



MENSAGEM N° 49 DE 18 DE Agosto DE 2026.

A Sua Excelência o Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Sobral
Sobral/CE

Senhor Presidente,

Tenho a honra de submeter à elevada apreciação dessa egrégia Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei Complementar que altera a Lei Complementar nº 91, de 17 de novembro de 2023, para atribuir ao adquirente do lote a responsabilidade exclusiva pela execução da calçada, mantida no loteador a obrigação de elaborar e submeter à aprovação do Município o respectivo projeto.

A proposição enfrenta problema urbanístico recorrente em Sobral. Ao concentrar no loteador a execução integral dos passeios, ainda na fase de implantação do parcelamento, a legislação vigente produz calçadas edificadas anos antes da ocupação efetiva dos lotes, sistematicamente demolidas quando do início das obras nas edificações, com desperdício de recursos, degradação prematura do passeio e perda das condições de acessibilidade que a norma pretendia assegurar.

A solução ora proposta preserva a unidade estética e técnica do passeio, porquanto o projeto permanece sob responsabilidade do loteador e sujeito à aprovação prévia do órgão municipal competente, e desloca apenas a execução material para o momento em que o lote é efetivamente ocupado, atribuindo-a a quem detém o domínio e o interesse direto sobre a área.

Destaco que a matéria não implica criação de despesa, renúncia de receita ou aumento de encargo para o Município, razão pela qual não incidem as exigências dos artigos 16 e 17 da Lei Complementar Federal nº 101, de 04 de maio de 2000.

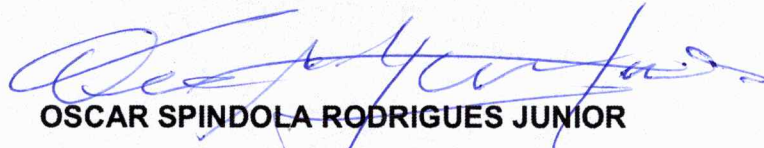
As razões que fundamentam a presente proposição encontram-se detalhadamente expostas na Justificativa que integra este expediente.



**PREFEITURA DE
SOBRAL**

Contando com o apoio dos nobres Vereadores para a aprovação da matéria,
reitero a Vossa Excelência meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,



OSCAR SPINDOLA RODRIGUES JUNIOR

Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03 DE 18 DE agosto DE 2026.

Altera a Lei Complementar nº 91, de 17 de novembro de 2023, que dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Sobral, para atribuir ao adquirente do lote a execução da calçada e manter no loteador a responsabilidade pelo respectivo projeto.

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE SOBRAL APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

Art 1º O art. 13 da Lei Complementar nº 91, de 17 de novembro de 2023, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art 13 Na execução do parcelamento do solo, constitui responsabilidade do empreendedor a implantação das obras de infraestrutura básica internas ao empreendimento, conforme projetos e cronograma de execução devidamente aprovados, os quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais, cuja execução deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, na forma disposta nesta Lei.

§ 1º

VI - sistema viário, incluindo os serviços de pavimentação e nivelamento dos logradouros públicos, observado, quanto à execução das calçadas, o disposto no § 5º deste artigo e no art. 13-A desta Lei;

§ 5º *A execução das calçadas constitui responsabilidade exclusiva do adquirente do lote, na forma do art. 13-A desta Lei.*

§ 6º *Compete ao loteador a elaboração do respectivo projeto do loteamento e a sua submissão à aprovação do órgão municipal competente, bem como a execução do meio-fio, das guias e sarjetas, da terraplenagem e do nivelamento da faixa*

destinada ao passeio, de modo a propiciar condições adequadas de acessibilidade.(NR)”

Art. 2º A Lei Complementar nº 91, de 17 de novembro de 2023, passa a vigorar acrescida do art. 13-A, com a seguinte redação:

“Art. 13-A A execução da calçada correspondente à testada do lote resultante de parcelamento do solo constitui responsabilidade exclusiva do seu adquirente, observados o projeto aprovado pelo órgão municipal competente, as normas técnicas de acessibilidade e o disposto na Lei do Sistema Viário e no Código de Ordenamento Urbano de Sobral.

§ 1º Permanecem sob responsabilidade do loteador:

I - a elaboração do projeto do loteamento e a sua submissão à aprovação do órgão municipal competente, como parte integrante dos projetos complementares do parcelamento;

II - a execução do meio-fio, das guias e sarjetas, da terraplenagem e do nivelamento da faixa destinada ao passeio, em conformidade com o projeto aprovado;

§ 2º A obrigação prevista no caput deste artigo é de natureza propter rem, acompanha o lote e transmite-se aos sucessores a qualquer título.

§ 3º A calçada deverá estar executada:

I - previamente à expedição do Habite-se ou do Certificado de Conclusão de Obra, quando houver edificação no lote;

§ 4º Os contratos de compra e venda, de promessa de compra e venda e de cessão de direitos relativos a lotes deverão conter cláusula expressa que informe ao adquirente a obrigação prevista no caput deste artigo, as normas previstas em lei, do qual lhe será entregue cópia no ato da contratação.

§ 5º A liberação da garantia prestada pelo loteador, nos termos do art. 68 desta Lei, e a expedição do Termo de Recebimento de Infraestrutura não ficam condicionadas à execução das calçadas cuja responsabilidade seja do adquirente do lote.”



PREFEITURA DE SOBRAL

Art. 3º O art. 68 da Lei Complementar nº 91, de 17 de novembro de 2023, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 68

§ 3º

III - 40% (quarenta por cento) quando concluída a pavimentação das vias e as demais infraestruturas previstas, não se computando, para essa finalidade, as calçadas cuja execução é atribuída ao adquirente do lote, nos termos do art. 13-A desta Lei. (NR)”

Art. 4º O art. 71 da Lei Complementar nº 91, de 17 de novembro de 2023, passa a vigorar acrescido de parágrafo único, com a seguinte redação:

“Art. 71.....

Parágrafo único. A expedição do Habite-se ou do Certificado de Conclusão de Obra fica condicionada à comprovação da execução da calçada correspondente à testada do lote, em conformidade com o projeto aprovado, na forma do art. 13-A desta Lei. (NR)”

Art. 5º O art. 79 da Lei Complementar nº 91, de 17 de novembro de 2023, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 79.

§ 1º Para enquadramento na regularização de que trata este artigo, o interessado deverá comprovar que o loteamento dispõe de vias pavimentadas e dotadas de infraestrutura de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais e rede de iluminação pública e energia elétrica pública e domiciliar, assim como a anterioridade da sua implantação em relação à data de publicação desta Lei, observado, quanto às calçadas, o disposto no art. 13-A desta Lei. (NR)”

Art. 6º O disposto nesta Lei Complementar aplica-se aos parcelamentos do solo cujos projetos urbanísticos sejam protocolados a partir da data de sua vigência.



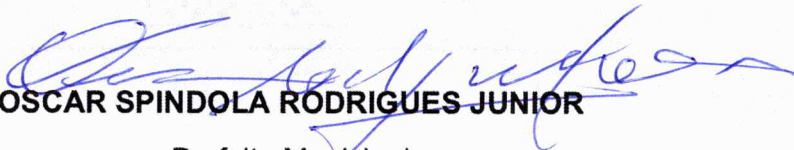
PREFEITURA DE SOBRAL

§ 1º Os loteamentos em tramitação na data de publicação desta Lei Complementar poderão a ela aderir, mediante declaração firmada com o Município, com revisão do cronograma de execução e recálculo da garantia prestada, limitada a adesão aos lotes ainda não alienados na data do requerimento.

§ 2º Permanecem íntegras as obrigações assumidas pelo loteador perante os adquirentes em contratos celebrados antes da vigência desta Lei Complementar.

Art. 7º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário contidas na LC Nº 91/2023.

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ EUCLIDES FERREIRA GOMES
JÚNIOR, em ____ de _____ de 2026.



OSCAR SPINDOLA RODRIGUES JUNIOR

Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei Complementar tem por escopo redefinir a titularidade da obrigação de executar as calçadas nos parcelamentos do solo urbano do Município de Sobral, atribuindo-a com exclusividade ao adquirente do lote e preservando no loteador o dever de elaborar e submeter à aprovação municipal o respectivo projeto.

A Lei Complementar nº 91, de 17 de novembro de 2023, incluiu as calçadas no conceito de infraestrutura básica do parcelamento do solo e impôs ao loteador a sua execução concomitante às vias de circulação, conforme o art. 13, § 1º, VI, e § 5º.

A experiência acumulada na fiscalização dos loteamentos sobralenses revela a ineficiência prática da solução. Executadas na fase de implantação do parcelamento, as calçadas permanecem por longos períodos sem uso, sujeitas à intempérie e à degradação, e são invariavelmente demolidas por ocasião das obras de edificação nos lotes, seja para a passagem de instalações prediais, seja para a acomodação de acessos de veículos e rampas.

O resultado é o desperdício de recursos privados, a proliferação de passeios remendados e a frustração do próprio objetivo de acessibilidade universal que a norma buscava tutelar.

A alteração ora proposta corrige a distorção sem sacrificar a padronização urbanística. O projeto das calçadas continua sendo peça integrante dos projetos complementares do parcelamento, elaborado pelo loteador e submetido à aprovação prévia do órgão municipal competente, o que assegura a unidade de traçado, de largura, de cotas de nivelamento, de revestimento e de sinalização tátil em toda a extensão do loteamento. Ao adquirente incumbe apenas materializar o projeto já aprovado, no momento em que efetivamente ocupa o lote.

Permanecem igualmente com o loteador a execução do meio-fio, das guias e sarjetas, da terraplenagem e do nivelamento da faixa destinada ao passeio, elementos que definem a geometria da via e que, por integrarem o leito carroçável e a sua delimitação, não podem ficar ao arbítrio de execuções individualizadas.



PREFEITURA DE SOBRAL

A competência do Município para dispor sobre a matéria é inequívoca. Dispõe a Constituição Federal de 1988:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

No mesmo sentido, o art. 182, caput, da Constituição Federal de 1988, atribui ao Poder Público municipal a execução da política de desenvolvimento urbano, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Não há, ademais, incompatibilidade com o piso normativo federal. A Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ao definir a infraestrutura básica dos parcelamentos, assim estabelece:

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

Neste contexto, o rol federal não aponta as calçadas como item autônomo da infraestrutura básica, referindo-se genericamente às vias de circulação. A inclusão expressa das calçadas foi opção do legislador municipal, ao editar a Lei Complementar nº 91/2023, de modo que a sua redefinição quanto ao responsável pela execução não reduz o padrão mínimo estabelecido na legislação federal, mas apenas reorganiza obrigação criada no plano local, no exercício da competência suplementar de que trata o art. 30, II, da Constituição Federal de 1988.

Assim, reforça a conclusão o art. 4º, § 1º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que remete à legislação municipal a definição dos índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, reconhecendo o espaço normativo próprio do Município para conformar o regime local do parcelamento.



PREFEITURA DE SOBRAL

A proposta guarda ainda coerência com o regime jurídico da acessibilidade. A Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, com a redação dada pela Lei Federal nº 13.146, de 06 de julho de 2015, dispõe:

Art. 3º O planejamento e a urbanização das vias públicas, dos parques e dos demais espaços de uso público deverão ser concebidos e executados de forma a torná-los acessíveis para todas as pessoas, inclusive para aquelas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

É precisamente por essa razão que a proposição mantém o projeto sob responsabilidade do loteador e sob aprovação prévia do Município, condicionando a expedição do Habite-se à comprovação de execução da calçada em conformidade com o projeto aprovado.

A acessibilidade deixa de depender da diligência isolada de cada proprietário e passa a ser aferida em ato administrativo vinculante, o que tende a elevar, e não a reduzir, o padrão de conformidade dos passeios.

Assim, o art. 13-A ora proposto qualifica expressamente a obrigação como *propter rem*, de modo que ela acompanha o lote e se transmite aos sucessores a qualquer título, afastando controvérsias sobre a sua exigibilidade em face de adquirentes posteriores.

Com isso, a obrigação do adquirente passa a decorrer diretamente da lei, e não de mera estipulação contratual, o que supre a exigência de clareza e inequivocidade.

No tocante a técnica legislativa, a proposição observa a Lei Complementar Federal nº 95, de 26 de fevereiro de 1998. A ementa sintetiza objetivamente o conteúdo, sem referências motivacionais, na forma do art. 5º. A alteração dos dispositivos vigentes faz-se com identificação e reprodução do texto alterado, seguido da indicação (NR), e o dispositivo novo é acrescido como art. 13-A, sem renumeração dos artigos existentes, conforme o art. 12, III.

Constata-se, pois, a propositura em questão não se propõe cláusula revogatória genérica, uma vez que as alterações operam por substituição de redação, o que atende à exigência de revogação expressa e enumerada prevista no art. 9º da mesma Lei Complementar Federal.



PREFEITURA DE **SOBRAL**

Ademais, não se visualiza na proposição, a criação de despesas obrigatórias de caráter continuado, não institui renúncia de receita e não amplia obrigação de fazer a cargo da Administração, limitando-se a redistribuir, entre particulares, encargo já existente na legislação urbanística municipal. Não incidem, portanto, as exigências dos artigos 16 e 17 da Lei Complementar Federal nº 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal.

Pelos fundamentos expostos, a proposição mostra-se compatível com a Constituição Federal de 1988, com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com a legislação federal de acessibilidade e com a Lei Complementar Federal nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, razão pela qual submetemos o presente Projeto de Lei Complementar à apreciação e à aprovação dessa egrégia Câmara Municipal.


OSCAR SPINDOLA RODRIGUES JUNIOR
Prefeito Municipal