



Estado de Pernambuco  
Prefeitura Municipal do Surubim

Código de Urbanismo

LEI Nº 212/89

EMENTA: Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências no Município do Surubim.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DO SURUBIM, FAÇO SABER QUE O PODER LEGISLATIVO DECRETOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I

Dos Objetivos

Art. 1º - A Lei de parcelamento do solo urbano tem os seguintes objetivos:

- I - orientar e disciplinar o crescimento urbano;
- II - assegurar a reserva dos espaços públicos necessários, em localização adequada, destinados ao desempenho das diferentes atividades públicas urbanas;
- III - assegurar a observância dos padrões mínimos de urbanização, preconizados e desejáveis para a comunidade.

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano do Município de Surubim, rege-se pela presente Lei, sem prejuízo de Normas Estaduais ou Federais, complementares ou supletivas.

CAPÍTULO II

Das Definições

Art. 3º - Para os efeitos desta Lei considera-se solo urbano, a área contida no perímetro urbano do distrito de Casinhas e Vertente do Lório, do Município de Surubim, caracterizada por Lei Municipal.



Estado de Pernambuco  
**Prefeitura Municipal do Surubim**

02.

Municipal.

Art. 4º - O parcelamento, para fins urbanos do imóvel rural localizado fora do perímetro urbano, estará subordinado a prévia anuência do INCRA.

PARÁGRAFO ÚNICO - O parcelamento com vistas a formação de núcleos urbanos, ou à formação de sítios de recreio, ou à industrialização, somente poderão ser executados em área que:

a) oficialmente declara zona de turismo ou caracterizada como de estância hidromineral.

b) tenha perdido suas características produtivas tornando antieconômico o seu aproveitamento, tendo que ser comprovado pelo proprietário, através de declaração da Prefeitura e através de laudo assinado por técnico habilitado.

Art. 5º - Considera-se o parcelamento do solo, o ato pelo qual o poder público efetua a divisão da terra em unidades juridicamente independentes.

Art. 6º - O parcelamento do solo proceder-se-á segundo 04 (quatro) possibilidades denominadas: arruamento, loteamento, desmembramento e remembramento.

Art. 7º - Considera-se arruamento, a abertura de novas vias, integrando-se ao sistema viário existente.

Art. 8º - Considera-se loteamento, a subdivisão de uma área em lotes, desde que se realize de acordo com projetos urbanísticos, regularmente aprovados pelo poder público, com aumento da rede viárias urbana.

da M. Barbosa  
Tratada



Estado de Pernambuco  
Prefeitura Municipal do Surubim

03.

Art. 9º - Considera-se desmembramento, a subdivisão de uma área em lotes, desde que seja aproveitado o sistema viário existente e não se abram novas vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem ou modifiquem as existentes.

Art. 10º - Considera-se remembramento, a reunião de 02 (dois) ou mais lotes para construir uma única propriedade.

Art. 11º - Considera-se loteador, pessoa física ou jurídica, que sendo proprietário de gleba, pratique os atos definidos nos artigos anteriores.

Art. 12º - O loteador é o principal responsável pela execução do projeto, tendo em vista as funções que executa de competência originária do Município e das quais se encontra envolvido pela aprovação do projeto de parcelamento do solo.

Assinada de M. Barbosa  
Prefeito

### CAPÍTULO III

#### Das Normas Técnicas

Art. 13º - Nenhum parcelamento para fim urbano, será permitido em terrenos baixos, alagadiços, insalubres, sujeitos a inundações e/ou que apresentem qualquer obstáculo à urbanização e à edificação tais como, sub-solo inadequado, afloramentos rochosos e outros, antes de que sejam executados os serviços de aterro, de drenagem de águas e/ou de desobstrução da área. Ficando a cargo do loteador a execução das obras acima relacionadas, além das vias de circulação.



Estado de Pernambuco  
Prefeitura Municipal de Surubim

04.

Art. 14º - A nenhuma pessoa física ou jurídica, entidade governamental, autarquia paraestatal, de economia mista, empresa pública ou qualquer órgão oficial é lícito o anúncio de venda e/ou revenda de lotes, sem a prévia aprovação e reconhecimento pelas autoridades municipais competente, do parcelamento do solo.

Art. 15º - O projeto de parcelamento de novas áreas por iniciativa pública ou privada somente será aprovado se adequado ao sistema viário existente nas áreas contíguas ou limítrofes.

Art. 16º - O parcelamento do solo é considerado lícito se estiver de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Surubim.

Art. 17º - As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, arruamentos, desmembramentos e remembramentos efetuados em inventários, ou em virtudes de divisão amigável, para extinção de comunhão ou para qualquer outro fim.

Art. 18º - Nos projetos de loteamentos será reservado ao município 35% (trinta e cinco por cento) da área total, destinado ao sistema de circulação, implantação de equipamento urbanos e comunitários e áreas de uso público.

§ 1º - A área a que se refere o "Caput" deste artigo deverá ser entregue, livre de qualquer obstáculo ou ocupação que venha trazer ônus ao Município.

§ 2º - Nos loteamentos, será reservado 15% (quinze por cento) da área total de gleba para praças e jardins públicos e 5% (cinco por cento) para equipamentos públicos comunitários.

§ 3º - As áreas previstas no parágrafo segundo deste

Art. 18º - terá no mínimo 50% (cin-

Art. 18º - terá no mínimo 50% (cin-



Estado de Pernambuco  
**Prefeitura Municipal do Surubim**

quenta por cento) da área prevista em espaço contínuo, até o limite de 3 ha.

§ 4º - Consideram-se comunitários os equipamentos de educação, saúde, administração e equivalentes.

Art. 19º - Na divisão de terreno em quadras e em lotes, serão observados as seguintes normas:

- I - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300m (trezentos metros), nos parcelamentos destinados ao uso habitacional.
- II - A largura das quadras não poderá ser superior a 100,00m (cem metros).
- III - Nos parcelamentos para fins especiais, depósitos, oficinas, indústrias e outros, as dimensões das quadras serão determinadas pelo órgão competente em função do uso.
- IV - As larguras e características das vias obedecerão aos dispositivos constantes na Lei de Zoneamento Urbano.
- V - A área mínima do lote, a taxa de ocupação, o coeficiente de utilização, os recuos obrigatórios obedecerão à Lei de Zoneamento Urbano.

Art. 20º - Em qualquer caso de modificação, desmembramento e/ou remembramento é indispensável apresentação do registro do imóvel no Cartório de Registro Geral de Imóveis, do projeto aprovado a ser modificado.

Art. 21º - A aprovação da planta de divisão do terreno só poderá ser permitida quando a parte restante do lote puder constituir lote independente, observados as características mínimas de

*Assinado por M. Barbosa*  
Procurador



Estado de Pernambuco  
**Prefeitura Municipal do Surubim**

Art. 22º - As plantas de modificação, remembramento e desmembramento deverão ser apresentadas à Prefeitura em 03 (três) cópias, assinadas, pelos proprietários e pelo profissional legalmente habilitado, nas escalas 1:500 ou 1:1000 a planta de situação da quadra, e nas escalas 1:200 ou 1:500 a planta de locação ao lote.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nas cópias das plantas apresentadas, as novas divisões serão indicadas por traços cheios com tinta vermelha, e as modificações em traços interrompidos com tinta amarela.

Art. 23º - Na execução dos serviços de preparação do terreno para loteamento e arruamento devem ser respeitadas as árvores de pequeno, médio e grande porte, não sendo permitida a sua derrubada em nenhum dos casos, salvo quando se encontrarem nas faixas de rolamento das vias públicas.

Art. 24º - Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatório a reserva de uma faixa "NON AEDIFICANDI" de 15m de cada lado, permitindo-se nos cursos d'água não perenes e de pequeno porte, sua retificação, canalização ou seu desvio sob prévia autorização da Prefeitura conforme parecer técnico do seu órgão competente, e observando-se os casos incluídos no Art. da Lei Federal 4.771 do Código Florestal.

Art. 25º - Nos fundos dos vales ou talvegues é obrigatório a reserva de faixa "NON AEDIFICANDI", definida pelo órgão competente, a ser doada sem ônus à municipalidade, de forma a garantir o escoamento das águas pluviais, a implantação das canalizações, e a construção de vias de circulação.



Estado de Pernambuco  
**Prefeitura Municipal do Surubim**

Art. 26º - Ao longo das rodovias e redes de alta tensão, é obrigatória a reserva de faixas "NON AEDIFICANDI", a serem definidas pelos respectivos órgãos competentes.

**CAPÍTULO IV**

**Das Normas do Procedimento para Aproveitamento de Arruamentos e Loteamentos**

Art. 27º - O processo para aprovação dos arruamentos e loteamento obedecerá às seguintes etapas:

- I - consulta prévia (a critério do loteador)
- II - aceita-se do arruamento ou loteamento
- III - aprovação do arruamento ou loteamento
- IV - reconhecimento do loteamento.

**SEÇÃO I**

**Consulta Prévia**

Art. 28º - Antes da elaboração do projeto do loteamento, o interessado poderá solicitar à Prefeitura as diretrizes urbanísticas, sistema viário, espaços livres e áreas reservadas para equipamentos públicos urbanos, devendo apresentar proprietário ou cessionário contendo:

- I - limite da gleba a ser loteado perfeitamente definido;
- II - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro;
- III - a indicação das áreas livres e dos equipamentos urbanos existentes com as respectivas distâncias à área a ser loteada;

*Assinado da M. Barbosa*  
Proteção



Estado de Pernambuco  
**Prefeitura Municipal do Surubim**

03.

- IV - a localização dos cursos d'água perenes ou não, bosques e construções existentes.

Art. 29º - A Prefeitura quando solicitada traçará no prazo máximo de 30 (trinta) dias, nas plantas apresentadas, ou informará mediante relatório, diretrizes para o parcelamento do solo de acordo com a Lei de Zoneamento Urbano sendo a sua validade de 06 (seis) meses a contar da data constante do parecer, que deverá ser anexado a uma das vias e entregue ao interessado.

**SEÇÃO II**

**Aceite-se do Arruamento ou Loteamento**

da M. Barbosa  
Prefeito

✱ Art. 30º - Baseado nas definições do traçado viário oficial, o projeto de arruamento ou loteamento será elaborado e apresentado em 03 (três) vias acompanhado do título de propriedade da gleba e memorial descritivo. As cópias do projeto e o memorial deverão ser assinadas pelos proprietários ou cessionários e pelo profissional habilitado, registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

§ 1º - O projeto deverá ser apresentado nas seguintes escalas:

- I - na escala 1:500 quando a maior dimensão do terreno seja inferior a 500m (quinhentos metros);
- II - na escala 1:1000 quando a maior dimensão do terreno esteja compreendida entre 500m (quinhentos metros) e 1:200m (um mil e duzentos metros);
- III - na escala 1:2000 quando a maior dimensão seja superior a 1:200m (um mil e duzentos metros).





Estado de Pernambuco  
**Prefeitura Municipal de Surubim**

§ 2º - O projeto com área conviver ou de lotes superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), deverá indicar com exatidão os seguintes elementos:

- I - os limites e orientação do terreno, relevo do solo por meio de curvas de nível com espaçamento máximo de 2,00m (dois metros) em 2,00m (dois metros) mananciais, cursos d'água ou va as, construções existentes, loteamentos adjacentes, área total do terreno, dimensões e áreas dos loteamentos projetados.
- II - a divisão em quadras numeradas com os respectivos lotes também numerados contendo ainda as dimensões e áreas dos mesmos (no caso de projeto de loteamento);
- III - as dimensões lineares e angulares;
- IV - os perfis transversais de todas as vias de circulação e praças na escala de 1:50;
- V - a indicação em planta dos perfis de todas as linhas de escoamento, de águas.

Art. 31º - Estendo o projeto de loteamento, em concordância com as diretrizes da Lei de Zoneamento Urbano e contendo os documentos abaixo relacionados, será considerado ACEITO:

- I - memorial descritivo onde deverá constar obrigatoriamente pelos menos:
  - a) descrição sucinta do loteamento com suas características e destinação;
  - b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações, que incidem sobre os lotes e suas construções,



Estado de Pernambuco  
**Prefeitura Municipal do Surubim**

10.

- c) a taxa de ocupação e o coeficiente de utilização dos lotes de acordo com a legislação vigente;
- d) a indicação dos espaços livres das áreas destinadas à equipamentos de utilização pública e as vias públicas.
- e) a indicação dos equipamentos urbanos e dos serviços públicos ou de utilização pública existentes nos loteamentos adjacentes.

II - títulos de propriedade de gleba a ser loteada ou arruada comprovando seu domínio.

III - prova de que a gleba não está gravada de hipotecas ou ônus real e que os proprietários não sofrem ação judicial, por cuja execução possam os terrenos vir a responder.

IV - declaração expressa do credor hipotecário, se houver, autorizando a execução do projeto.

V - planta do loteamento ou arruamento em 03 (três) vias assinadas pelo proprietário e pelo profissional legalmente habilitado, devidamente cotadas.

Art. 32º - Estando o projeto de arruamento em condições com as diretrizes do sistema viário urbano, e obedecendo aos requisitos estabelecidos nos itens II, III, IV e V do Artigo anterior será considerado ACEITO.

Art. 33º - Todos os serviços, equipamentos e melhorias realizadas pelo loteador nas áreas doadas ao Município, passará a fazer parte do patrimônio deste sem qualquer ônus, ficando sujeito à sua administração.

Assinado de M. Barbosa  
P. 10/10



Estado de Pernambuco  
Prefeitura Municipal do Surubim

11.

Art. 34º - Julgado o projeto aceitável pelos órgãos competentes será doado automaticamente ao município, sem ônus, os logradouros, equipamentos, e áreas livres de uso público.

Art. 35º - É a o proprietário obrigado a executar às próprias custas os seguintes serviços:

- I - locação
- II - abertura dos logradouros
- III - movimento de terra de acordo com o projeto

PARÁGRAFO ÚNICO - Aceito o arruamento ou loteamento será expedida licença gratuita para execução dos serviços acima relacionados, com prazo máximo de 02 (dois) anos para sua execução, prorrogável a critério do órgão competente.

SEÇÃO III

Aprovação do Arruamento ou Loteamento

Art. 36º - Concluídas as obras de urbanização exigidas no Artigo 35, deverá o interessado apresentar requerimento ao Prefeito, solicitando a aceitação das referidas obras.

§ 1º - O certificado de aceitação das obras de urbanização será encaminhado ao Prefeito pelo órgão fiscalizador competente.

§ 2º - Se o órgão fiscalizador encontrar defeitos ou erros nas obras de urbanização, solicitará do loteador, em prazo determinado, o cumprimento das exigências formuladas.

§ 3º - A aceitação das obras poderá ser feita parcialmente mediante requerimento do interessado e concordância da Prefeitura.

Dr. M. D. L. Lins  
Prefeito



Estado de Pernambuco  
**Prefeitura Municipal do Surubim**

Art. 37º - Atendidas as prescrições do Artigo anterior, e sendo favorável o parecer do órgão fiscalizador competente, o Projeto deverá considerar o arruamento ou loteamento APROVADO.

**SEÇÃO IV**

**Reconhecimento do Loteamento**

Art. 38º - O loteador somente poderá anunciar ou indicar as vendas dos lotes, após o reconhecimento do loteamento pela Prefeitura, devendo apresentar no ato de solicitação o registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis do Projeto do loteamento.

§ 1º - O proprietário deverá mencionar nos contratos de compra e venda de lotes, nas escrituras definitivas todas as obrigações que gravam os lotes, tipos de uso do solo permitido, índices de ocupação e utilização prevista para a área, passagens em áreas de servidão comum e quaisquer outras restrições à propriedade.

Art. 39º - Atendidas todas as prescrições dos artigos anteriores e executada a delimitação dos lotes por meio de marcos numerados o Prefeito efetuará o reconhecimento do loteamento, logradouros públicos, equipamentos e obras de urbanismo, autorizando o início das vendas dos lotes.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Fica reservado ao Município o direito de denominação dos logradouros públicos reconhecidos nos loteamentos.

**CAPÍTULO V**

**Das Penalidades**



Estado de Pernambuco  
**Prefeitura Municipal do Surubim**

Art. 40º - As infrações da presente Lei darão ensejo à revogação do ato de aprovação de parcelamento, ao embargo administrativo e à aplicação de multas de acordo com a Legislação Municipal.

Art. 41º - Sem prejuízo das penalidades dispostas na legislação federal ou Estadual, os proprietários de terrenos, que promoverem clandestinamente o parcelamento de áreas ou que a qualquer pretexto permitam sua utilização para construções, cedendo ou cobrando foro serão multados e serão as obras embargadas, até que sobre sua responsabilidade de ônus as edificações clandestinas sejam regulamentadas.

**CAPÍTULO VI**

**Das Disposições Transitórias e Finais**

Art. 42º - A regulamentação necessária à implantação e ajustamento da presente Lei será precedida de decretos e portarias do Executivo.

Art. 43º - As modificações totais ou parciais, remembramento ou desmembramento de loteamento ou lotes já reconhecidos, somente poderão ser efetuados mediante requerimento ao Prefeito, ouvido os órgãos técnicos competentes na forma desta Lei.

Art. 44º - Não serão indenizáveis os imóveis ou benfeitorias situados em lotes de parcelamento não aprovados, sempre que a Prefeitura necessitar desapropriar áreas para implantação de planos urbanísticos.



Estado de Pernambuco  
**Prefeitura Municipal do Surubim**

Art. 45º - Para construção existentes até a data de publicação da presente Lei, em loteamentos clandestinos, a municipalidade fará gestões técnicas e administrativas para legalização do loteamento dentro de critérios especiais que cada caso exigir.

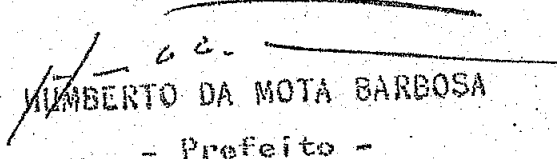
Art. 46º - O projeto de parcelamento aprovado antes da vigência desta Lei e que não tenha sido implantado terá o prazo de 02 (dois) anos para efetuar sua implantação.

PARÁGRAFO ÚNICO - Extinto o prazo a que se refere este artigo, a aprovação do parcelamento será cancelada.

Art. 47º - Os casos omissos serão resolvidos pelo Prefeito em despachos proferidos nas representações ouvidos os órgãos competentes do Município.

Art. 48º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito do Município do Surubim,  
em 18 de maio de 1989.

  
HUMBERTO DA MOTA BARBOSA

- Prefeito -