



**PREFEITURA DE
HORIZONTE**
O TRABALHO CONTINUA

CÂMARA MUNICIPAL DE HORIZONTE
LIBERADA NA SESSÃO
Em: 11/03/2025
Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE HORIZONTE
APROVADO
Em: 18/03/2025
Presidente

MENSAGEM Nº 010/2025.

REF. PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2025.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Vimos encaminhar a Vossas Excelências, para apreciação e deliberação dessa augusta Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei Complementar que **DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA DOS IMÓVEIS SITUADOS NO TERRITÓRIO NO MUNICÍPIO DE HORIZONTE, ALTERA A LEI Nº 306, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2.000, E CRIA POR DESMEMBRAMENTO A SECRETARIA DE URBANISMO E AGROPECUÁRIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Diante da relevância do tema, requer nos termos do art. 49 da LOM c/c art. 167, I do RICMH, **REGIME DE URGÊNCIA** na tramitação e votação do presente projeto.

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

Atenciosamente,

Horizonte/CE, 26 de fevereiro de 2025.

Manoel Gomes de Farias Neto
PREFEITO DE HORIZONTE

Ao Exmo. Sr.

ANTONIO CARLOS GOMES

MD Presidente da Câmara de Vereadores Horizonte
/NESTA





**PREFEITURA DE
HORIZONTE**
O TRABALHO CONTINUA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002, DE 26 DE FEVEREIRO DE 2025.

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA DOS IMÓVEIS SITUADOS NO TERRITÓRIO NO MUNICÍPIO DE HORIZONTE, ALTERA A LEI Nº 306, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2.000, E CRIA POR DESMEMBRAMENTO A SECRETARIA DE URBANISMO E AGROPECUÁRIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE HORIZONTE faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Fica criada a **SECRETARIA DE URBANISMO E AGROPECUÁRIA** por desmembramento da **SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, URBANISMO, AGROPECUÁRIA E RECURSOS HÍDRICOS** de que trata o art. 33 da Lei nº1.417, de 25 de junho de 2021, que passa a ser nominada **SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, OBRAS PÚBLICAS E RECURSOS HÍDRICOS**.

Art. 2º. A **SECRETARIA DE URBANISMO E AGROPECUÁRIA** é órgão de planejamento, coordenação, execução, controle e avaliação de urbanização competindo-lhe, especialmente: programar, coordenar e execução da política urbanística do Município o cumprimento do Plano Diretor e a obediência do código de posturas e obras, da Lei de ocupação e uso do solo; fiscalizar e aprovar loteamentos e condomínios, bem como fazer cumprir as normas relativas ao parcelamento e uso do solo; analisar, aprovar e fiscalizar projetos e a execução de edificações e construções; fixar diretrizes e políticas de permissão ou concessão de uso e parcelamento do solo, de fornecimento e controle da numeração predial; identificar os logradouros públicos e manter atualizado o sistema cartográfico municipal e as atividades inerentes a coibir às construções e loteamentos clandestinos, a racionalização e manutenção atualizada do cadastro predial do Município; encaminhar, estudar e orientar a aprovação de projetos de loteamento, desmembramento e remembramento de terrenos de interesse social; orientar e executar as atividades de planejamento físico do Município; apoiar a fiscalização do cumprimento das posturas municipais relativas a construções, edificações e instalações particulares; supervisionar o cumprimento das normas relativas ao zoneamento e uso do solo; analisar e aprovar projetos particulares e conceder o Alvará de Licença de construção; fiscalizar a aplicação de normas técnicas urbanísticas do Município; emitir pareceres nos processos administrativos de sua competência; assessorar os demais órgãos, na área de competência; planejar, programar, executar e controlar o orçamento da Secretaria; fiscalizar, acompanhar e controlar a execução e vigência de contratos e convênios e outras formas de parcerias; desenvolver as políticas públicas de fomento à agropecuária;

Avenida Presidente Castelo Branco, 5100, Centro, CEP - 62880-060, CNPJ: 23.555.196/0001-86



PrefeituradeHorizonte



Prefeitura_horizonte



www.horizonte.ce.gov.br



incentivar as ações no meio rural objetivando a produção de gêneros básicos para o abastecimento das áreas urbanas; promover a celebração de convênios e acordos de interesse das áreas pertinentes ao desenvolvimento rural; manter a articulação com outros órgãos municipais e dos demais níveis de governo e com entidades privadas, para promoção de projetos de fomento às atividades pertinentes à Secretaria; desenvolver programas de cooperativismo e associativismo nas áreas de produção, armazenamento e comercialização de produtos locais; executar outras tarefas correlatas.

Art. 3º. Compete a **SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, OBRAS PÚBLICAS E RECURSOS HÍDRICOS**, órgão de planejamento, coordenação, execução, controle e avaliação de obras públicas municipais, saneamento, urbanização, viação e núcleo central dos sistemas de manutenção e infraestrutura urbana, dos serviços públicos do Município, competindo-lhe, especialmente: planejar, projetar, orçar, coordenar, executar e fiscalizar as obras públicas da Prefeitura Municipal em consonância com a Secretaria de Planejamento e Administração; executar obras de saneamento básico, definidas no PMSB (Plano Municipal de Saneamento Básico) em articulação com as Secretarias Municipais de Saúde e Meio Ambiente e Órgãos Federais e Estaduais; promover os serviços de reposição, construção, conservação e pavimentação das vias públicas; manter a rede de galerias pluviais e fiscalizar a limpeza dos cursos d'água; executar as obras e/ou reparos solicitados pelas demais Secretarias, em articulação com seus setores específicos de prédios e equipamentos; promover a execução de desenhos das obras projetadas, mapas e gráficos necessários aos serviços; elaborar as especificações dos materiais a serem aplicados na execução das obras projetadas, tendo em vista o tipo de acabamento da obra; promover a elaboração de projetos para o município; conservar e manter praças, calçamentos, estradas e prédios públicos em geral; garantir o funcionamento dos serviços de manutenção, limpeza e conservação das ruas, praças, avenidas, parques, canais, canaletas e rios que banham o Município; gerenciar os serviços de drenagem, poda, capinação, terraplanagem e linhas d'água, objetivando a otimização dos serviços da área; propiciar o funcionamento e a qualificação da iluminação pública; coletar e dispor os resíduos sólidos e as águas pluviais; emitir pareceres nos processos administrativos de sua competência; assessorar os demais órgãos, na área de competência; fiscalizar, acompanhar e controlar a execução e vigência de contratos e convênios e outras formas de parcerias; desenvolver as políticas públicas de fomento à agropecuária e recursos hídricos; providenciar o levantamento das potencialidades inerentes aos recursos hídricos e estabelecer políticas de abastecimento d'água para o consumo humano e para os setores de produção; promover a captação de recursos financeiros, investimentos e apoios instrumentais, desenvolvendo estudos técnicos, projetos e articulações institucionais; executar outras tarefas correlatas.

Parágrafo único. A reorganização administrativa de cargos já existentes em decorrência da criação por SECRETARIA DE URBANISMO E AGROPECUÁRIA por desmembramento da SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, URBANISMO, AGROPECUÁRIA E RECURSOS HÍDRICOS será feita através de Decreto de Chefe do Poder Executivo, nos termos do art. 83, VI e XI da Lei Orgânica do Município.

Art. 4º. Fica criado o cargo de **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE URBANISMO E AGROPECUÁRIA**, cujo subsídio se encontra definido em lei específica, conforme disposto no art. 29, inciso V, da Constituição Federal.



Art. 5º. O Chefe do Poder Executivo regulamentará esta lei e determinará as providências necessárias para o alcance dos seus objetivos.

CAPÍTULO II – DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 6º. Esta lei estabelece e regulamenta as condições, critérios, prazos e procedimentos para a regularização urbanística dos imóveis situados no território do Município Horizonte quanto ao parcelamento do solo, da sua edificação e do acesso a serviços básicos, em conformidade com as diretrizes da Lei nº 308, de 21 de dezembro de 2000, que instituiu o Plano Diretor do Município de Horizonte.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo aplica-se aos parcelamentos do solo e as edificações de fato realizadas até o dia 31 de dezembro de 2024.

Art. 7º. Na regularização de parcelamento do solo poderão ser aceitos parâmetros diferenciados dos previstos na legislação urbanística do Município, mediante avaliação da Comissão Especial de Regularização de Parcelamento do Solo e das Edificações, definida nesta Lei, em relação à acessibilidade, disponibilidade de equipamento público e infraestrutura da região, observando os limites dos objetivos previstos no art. 10, da Lei nº 306, de 21 de dezembro de 2000, e os estabelecidos no art. 3º desta Lei.

Art. 8º. Não será passível de regularização do parcelamento do solo de imóveis localizados em vilas e favelas, em áreas de risco geológico, natural ou ambiental, em áreas de proteção ambiental e em áreas que, de acordo com a legislação urbanística, não pode haver edificação.

Art. 9º. A regularização de parcelamento do solo será proposta pelo proprietário terreno, mediante requerimento, acompanhado da prova de propriedade, das plantas correspondes do loteamento ou do desmembramento e de outros documentos estabelecidas em regulamento.

Art. 10º. O processo de regularização do parcelamento do solo será analisado pela **SECRETARIA DE URBANISMO E AGROPECUÁRIA** deste Município, que:

- I – verificará a possibilidade de flexibilizar os parâmetros definidos urbanísticos;
- II – avaliará a possibilidade de transferência para o Município de áreas a serem destinadas a equipamentos públicos e a espaços livres de uso público, na área do parcelamento, em outro local;
- III – definirá as adequações e as obras de infraestrutura necessárias e as compensações, quando for o caso.

§ 1º Em caso de realização de obras de infraestrutura pelo Município, fica o loteador obrigado a reembolsar as despesas realizadas, sem prejuízo da aplicação das sanções legais e compensação financeira cabíveis pelas irregularidades executadas no loteamento.

§ 2º Na hipótese de doação de área ao Poder Público em local diverso do parcelamento, conforme previsto no inciso II do caput deste artigo, a proposta dependerá da aceitação pela **SECRETARIA DE URBANISMO E AGROPECUÁRIA** deste Município e de o valor do imóvel ser equivalente ao do local do parcelamento objeto de licenciamento.



§ 3º O Município poderá aceitar contrapartida financeira em valor equivalente ao preço da área a ser doada ao Poder Público.

Art. 11. O protocolo do pedido de regularização, bem como a aprovação de parcelamento do solo sujeito à regularização não eximem o responsável pelo parcelamento das sanções previstas no art. 50 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, devendo o Poder Executivo tomar as medidas punitivas cabíveis, concomitantemente à regularização do parcelamento.

Art. 12. Nos termos do art. 500, § 1º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, a diferença de área até 5% (cinco por cento) nos registros será tolerada, desde que não se sobreponha a áreas já aprovadas.

Art. 13. A regularização do parcelamento do solo, de que trata esta Lei, poderá ser total ou parcial.

Art. 14. A aprovação dos parcelamentos de que trata esta Lei será efetuada por meio de certidão expedida pela **SECRETARIA DE URBANISMO E AGROPECUÁRIA** deste Município.

Parágrafo único. A certidão de regularização, emitida pela **SECRETARIA DE URBANISMO E AGROPECUÁRIA** deste Município indicará, como proprietário aquele com inscrição no registro imobiliário ou aquele que possuir outra prova inequívoca de propriedade.

CAPÍTULO III - REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 15. As edificações que tenha frente para logradouro público constante da planta cadastral da cidade e em se tratando de lote, que conste de parcelamento do solo aprovado pela Município, construídas em desacordo com as normas urbanísticas deste Município, poderão ser regularizadas, desde que:

I – não ponha em risco à ordem pública e o interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos; e

II – atenda aos demais condições estabelecidas nesta Lei.

Parágrafo único. A regularização de edificação ocupadas por atividades industriais, comerciais ou de prestação de serviços não licenciadas pelo Município só será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.

Art. 16. Na hipótese de as edificações realizadas e ocupadas sem licença do Município não atender os limites construtivos previstos na legislação urbanística, poderão ser aceitos limites construtivos diversos dos previstos na referida legislação, mediante avaliação da comissão prevista nesta Lei, observando os objetivos previstos no art. 3º da Lei nº 304, de 21 de dezembro de 2000 e as limitações previstas no art. 12 deste Lei.

Art. 17. Para regularização das edificações, nos termos desta Lei, proprietário, o titular do domínio útil, o superficiário ou possuir com *animus domini* deverão atender os seguintes requisitos:

I – comprovar a propriedade, o domínio, o direito de uso de superfície ou o título de possuidor com o ânimo de tornar-se proprietário; e



II – atender as demais condições estabelecidas nesta Lei e na legislação urbanística do Município.

Art. 18. Para a regularização das edificações, o proprietário deverá requerê-la à **SECRETARIA DE URBANISMO E AGROPECUÁRIA** deste Município, munido, dentre outros documentos estabelecidos em regulamento, da matrícula do imóvel, expedida a no máximo 3 (três) meses, ou de documento que comprove a posse ou domínio do imóvel, e da planta do imóvel elaborado por engenheiro ou arquiteto, com registro, respectivamente, no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

§ 1º Não será necessário apresentar a planta do imóvel para os imóveis de interesse social.

§ 2º A planta prevista no *caput* deste artigo, na hipótese prevista no § 1º deste artigo, será elaborada pela equipe técnica da **SECRETARIA DE URBANISMO E AGROPECUÁRIA** deste Município, após o levantamento físico da edificação existente no imóvel.

Art. 19. A regularização das edificações com construção acima dos limites básicos permitidos para o local ou com uso diverso do permitido será realizada mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, calculada nos termos disposto no art. 35 desta lei.

Parágrafo único. A contrapartida financeira disposta neste artigo não se aplica aos empreendimentos habitacionais de interesse social.

Art. 20. Nos casos em que não seja possível realizar a regularização, o responsável pela edificação será notificado para promover a adequação à legislação urbanística, em até 3 (meses) antes do prazo final de regularização previsto nesta lei.

Art. 21. O disposto neste Capítulo aplica-se também as edificações em andamento ou paralisadas.

CAPÍTULO IV – DA RESTITUIÇÃO AO PODER PÚBLICO PELO PARCELAMENTO DO SOLO OU EDIFICAÇÃO IRREGULAR

Art. 22. A regularização do parcelamento do solo e da sua edificação irregular, observados os limites previstos nesta lei, é condicionado ao ressarcimento ao Poder Público pelo uso do solo urbanos fora dos limites estabelecidos na legislação urbanística municipal, mediante o pagamento de contrapartida financeira pelo beneficiário, calculada por meio da seguinte fórmula:

$$CF = \left\{ \frac{IAu - IAb}{(IAb/4)} \right\} \times VVm^2 \times AT \div 3$$

Onde:

CF - Contrapartida financeira (em R\$);

IAU - Índice de Aproveitamento Utilizado;

IAB - Índice de Aproveitamento Básico;

VM² - Valor Venal do Terreno (em R\$) por m²;



AT – Área total do terreno (m²)

§ 1º Na hipótese de construção irregular que não seja possível aplicar a fórmula prevista neste artigo, a contrapartida financeira obtida pela área do terreno necessária para atender a todos os indicadores urbanos multiplicada por 25% (cinquenta por cento) do valor do m² (metro quadrado).

§ 2º O valor venal do m² (metro quadrado) terreno para fins de cálculo da contrapartida financeira prevista no *caput* e § 1º deste artigo será determinado por avaliador designado para este fim.

§ 3º Os empreendimentos habitacionais de interesse social são isentos da contrapartida financeira definido neste artigo.

§ 4º A contrapartida financeira prevista neste artigo tem a natureza de preço público.

Art. 23. Os recursos auferidos com a contrapartida financeira prevista neste capítulo serão destinados ao Fundo Especial de Desenvolvimento Urbanístico (FDU), destinado a atender as seguintes finalidades:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo único. A gestão, a aplicação das receitas, o controle e as prestações de contas do FDU serão regulados por Decreto do Chefe do Poder Executivo, observando as normas de Direito Financeiro aplicáveis.

CAPÍTULO V – DA COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO E DE EDIFICAÇÕES

Art. 24. As limitações dispostas nesta Lei e nas normas urbanísticas deste Município que impeçam o alcance dos objetivos propostos nesta Lei serão analisadas pela Comissão Especial de Regularização Urbanística, vinculada à **SECRETARIA DE URBANISMO E AGROPECUÁRIA** deste Município.

§ 1º A comissão prevista no *caput* deste artigo será composta por 03 (três) membros titulares e 02 (dois) suplentes, presidida por um arquiteto e urbanista, possuidores de notório conhecimento das questões urbanísticas e da realidade do Município, nomeados por ato do Chefe do Poder Executivo.



§ 2º Os membros da comissão prevista neste artigo não poderão apreciar pleitos de regularização de parcelamento do solo ou de edificações de seus cônjuges ou companheiro(a)s ou por qualquer parente em linha reta ou colateral, até o segundo grau.

§ 3º A comissão poderá atenuar as limitações do uso e ocupação do solo, das edificações e das posturas, previstas nas normas urbanísticas deste Município, desde que a atenuação não seja contrária ao disposto nos art. 3º e 12 desta Lei.

§ 4º A Comissão, durante a vigência do programa estabelecido nesta lei, se reunirá pelo menos uma vez por mês, conforme as demandas, para apreciar os pleitos apresentados.

Art. 25. As questões postas à análise da Comissão serão decididas pela maioria dos votos de seus membros e serão documentadas em atas da reunião.

Art. 26. A **SECRETARIA DE URBANISMO E AGROPECUÁRIA** deste Município proverá a Comissão de instalações e dos equipamentos necessários ao seu funcionamento, bem como do material de expediente, necessários para a realização de seu trabalho.

Art. 27. Os integrantes da Comissão terão direito a uma gratificação individual de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por processo, na forma que dispuser o regulamento.

Art. 28. Os integrantes da comissão, quando servidores do Município, participação das reuniões, sem prejuízo das atividades dos seus cargos ou funções de origem.

CAPÍTULO VI – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 29. A regularização de parcelamentos do solo e das edificações, nos termos dos capítulos III e IV desta Lei, deverá ser realizada até do dia 31 de dezembro de 2024.

Art. 30. Na regularização fundiária serão utilizadas subsidiariamente as normas correlatas da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Art. 31. Fica aprovada a nova planta oficial de Parcelamento, Uso e de Ocupação do Solo, na forma do **ANEXO ÚNICO** desta Lei, substituindo e alterando o Anexo II do Art. 20 da Lei nº 306, de 21 de dezembro de 2.000.

Art. 32. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão à conta das dotações próprias consignadas no vigente orçamento do Poder Executivo Municipal, suplementadas se necessário.

Art. 33. Ficam revogadas as disposições normativas contrárias a esta Lei.

Art. 34. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE HORIZONTE, ao 26 de fevereiro de 2025.

Manoel Gomes de Farias Neto
PREFEITO DE HORIZONTE



JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei Complementar tem como objetivo promover a regularização urbanística dos imóveis situados no Município de Horizonte, garantindo segurança jurídica aos proprietários e ocupantes, além de ordenamento territorial conforme as diretrizes do Plano Diretor Municipal. A medida permite que cidadãos regularizem seus imóveis e contribuindo para um crescimento urbano mais estruturado, sustentável e socialmente justo.

Atualmente, muitos imóveis encontram-se em situação irregular, seja por ausência de parcelamento formal do solo, seja por edificações que não atendem plenamente às normas urbanísticas vigentes. Essa realidade impõe grandes desafios tanto para os moradores, que enfrentam dificuldades na obtenção de escrituras e acesso a serviços essenciais, quanto para a administração municipal, que busca aprimorar a gestão do território e planejar de forma eficaz a infraestrutura urbana.

A regularização urbanística proposta não é apenas uma ação administrativa, mas um compromisso social da gestão municipal com a qualidade de vida da população. A Prefeitura de Horizonte compreende que a moradia regularizada é um direito fundamental e que a formalização dos imóveis traz inúmeros benefícios, como a valorização imobiliária, a possibilidade de acesso ao crédito habitacional e o fortalecimento do sentimento de pertencimento dos cidadãos.

Além disso, ao estabelecer critérios técnicos e procedimentos objetivos para a regularização, o Projeto de Lei cria um ambiente de segurança jurídica para proprietários e investidores, incentivando novos investimentos no município e fomentando a economia local.

A implementação desta legislação permitirá a arrecadação de recursos para investimentos em infraestrutura, ao viabilizar a cobrança de tributos de imóveis que antes estavam à margem da legalidade. Os valores arrecadados por meio da contrapartida financeira prevista no projeto serão destinados ao Fundo Especial de Desenvolvimento Urbanístico (FDU), revertendo-se em melhorias urbanas como a criação de espaços públicos, ampliação da infraestrutura e implantação de equipamentos comunitários.

Ademais, o projeto também estabelece a criação da **SECRETARIA DE URBANISMO E AGROPECUÁRIA** por desmembramento da atual **SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, URBANISMO, AGROPECUÁRIA E RECURSOS HÍDRICOS**, permitindo uma gestão mais eficiente e especializada das políticas urbanísticas e agropecuárias do município. Essa nova estrutura administrativa contribuirá para o aprimoramento da fiscalização, planejamento e execução de projetos voltados ao desenvolvimento territorial.

Porque uma cidade ordenada é uma cidade mais justa, mais segura e mais próspera para todos.

Contamos com o apoio e a sensibilidade desta Casa Legislativa para a aprovação desta iniciativa.



PREFEITURA DE
HORIZONTE
O TRABALHO CONTINUA

Renovo a todos que fazem dessa Egrégia Casa Legislativa votos de elevada estima e distinto apreço.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE HORIZONTE, aos 26 de fevereiro de 2025.

Manoel Gomes de Farias Neto
PREFEITO DE HORIZONTE

