso, poderão ter acesso restrito.
- IV. **Área Total do Parcelamento:** Área total abrangida pelo loteamento, desmembramento, remanejamento, reparcelamento ou condomínio.
- V. **Áreas Institucionais:** áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos urbanos e equipamentos de uso comunitários.
- VI. **Área Verde Pública:** espaço de domínio público que desempenhe função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, sendo dotado de vegetação e predomínio de espaços livres de impermeabilização.
- VII. **Divisa:** linha divisória contínua que separa um lote/gleba de outro, podendo ser divisas laterais, esquerda e direita, e divisa de fundo, quando houver, utilizando como referência o observador dentro do lote de frente para o logradouro público.
- VIII. **Equipamentos Públicos Comunitários:** são os equipamentos de uso público de educação, saúde, cultura, esporte, lazer, treinamento profissional, associativismo e similares, quando pertencentes ao poder público.
- IX. **Equipamentos Públicos Urbanos:** são as edificações utilizadas para o abastecimento de água potável, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes.
- X. **Esquina:** ponto da calçada na extremidade da quadra, formado pelo encontro de dois alinhamentos prediais.
- XI. **Faixa *non aedificandi*:** área do terreno onde não é permitida a construção.

- XII. Fração Ideal:** índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob a forma decimal, ordinária ou percentual.
- XIII. Fundo de Vale:** faixa paralela a um curso d'água, medida a partir da sua margem e perpendicular a esta, destinada a proteger espécies vegetais e animais e, ainda, a evitar processos erosivos.
- XIV. Gleba:** porção de terra que não foi objeto de parcelamento aprovado ou regularizado e registrado em cartório.
- XV. Habitação Unifamiliar:** edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família.
- XVI. Infraestrutura:** compreende os sistemas públicos de abastecimento de água, sistemas de esgotos sanitários, pavimentação, meios-fios e sarjetas, sistemas de escoamento de águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública.
- XVII. Logradouro Público:** toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população.
- XVIII. Lote:** área resultante do parcelamento de gleba, com frente para via pública, com infraestrutura básica, e destinada a receber edificação.
- XIX. Quadra:** porção de terra, subdividida ou não em lotes, limitada por via pública ou limite de propriedade ou linha de demarcação de perímetro urbano.
- XX. Unidade autônoma:** nos condomínios é a área que cabe ao respectivo proprietário, correspondendo a soma da área exclusiva da unidade e sua respectiva fração ideal.
- XXI. Via Parque:** é aquela planejada para áreas que possuem certa fragilidade ambiental, margeando áreas de parques lineares, a fim de servir como uma área de amortecimento para zonas ambientalmente frágeis e para o controle da ocupação dessas áreas, devendo possuir caixa de via mínima de 18m (dezoito metros) e respeitar a delimitação das áreas de preservação permanente (APPs).

## ANEXO II – ÁREA MÍNIMA DE LOTES PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Zona	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )
Zona Habitacional 1 (ZH-1)	360
Zona Habitacional 2 (ZH-2)	200
Zona Habitacional 3 (ZH-3)	450
Zona Habitacional 4 (ZH-4)	450
Zona Habitacional 5 (ZH-5)	450
Zona de Comércio e Serviço 1 (ZCS-1)	200
Zona de Comércio e Serviço 2 (ZCS-2)	300
Zona de Comércio e Serviço 3 (ZCS-3)	360
Zona de Comércio e Serviço 4 (ZCS-4)	200
Zona de Comércio e Serviço 5 (ZCS-5)	1.000
Zona de Comércio e Serviço 6 (ZCS-6)	10.000
Zona de Comércio e Serviço 7 (ZCS-7)	2.500

Zona	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )
Zona Especial de Proteção Ambiental 1 (ZEPA-1)	De acordo com os planos de manejo específicos, quando couber
Zona Especial de Proteção Ambiental 2 (ZEPA-2)	2.500
Zona Especial de Proteção Ambiental 3 (ZEPA-3)	600
Zona Industrial 1 (ZI-1)	1.000
Zona Industrial 2 (ZI-2)	1.000
Zona de Baixa Densidade (ZBD)	20.000
Zona de Deposição e Tratamento de Resíduos Líquidos (ZDTRL)	Conforme as estruturas necessárias e projetos aprovados
Zona de Deposição e Tratamento de Resíduos Sólidos (ZDTRS)	Conforme as estruturas necessárias e projetos aprovados
Setor Especial de Áreas Verdes (SEAV)	200