

148
8

EMENDA 04 PROJETO DE LEI Nº 128/2025

Autor(a): Vereador Anderson Barbosa

Ementa: ACRESCENTA, MODIFICA E ALTERA
DISPOSITIVOS DO PROJETO DE LEI Nº
128/2025, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º — O inciso III do art. 4º do Projeto de Lei nº 128/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

III – definição de áreas que deverão ser objeto de tratamento especial em função das condições de peculiaridade ambiental, do valor cênico paisagístico, histórico-cultural e do interesse social ou rural.

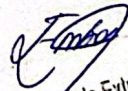
Art. 2º — O inciso XXVII do art. 6º, do Projeto de Lei nº 128/2025, que passa a vigorar com a seguinte redação:

XXVII – gabarito: distância vertical medida entre o meio-fio e um plano horizontal tangente à parte superior do último elemento construtivo da edificação, não incluindo caixas d'água ou quaisquer outros elementos construtivos ou de propaganda além dos pavimentos;

Art. 3º — Serão acrescido os incisos LII, LIII e LIV ao art. 6º do Projeto de Lei nº 128/2025:

LII – gleba: porção de terra que não foi objeto de parcelamento aprovado ou regularização em cartório.


Câmara Municipal de Extremoz
APROVADO
29/12/25


Câmara Municipal de Extremoz
RECEBIDO
17/11/25

LIII – lote máximo: área máxima permitida para construção em um determinado lote, definida pelos índices urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar.

LIV – taxa de permeabilidade: é o percentual mínimo da área de um lote que deve ser mantido com solo permeável, sem impermeabilização por construções, pavimentações ou revestimentos que impeçam a infiltração do solo.

Art. 4º — Serão suprimidos do art. 20 do Projeto de Lei nº 128/2025, o § 1º, o inciso IV e o § 2º:

~~§ 1º Serão isentos de pagamento da outorga onerosa do direito de construir:~~

~~IV — Os hotéis, flats, usos multifamiliares, condomínios residenciais horizontais ou verticais e pousadas nas áreas de interesse turístico, que atendam a Lei Municipal nº 475 de 05 de janeiro de 2006 em seus arts. 6º e 7º, no que couber~~

~~§ 2º No caso da impossibilidade do atendimento à legislação supracitada no inciso IV do § 1º deste artigo, o pagamento da outorga deverá ser efetivado.~~

Art. 5º — O Art. 55 Projeto de Lei nº 128/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 55 O Macrozoneamento condiciona o uso e ocupação do solo no território municipal, dividindo-o nas Zonas delimitadas no Anexo I, Mapa 01, conforme a seguir:

I – Zona Urbana – ZU;

II – Zona de Expansão Urbana – ZEU;

III – Zona Rural – ZR;

IV – Zona de Interesse Ambiental – ZIA.

Art. 6º — O Art. 57 Projeto de Lei nº 128/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 57 A Zona de Expansão Urbana é aquela que por suas características naturais visa o crescimento imobiliário com construções de imóveis destinados à residência ou não.

Parágrafo único. Compreende todas as áreas edificadas ou não que não estejam incluídas nas Zonas Urbana, Zona Rural e Zona de Interesse Ambiental, demarcadas no Anexo I, Mapa 01 do Macrozoneamento.

Art. 7º — Será suprimido, do Projeto de Lei nº 128/2025, o art. 58:

~~*Art. 58 Zona de Desenvolvimento Sustentável é aquela com potencial de uso e ocupação, com parâmetros diferenciado em função da fragilidade e da peculiaridade ambiental existente.*~~

Art. 8º — Serão acrescentados os incisos VIII e IX ao art. 61 do Projeto de Lei nº 128/2025:

VIII – Área Especial de Interesse Empresarial - AEIE

IX – Área Especial de Interesse de Desenvolvimento Urbano (AEIDU).

Art. 9º — O parágrafo §2º do art. 65, Projeto de Lei nº 128/2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

§2º Aplicam-se aos terrenos situados nas Áreas Especiais Ambientalmente Protegidas o mecanismo de Transferência de Potencial Construtivo, conforme disposto nos arts. 21 a 27 desta Lei, mediante adesão do interessado ao programa de preservação ou conservação previsto para área.

Art. 10 — O art. 68 do Projeto de Lei nº 128/2025, passa a vigorar com a seguinte redação:



Art. 68. A Área Especial de Interesse Empresarial, demarcada no Anexo I, Mapa 02, desta Lei, é destinada prioritariamente à instalação, consolidação e expansão de atividades econômicas de caráter industrial, comercial, de serviços e logística, de forma ordenada e sustentável.

Art. 11 — Fica acrescido ao Projeto de Lei nº 128/2025, o art. 71-A:

Art. 71-A - Área Especial de Interesse de Desenvolvimento Urbano é aquela com potencial de uso e ocupação, com parâmetros diferenciados em função das peculiaridades ambientais existentes, demarcadas no Anexo I, Mapa 02.

Art. 12 — O inciso II do §3º, do art. 119, do Projeto de Lei nº 128/2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

II - h/3 para as Zonas de Interesse Ambiental e Áreas Especiais de Interesse Turísticas.

Art. 13 — O art. 125 do Projeto de Lei nº 128/2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 125 Os condomínios poderão ser: verticais, horizontais ou mistos, e destinados aos usos: lotes, residenciais, comerciais, industriais, usos de caráter rural na Zona Rural e serviços. Devem apresentar testada mínima de 12,00m e área mínima de 300m².

Art. 14 — Fica acrescido ao art. 138 do Projeto de Lei nº 128/2025 os parágrafos 1º e 2º, passando o artigo a vigorar com a seguinte redação:

Art. 138. Os lotes destinados ao uso multifamiliar terão uma área mínima de 288,00 m² e testada mínima de 12,00 m de largura.

§1º Entende-se uso multifamiliar aquele destinado à implantação de duas ou mais unidades habitacionais autônomas em um mesmo lote ou edificação, concebidas para fins de moradia de diferentes núcleos familiares, sujeita aos parâmetros urbanísticos definidos por esta Lei e pela legislação específica de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§2º O uso multifamiliar poderá se materializar em edificações verticais, horizontais ou mistas.

Art. 15 — O parágrafo 7º do art. 168 do Projeto de Lei nº 128/2025, passa a vigorar com a seguinte redação, acrescidos dos incisos I, II e III:

§ 7º Fica autorizado o descaucionamento parcial dos lotes, em caráter excepcional, desde que observados os seguintes requisitos cumulativos:

I - Execução de, no mínimo, 70% (setenta por cento) do cronograma físico-financeiro total das obras de infraestrutura aprovado;

II - Requerimento formal do loteador, instruído com os relatórios técnicos, medições e provas da conclusão da etapa a ser liberada;

III - Realização de vistoria técnica pelo órgão municipal competente, que emitirá laudo circunstanciado atestando o percentual de obras efetivamente concluído e sua conformidade com o projeto aprovado.

Art. 16 — Fica acrescido ao art. 168, do Projeto de Lei nº 128/2025, os parágrafos 8º, 9º e 10º:

§ 8º A liberação parcial será proporcional ao valor das obras executadas e atestadas na vistoria técnica, não podendo o saldo da garantia remanescente ser inferior ao custo estimado para a conclusão das obras pendentes.

§ 9º O laudo de vistoria técnica deverá, obrigatoriamente, listar os serviços executados e os serviços ainda por executar, com suas respectivas medições e custos.

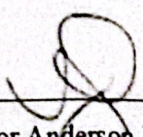
§ 10º A emissão do Termo de Verificação e Recebimento Parcial das Obras pelo Município é condição indispensável para a autorização do descaucionamento parcial.

Art. 17 – Ficam alterados os Mapas 01 e 02 constantes no Anexo I do Projeto de Lei nº 128/2025, passando a vigorar os Mapas em anexo a esta Emenda.

Art. 18 – Ficam alterados os quadros 01, 02 e 03 constantes no Anexo II do Projeto de Lei nº 128/2025, passando a vigorar os Quadros em anexo a esta Emenda.

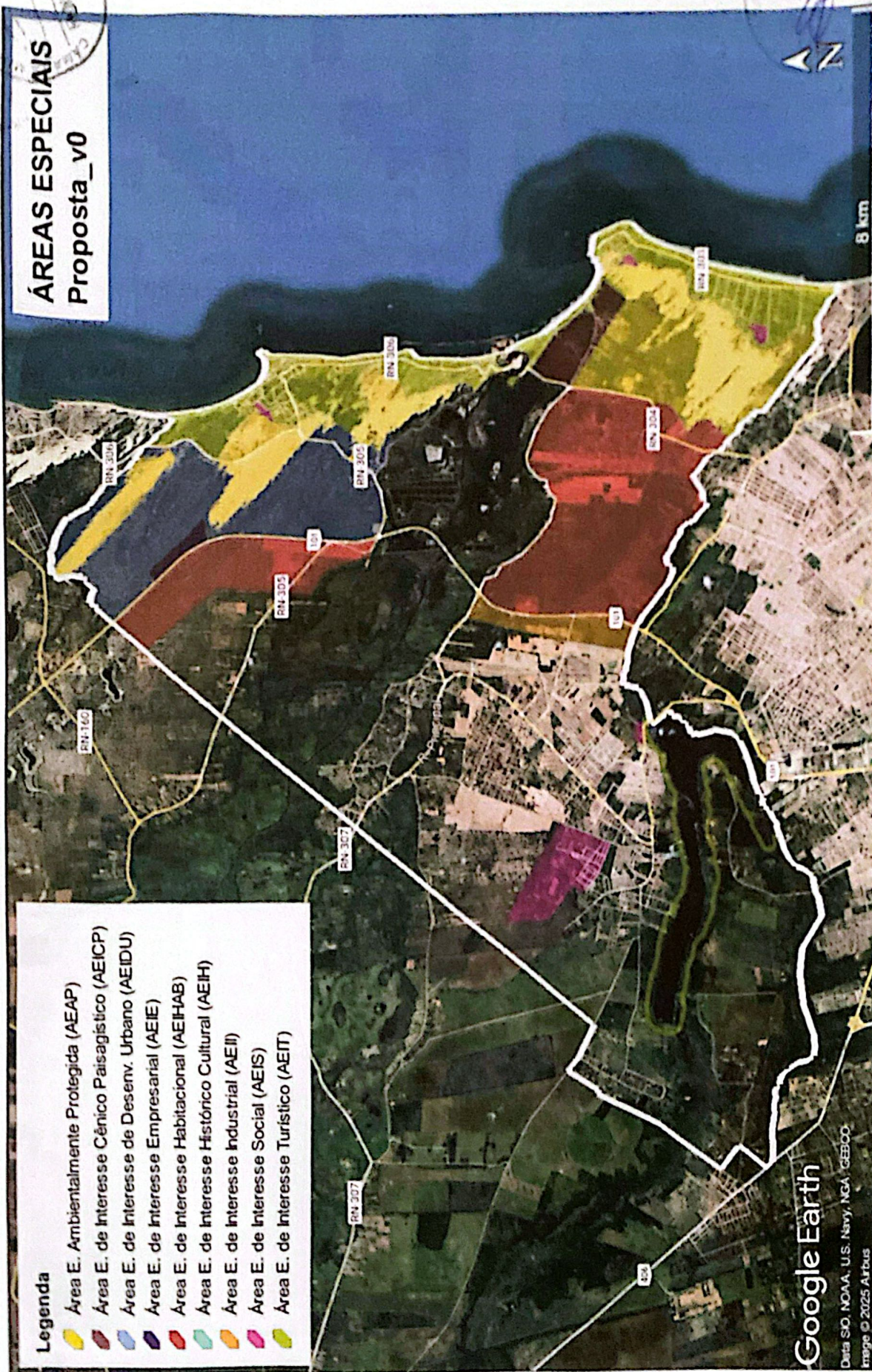
Art. 18 — Esta Emenda entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 17 de novembro de 2025.



Vereador Professor Anderson Barbosa da Silva

ANEXO I – MAPA 02 ÁREAS ESPECIAIS



ANEXO II - QUADRO 01 - PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS PARA O MACROZONEAMENTO E AS ÁREAS ESPECIAIS

DENOMINAÇÃO	USOS PROIBIDOS	DENSIDADE LÍQUIDA PREVISTA (Hab./ha) PARA PARCELAMENTOS E USOS MULTIFAMILIARES (Lei 6766/79 art. 4º e art. 113 do PDE)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (UTILIZAÇÃO BÁSICA)	OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	PERMEABILIZAÇÃO MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO (m²) Art. 4º, § 1º da Lei 6766/79	LOTE MÁXIMO (m²) Art. 4º § 1º da Lei 6766/79	FRENTE MÍNIMA (m)
MACROZONAS								
Zona Urbana - ZU	Indústria de grande porte	300	1,4	80	20	160,00	10.000,00	8,00 p/ lotes meio quadra 10,00 p/ lotes de esquina
Zona de Expansão Urbana - ZEU	Indústria poluidora	200	1,4	80	20	200,00	30.000,00	10,00
Zona Rural - ZR	-	80	0,5	50	50	Módulo fiscal 20 ha	50.000,00	50,00
Zona de Interesse Ambiental - ZIA	Indústria poluidora	Prescrições de acordo com a legislação Federal						
ÁREAS ESPECIAIS								
Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS	P.G.T. Industrial	300	2,0	80	20	125,00	2.500,00	5,00
Área Especial de Interesse Cênico Paisagístico - AEICP	Indústrias poluidoras	150	1,4	70	30	300,00	5.000,00	10,00
Área Especial de Interesse Industrial - AEII	-	150	1,4	50	50	500,00	20.000,00	15,00

DENOMINAÇÃO	USOS PROIBIDOS	DENSIDADE LÍQUIDA PREVISTA (Hab./ha) PARA PARCELAMENTOS E USOS MULTIFAMILIARES (Lei 6766/79 art. 4º e art. 113 do PDE)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (UTILIZAÇÃO BÁSICA)	OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	PERMEABILIZAÇÃO MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO (m²) Art. 4º, § 1º da Lei 6766/79	LOTE MÁXIMO (m²) Art. 4º § 1º da Lei 6766/79	FRENTE MÍNIMA (m)
Área Especial de Interesse Empresarial – AEIE	-	150	1,4	50	50	500,00	20.000,00	15,00
Área Especial de Interesse Histórico Cultural - AEIH	Industrial (exceto artesanato)	150	0,5	50	50	500,00	1.000,00	8,00
Área Especial Ambientalmente Protegida - AEAP	Todos os usos excetos os previstos em legislação federal	Regulamentação Específica após estudos ambientais						
Área Especial de Interesse Turístico 1 (Redinha Nova) AEIT 1 *	Industrial	200	1,4	80	20	300,00	15.000,00	15,00
Área Especial de Interesse Turístico 2 (Santa Rita) AEIT 2 *	Industrial	200	1,0	50	50	300,00	15.000,00	15,00
Área Especial de Interesse Turístico 3 (Genipabu) AEIT 3 *	P.G.T. Industrial	200	1,4	80	20	300,00	15.000,00	15,00
Área Especial de Interesse Turístico 4 (Barra do Rio) AEIT 4	Indústria de grande porte	200	1,4	80	20	200,00	5.000,00	10,00
Área Especial de Interesse Turística 5 (Pitangui e Graçandu) AEIT 5	Indústria de grande porte	300	1,4	80	20	200,00	5.000,00	10,00

DENOMINAÇÃO	USOS PROIBIDOS	DENSIDADE LÍQUIDA PREVISTA (Hab./ha) PARA PARCELAMENTOS E USOS MULTIFAMILIARES (Lei 6766/79 art. 4º e art. 113 do PDE)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (UTILIZAÇÃO BÁSICA)	OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	PERMEABILIZAÇÃO MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO (m²) Art. 4º, § 1º da Lei 6766/79	LOTE MÁXIMO (m²) Art. 4º, § 1º da Lei 6766/79	FRENTE MÍNIMA (m)
Área Especial Turística 6 (Lagoa de Extremoz) - AEIT 6	Indústria de grande porte	150	1,4	50	50	300,00	5 000,00	15,00
Área Especial de Interesse Habitacional 1 (Genipabu) - AEIHAB 1	Usos poluidores	300	1,4	80	20	200,00	10 000,00	10,00
Área Especial de Interesse Habitacional 2 (Pitangui) - AEIHAB 2	Usos poluidores	200	1,4	80	20	200,00	10 000,00	10,00
Área Especial de Interesse de Desenvolvimento Urbano - AEIDU	Indústria de Grande Porte	200	1,4	70	30	360,00	62 500,00	12,00

*Os imóveis localizados dentro APAJ, especificamente na SZC3.2, atenderão as prescrições e diretrizes da mesma - art. 15, §3º da Lei 9254/2009 - APAJ.

ANEXO II - QUADRO 02 - DOS RECUOS

LOCAIS DE APLICAÇÃO	FRONTAL		LATERAL		FUNDOS		
	Até o 2º Pavimento (m)	Acima do 2º Pavimento (m)	Térreo (m)	2º Pavimento (m)	Acima do 2º Pavimento (m)	Térreo (m)	Até o 2º Pavimento (m)
MACROZONAS							
Zona Urbana e Zona de Expansão Urbana - ZU e ZEU	3,00 + *3,00 + h/10	*3,00 + h/10 ou 3,0 + h/5	1,50	1,50 aplicável em uma das laterais do lote	*3,00 + h/10 ou 3,0 + h/5	1,5	*1,5 + h/10 ou 1,5 + h/5

158

LOCAIS DE APLICAÇÃO	FRONTAL		LATERAL			FUNDOS		
	Até o 2º Pavimento (m)	Acima do 2º Pavimento (m)	Térreo (m)	2º Pavimento (m)	Acima do 2º Pavimento (m)	Térreo (m)	Até o 2º Pavimento (m)	Acima do 2º Pavimento (m)
Zona Rural - ZR	5,00	*5,00 + h/10 ou 5,0 + h/5		1,50 aplicável em ambas laterais do lote 1,50			1,50	
Zona de Interesse Ambiental - ZIA	5,00	5 + h/3	5,0	5 + h/3	5 + h/3	1,5	1,5 + h/3	1,5 + h/3
ÁREAS ESPECIAIS (AE)								
Turística 1 e 2 (Redinha Nova e Santa Rita) dentro da APA	5,0	5 + h/3	5,0	5 + h/3	5 + h/3	1,5	1,5 + h/3	1,5 + h/3
Turística 3, 4, 5 e 6 (Barra do Rio, Graçandu Pitangui e Lagoa de Extremoz)	5,0	5 + h/3	5,0	5 + h/3	5 + h/3	1,5	1,5 + h/3	1,5 + h/3
Cênico Paisagístico	3,0	3,0	1,5	1,5	-	1,5	1,5	-
Habitacional 1 e 2	3,00	3,00	-	1,50 aplicável em uma das laterais do lote	1,5 + h/10 ou 1,5 + h/5	1,5	1,5	*1,5 + h/10 ou 1,5 + h/5
Industrial	5,00	5,0	3,0	3,0	3,00	3,00	3,00	3,00

LOCAIS DE APLICAÇÃO	FRONTAL		LATERAL			FUNDOS		
	Até o 2º Pavimento (m)	Acima do 2º Pavimento (m)	Térreo (m)	2º Pavimento (m)	Acima do 2º Pavimento (m)	Térreo (m)	Até o 2º Pavimento (m)	Acima do 2º Pavimento (m)
De interesse Social	1,5	1,5	-	-	*1,5 + h/10 ou 1,5 + h/5	1,5	1,5	*1,5 + h/10 ou 1,5 + h/5
Área Especial Ambientalme nte Protegida	-	-	-	-	-	-	-	-
Histórica Cultural	3,0	3,0	-	1,50 aplicável em uma das laterais do lote		1,5	-	7,5
Área Especial de Interesse de Desenvolvime nto Urbano - AEIDU	3,00	3,0 + h/5	1,5	1,50 aplicável em ambas laterais do lote 1,50	1,50 + h/5	1,5	1,50 aplicável em ambas laterais do lote 1,50	1,50 + h/5

OBSERVAÇÕES:

*O que determinará a variação do valor na fórmula será o ambiente voltado para o recuo, conforme explicito abaixo:

h/5 quando os compartimentos voltados para o recuo sejam de uso permanente tais como: sala, quartos, varandas e similares;

h/10 quando os compartimentos voltados para o recuo sejam de uso temporário tais como: BWC, cozinha, serviço, hall e similares.

ANEXO II - QUADRO 03 - CONTROLE DE GABARITOS

ALTURA MÁXIMA DO GABARITO (m)	LIMITES DA ÁREA	LOCAIS
LIMITES EM METROS (m)	ZONA URBANA E DE EXPANSÃO URBANA	
≤ 6,00	A partir de 100,00 metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) b) e 30,00 metros em áreas urbanas. (Código Florestal, Lei nº 12.651/2012, art. 4º, inciso II)	Margens de Rios, Lagoas
≤ 18,00	O gabarito máximo permitido para os prédios localizados na primeira faixa de terra posterior a área de praia (Art. 10º, § 3º da Lei 7.661 de 16 de maio de 1988) até o limite de 80,00 m (oitenta metros) localizados nas áreas de interesse turístico.	Praias de Pitangui, Graçandu e Barra do Rio
≤ 24,00	O gabarito para os prédios compreendidos na segunda faixa de terra a partir de 80,00 m (oitenta metros) até 150,00 m (cento e cinquenta metros).	Praias de Pitangui, Graçandu e Barra do Rio
≥ 90,00	A partir de 150,00 m (cento e cinquenta metros) e no restante do Município será o gabarito de acordo com os recuos estabelecidos.	Praias de Pitangui, Graçandu e Barra do Rio
2 pavimentos ou 7,50 m	A partir do ponto da visual na RN-306, Área de preservação da Visual das Dunas e Estuário do Rio Ceará-Mirim, conforme Anexo I Mapa 02.	Genipabu
2 pavimentos ou 7,50 m	No entorno das ruínas num raio de 100,00 m.	Centro
De acordo com os recuos	Zona Urbana e de Expansão Urbana com exceção das localidades acima citadas neste Quadro.	Zona Urbana e de Expansão Urbana

JUSTIFICATIVA



Tendo em vista a apresentação de diversas alterações ao texto proposto no Projeto de Lei nº 128/2025, apresentarei justificativa em separado para cada artigo:

Art. 1 – O Termo “peculiaridade” é o que torna algo diferente ou especial, por suas características ou qualidades. No caso, ambientalmente e urbanisticamente, as áreas que deverão ser objeto de tratamento especial não são “frágeis”, apenas possuem características específicas e com tratamento legal diferente, sendo passíveis de uso e ocupação, em sua maioria.

Art. 2 - O referido acréscimo considera a definição de “gabarito máximo” trazida nesta Lei e especificamente para a Área Especial de Interesse Cênico Paisagístico, ou seja, uma área mais protetiva considerando sua peculiaridade.

Art. 3 - Definição de “gleba” de acordo com a Lei de Parcelamento do Solo, Lei nº 6.766/1979. Embora essa lei não traga uma definição expressa de “gleba”, ela faz referência ao termo em oposição ao “lote” (art. 2º, §4º). Necessário trazer a definição de “lote máximo” considerando que o Anexo II – QUADRO 1 desta Lei aponta como um elemento nas prescrições urbanísticas para o macrozoneamento e as áreas especiais. Necessário trazer a definição de “taxa de permeabilidade” considerando que o Anexo II – QUADRO 01 desta Lei aponta como um elemento nas prescrições urbanísticas para o macrozoneamento e as áreas especiais a “permeabilização mínima (%)”

Art. 4 - A revisão do Plano Diretor traz a proposta de desenvolvimento para o Município de Extremoz. Assim, considerando que o Município faz parte da zona costeira do RN a intenção é ordenar o uso para grandes equipamentos turísticos, hotelaria, comércios, serviços e usos correlatos. A isenção para esse tipo de uso deve ser tratada em norma específica.

Art. 5 - A sugestão de supressão da Zona de Desenvolvimento Sustentável decorre da situação vigente, uma vez que pelo Plano Diretor atual é caracterizada como Zona de Expansão Urbana. Ademais parte da área já está em desenvolvimento, com a implantação

de quatro loteamentos no total de 3.149 lotes, o que, conseqüentemente, traz para a área mais infra-estrutura e aumento de densidade.

Art. 6 - Ajuste de nomenclatura, considerando a definição do art. 55.

Art. 7 - A justificativa é a mesma dada à alteração do art. 55, ou seja, a área é ATUALMENTE definida como Zona de Expansão Urbana, inclusive com a instalação de quatro loteamentos, no total de 3.149 lotes.

Art. 8 - Quanto ao acréscimo do inciso VIII e IX, ressalta-se a existência do processo licitatório de Chamamento Público para criação da Zona de Interesse Industrial do Município de Extremoz/RN, datado de 2019, com a devida tramitação e a publicação da Chamada Pública nº004/2019 identificando a referida área, com proposta de Área Especial de Interesse Empresarial, como destinada para o devido fim. Como já dito na justificativa do art. 55, a área é atualmente caracterizada como Zona de Expansão Urbana, motivo pelo qual será mantida. Contudo, é de notório conhecimento que a área específica tem suas peculiaridades ambientais, porém passíveis de uso e ocupação, sendo predominantemente formação de tabuleiro costeiro.

Art. 9 - Alteração necessária, pois os arts. 21 a 27 trata “Da Transferência do Potencial Construtivo”.

Art. 10 - O acréscimo da área se deu em atenção ao processo licitatório de Chamamento Público, Chamada Pública nº 004/2019.

Art. 11 – Em razão do acréscimo inciso VIII e XI, do art. 61.

Art. 12 – Com a aprovação desta emenda, não há mais “Zona de Desenvolvimento Sustentável”, as prescrições da Área Especial de Interesse de Desenvolvimento Urbano, estão contempladas no inciso I, do §3º, art. 119. A alteração da proposta não traz prejuízos à visão do ambiente natural e nem incomodo ao vizinho. A intenção é ordenamento urbano

nas áreas passíveis de uso e ocupação, efetivando um maior controle, monitoramento e fiscalização da Prefeitura.

Art. 13 - O Plano Diretor vigente não traz a área mínima, então os condomínios residenciais estão com dificuldade em atender às normas de edificação, como recuos, taxas de ocupação e índices de aproveitamento, o que acarreta prejuízos, principalmente, ao solo, pois não há infraestrutura adequada e aumentando o adensamento da área de forma prejudicial.

Art. 14 - A definição trazida no parágrafo se dá pela necessidade de diferenciar loteamento de Condomínio. No qual o uso multifamiliar refere-se ao tipo de uso do solo destinado a habitações múltiplas, devendo observar a infraestrutura, consoante as prescrições urbanísticas. Enquanto condomínio refere-se a forma de propriedade e gestão do empreendimento.

Arts. 15 e 16 - As emendas possuem por objetivo instituir um procedimento claro, objetivo e tecnicamente fundamentado para o descaucionamento parcial das garantias oferecidas pelos loteadores para assegurar a execução das obras de infraestrutura urbana, conforme exigido pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, Lei do Parcelamento do Solo Urbano.

ANEXO II – QUADRO 01 – supressão e acréscimo de redação

Foi retirado a Zona de Desenvolvimento sustentável e acrescido a Área Especial de Interesse de Desenvolvimento Urbano;

O asterisco, final do quadro, foi acrescido “especificamente na SZC3.2”, pois o art. 15, §3º da Lei 9.254/2009 refere-se à essa subzona.

ANEXO II – QUADRO 02 – Supressão e acréscimo de redação

Foi retirado a Zona de Desenvolvimento sustentável e acrescido a Área Especial de Interesse de Desenvolvimento Urbano;

ANEXO II – QUADRO 03 – Supressão da redação

Foi retirado a tabela "TRECHO DA PRAIA DE PITANGUI (Parte do acordo judicial
Ministério Público), pois a Prefeitura de Extremoz não participou desse acordo, sendo as
partes: SPEL – Sociedade Potiguar de Empreendimentos LTDA S/C e seus representantes,
Promotoria de Justiça da Comarca de Extremoz, 2ª Promotoria da Comarca de Ceará-
Mirim, Promotor de Justiça David Costa Benevides, Promotor de Justiça Marcio Luiz
Diógenes, Coordenador do CAOP/MA

Por tais razões, peço aos meus pares a aprovação das emendas sugeridas.

Sala das Sessões, 17 de novembro de 2025.


Vereador Professor Anderson Barbosa da Silva

EMENDA SUBSTITUTIVA Nº 06/2025 AO PROJETO DE LEI Nº 128/2025

Altera o art. 55 do Projeto de Lei nº 128/2025, que dispõe sobre o Macrozoneamento do Município de Extremoz, e dá outras providências.



Art. 1º O art. 55 do Projeto de Lei nº 128/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 55. O Macrozoneamento condiciona o uso e a ocupação do solo no território municipal, dividindo-o nas Zonas delimitadas no Anexo I – Mapa 01, conforme a seguir:

I – Zona Urbana – ZU;

II – Zona de Expansão Urbana– ZEU;

III – Zona Rural – ZR;

IV – Zona de Interesse Ambiental – ZIA.

§ 1º Ficam reclassificados como Zona Rural – ZR os distritos de Santa Maria, Vila São Sebastião, Araçá, Vila de Fátima e Comum, anteriormente enquadrados como Zona de Expansão Urbana, passando a submeter-se ao regime jurídico, urbanístico e ambiental próprio da Zona Rural, nos termos da legislação municipal, estadual e federal aplicável.

§ 2º O Macrozoneamento do Município observará a nova configuração territorial constante do Anexo I – Mapa 01, parte integrante desta Lei.

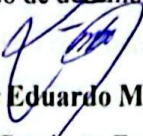
§ 3º A reclassificação promovida por este artigo não implica, por si só, renúncia de receita, criação ou majoração de benefício tributário, devendo eventual adequação de natureza fiscal ou tributária observar, obrigatoriamente, a legislação tributária vigente e o disposto na Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).”

Art. 2º O Poder Executivo deverá promover, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a atualização dos mapas oficiais do Macrozoneamento e da linha do perímetro urbano, bem como do cadastro territorial e dos instrumentos de planejamento urbano, para adequação às alterações introduzidas por esta Emenda.

Art. 3º Esta Emenda entra em vigor na data de sua aprovação.



Extremoz/RN, 26 de dezembro de 2025


Vereador Eduardo Motta

Relator da Comissão Especial



JUSTIFICATIVA

A presente Emenda Substitutiva tem por finalidade adequar o macrozoneamento municipal à realidade territorial, socioeconômica e ambiental dos distritos de Santa Maria, Vila São Sebastião, Araçá, Vila de Fátima e Comum, promovendo sua reclassificação para Zona Rural, em consonância com os princípios da função socioambiental da propriedade, do desenvolvimento sustentável e do planejamento urbano responsável.

A medida evita a expansão urbana desordenada, preserva áreas com vocação rural e ambiental e assegura maior segurança jurídica ao ordenamento territorial do Município, observando as diretrizes do Estatuto da Cidade, da legislação ambiental e da autonomia municipal.

Extremoz/RN, 26 de dezembro de 2025



Vereador Eduardo Motta
Relator da Comissão Especial



EMENDA ADITIVA Nº 07/2025 AO PROJETO DE LEI Nº 128/2025

Amplia a delimitação da Área Especial de Interesse Social (AEIS) no Município de Extremoz/RN e dá outras providências.

Art. 1º O art. 61, inciso I, do Projeto de Lei nº 128/2025 passa a vigorar acrescido das alíneas “f” e “g”, com a seguinte redação:

“Art. 61. Áreas especiais são porções situadas sobre qualquer Zona do Macrozoneamento, com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo, superpostas sobre qualquer zona ou sobre zonas diferentes, sendo soberanas sobre estas, compreendendo:

I – Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS:

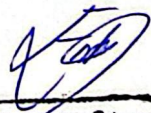
- a) Localidade Redinha Nova (AEIS 1);*
- b) Localidade Santa Rita (AEIS 2);*
- c) Localidade Pitangui (AEIS 3);*
- d) Localidade Comum (AEIS 4);*
- e) Localidade Centro (AEIS 5);*
- f) Localidade Murici (AEIS 6);*
- g) Localidade Barreiros (AEIS 7).”*

Art. 2º O Poder Executivo deverá promover, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a atualização dos mapas oficiais do Macrozoneamento e da linha do perímetro urbano (Anexo I – Mapa 01), bem como do cadastro territorial e dos instrumentos de planejamento urbano, em razão da ampliação promovida por esta Emenda.

Art. 3º Esta Emenda entra em vigor na data de sua aprovação.

Extremoz/RN, 26 de dezembro de 2025


Vereador Eduardo Motta
Relator da Comissão Especial


Câmara Municipal de Extremoz
APROVADO
24/12/25

JUSTIFICATIVA

A presente Emenda Aditiva tem por objetivo **ampliar a delimitação das Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS**, incluindo as localidades de **Murici e Barreiros**, reconhecendo sua vocação social, o adensamento populacional existente e a necessidade de políticas públicas específicas de regularização fundiária, habitação de interesse social e infraestrutura urbana.

A medida fortalece o cumprimento da função social da propriedade, assegura maior segurança jurídica aos moradores e está em consonância com o Estatuto da Cidade, com os princípios do planejamento urbano inclusivo e com as diretrizes do Plano Diretor Municipal.

Extremoz/RN, 26 de dezembro de 2025



Vereador Eduardo Motta

Relator da Comissão Especial

EMENDA ADITIVA Nº 08/2025 AO PROJETO DE LEI Nº 128/2025



Cria a Área Especial de Interesse da Agricultura Familiar – AEIAF, classificada na Zona Rural, e dá outras providências.

Art. 1º O art. 61 do Projeto de Lei nº 128/2025 passa a vigorar acrescido do inciso VIII, com a seguinte redação:

Art. 61. Áreas especiais são porções situadas sobre qualquer Zona do Macrozoneamento, com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo, superpostas sobre qualquer zona ou sobre Zonas diferentes e soberanas sobre estas, compreendendo:

(...)

VIII – Área Especial de Interesse da Agricultura Familiar – AEIAF

Art. 2º Fica acrescido o artigo 69-A ao Projeto de Lei 128/2025:

Art. 69-A. A Área Especial de Interesse da Agricultura Familiar – AEIAF compreende o distrito de Campinas, apresentando, isolada ou cumulativamente, as seguintes características:

I - predominância de imóveis rurais explorados por agricultores familiares, nos termos da Lei Federal nº 11.326/2006;

II - uso do solo voltado à produção agrícola diversificada, agroecológica, extrativista de baixo impacto ou de subsistência;

III - relevância socioeconômica para a segurança alimentar local e para a economia rural do Município;

IV - presença de comunidades rurais tradicionais ou núcleos produtivos familiares; compatibilidade ambiental com atividades rurais sustentáveis.

Art. 3º Fica acrescido o artigo 69-B ao Projeto de Lei 128/2025:

Art. 69-B. Na Área Especial de Interesse da Agricultura Familiar – AEIAF são permitidos, observada a legislação ambiental e agrária vigente:

[Assinatura]
Câmara Municipal de Estreitoz
APROVADO

29/12/25

- I - atividades agrícolas, pecuárias e agroextrativistas desenvolvidas pela agricultura familiar;*
- II - implantação de agroindústrias de pequeno porte, cooperativas, associações e unidades de beneficiamento da produção;*
- III - edificações e instalações de apoio à produção rural, ao armazenamento, à comercialização direta e ao turismo rural de base comunitária;*
- IV - programas de assistência técnica, extensão rural, regularização fundiária e infraestrutura rural compatível.*



Art. 4º fica acrescido o art. 69-C ao Projeto de Lei 128/2025:

Art. 69-C. Na AEIAF ficam vedados:

- I - parcelamentos do solo com finalidade urbana;*
- II - loteamentos, condomínios rurais com características urbanas ou empreendimentos incompatíveis com a agricultura familiar;*
- III - usos que comprometam a função social da propriedade rural ou causem impactos ambientais significativos.*

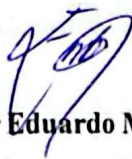
Art. 5º O Poder Executivo poderá instituir incentivos urbanísticos, fiscais e administrativos específicos para a Área Especial de Interesse da Agricultura Familiar – AEIAF, bem como priorizar políticas públicas de apoio à produção, comercialização, abastecimento alimentar e permanência das famílias no meio rural.

Art. 6º Ficam alterados os quadros 01 e 02 constantes no Anexo II do Projeto de Lei nº 128/2025, passando a vigorar os Quadros em anexo a esta Emenda, em substituição ao apresentado na Emenda nº 04 de autoria do Vereador Anderson Barbosa.

Art. 7º As áreas enquadradas como AEIAF deverão constar dos mapas oficiais do Macrozoneamento e da linha do perímetro urbano (Anexo I – Mapa 01), bem como dos instrumentos de planejamento territorial do Município, a serem atualizados no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Art. 8º Esta Emenda entra em vigor na data de sua aprovação.

Extremoz/RN, 26 de dezembro de 2025



Vereador Eduardo Motta
Relator da Comissão Especial



ANEXO II - QUADRO 01 - PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS PARA O MACROZONAMENTO E AS ÁREAS ESPECIAIS

DENOMINAÇÃO	USOS PROIBIDOS	DENSIDADE LÍQUIDA PREVISTA (Hab./ha) PARA PARCELAMENTOS E USOS MULTIFAMILIARES (Lei 6766/79 art. 4º e art. 113 do PDE)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (UTILIZAÇÃO BÁSICA)	OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	PERMEABILIZAÇÃO MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO (m²) Art. 4º, § 1º da Lei 6766/79	LOTE MÁXIMO (m²) Art. 4º § 1º da Lei 6766/79	FRENTE MÍNIMA (m)
MACROZONAS								
Zona Urbana - ZU	Indústria de grande porte	300	1,4	80	20	160,00	10.000,00	8,00 p/ lotes meio quadra 10,00 p/ lotes de esquina
Zona de Expansão Urbana - ZEU	Indústria poluidora	200	1,4	80	20	200,00	30.000,00	10,00
Zona Rural - ZR	-	80	0,5	50	50	Módulo fiscal 20 ha	50.000,00	50,00
Zona de Interesse Ambiental - ZIA	Indústria poluidora	Prescrições de acordo com a legislação Federal						
ÁREAS ESPECIAIS								
Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS	P.G.T. Industrial	300	2,0	80	20	125,00	2.500,00	5,00
Área Especial de Interesse Cênico Paisagístico - AEICP	Indústrias poluidoras	150	1,4	70	30	300,00	5.000,00	10,00
Área Especial de Interesse Industrial - AEII	-	150	1,4	50	50	500,00	20.000,00	15,00
Área Especial de Interesse Empresarial - AEIE	-	150	1,4	50	50	500,00	20.000,00	15,00
Área Especial de Interesse Histórico Cultural - AEIH	Industrial (exceto artesanato)	150	0,5	50	50	500,00	1.000,00	8,00



DENOMINAÇÃO	USOS PROIBIDOS	DENSIDADE LÍQUIDA PREVISTA (Hab./ha) PARA PARCELAMENTOS E USOS MULTIFAMILIARES (Lei 6766/79 art. 4º e art. 113 do PDE)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (UTILIZAÇÃO BÁSICA)	OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	PERMEABILIZAÇÃO MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO (m²) Art. 4º, § 1º da Lei 6766/79	LOTE MÁXIMO (m²) Art. 4º § 1º da Lei 6766/79	FRENTE MÍNIMA (m)
Área Especial Ambientalmente Protegida - AEAP	Todos os usos excetos os previstos em legislação federal	Regulamentação Específica após estudos ambientais						
Área Especial de Interesse Turístico 1 (Redinha Nova) AEIT 1 *	Industrial	200	1,4	80	20	300,00	15.000,00	15,00
Área Especial de Interesse Turístico 2 (Santa Rita) AEIT 2 *	Industrial	200	1.0	50	50	300,00	15.000,00	15,00
Área Especial de Interesse Turístico 3 (Genipabu) AEIT 3 *	P.G.T. Industrial	200	1,4	80	20	300,00	15.000,00	15,00
Área Especial de Interesse Turístico 4 (Barra do Rio) AEIT 4	Indústria de grande porte	200	1,4	80	20	200,00	5.000,00	10,00
Área Especial de Interesse Turística 5 (Pitangui e Graçandu) AEIT 5	Indústria de grande porte	300	1,4	80	20	200,00	5.000,00	10,00
Área Especial Turística 6 (Lagoa de Extremoz) AEIT 6	Indústria de grande porte	150	1,4	50	50	300,00	5.000,00	15,00
Área Especial de Interesse Habitacional 1 (Genipabú) AEIHAB 1	Usos poluidores	300	1,4	80	20	200,00	10.000,00	10,00
Área Especial de Interesse Habitacional 2 (Pitangui) AEIHAB 2	Usos poluidores	200	1,4	80	20	200,00	10.000,00	10,00



DENOMINAÇÃO	USOS PROIBIDOS	DENSIDADE LÍQUIDA PREVISTA (Hab./ha) PARA PARCELAMENTOS E USOS MULTIFAMILIARES (Lei 6766/79 art. 4º e art. 113 do PDE)	COEFICIENTE APROVEITAMENTO BÁSICO (UTILIZAÇÃO BÁSICA)	OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	PERMEABILIZAÇÃO MÍNIMA (%)	LC MÍNIMO (m²) Art. 4º, § 1º da Lei 6766/79	LOTE MÁXIMO (m²) Art. 4º § 1º da Lei 6766/79	FRENTE MÍNIMA (m)
Área Especial de Interesse de Desenvolvimento Urbano- AEIDU	Indústria de Grande Porte	200	1,4	70	30	360,00	62.500,00	12,00

Os imóveis localizados dentro APAJ, especificamente na SZC3.2, atenderão as prescrições e diretrizes da mesma - art. 15, §3º da Lei 9254/2009 – APAJ.

ANEXO II - QUADRO 02 - DOS RECUOS

LOCAIS DE APLICAÇÃO	FRONTAL		LATERAL			FUNDOS		
	Até o 2º Pavimento (m)	Acima do 2º Pavimento (m)	Térreo (m)	2º Pavimento (m)	Acima do 2º Pavimento (m)	Térreo (m)	Até o 2º Pavimento (m)	Acima do 2º Pavimento (m)
MACROZONAS								
Zona Urbana e Zona de Expansão Urbana - ZU e ZEU	3,00 *3,00 + h/10	*3,00 + h/10 ou 3,0 + h/5	1,50	1,50 aplicável em uma das laterais do lote	*1,5 + h/10 ou 1,5 + h/5	1,5	1,50	*1,5 + h/10 ou 1,5 + h/5
Zona Rural - ZR	5,00	*5,00 + h/10 ou 5,0 + h/5		1,50 aplicável em ambas laterais do lote 1,50			1,50	
Zona de Interesse Ambiental - ZIA	5,00	5 + h/3	5,0	5 + h/3	5 + h/3	1,5	1,5 + h/3	1,5 + h/3
ÁREAS ESPECIAIS (AE)								
Turística 1 e 2 (Redinha Nova e Santa Rita) dentro da APA	5,0	5 + h/3	5,0	5 + h/3	5 + h/3	1,5	1,5 + h/3	1,5 + h/3



LOCAIS DE APLICAÇÃO	FRONTAL		LATEF			UNDOS		
	Até o 2º Pavimento (m)	Acima do 2º Pavimento (m)	Térreo (m)	2º Pavimento (m)	Acima do 2º Pavimento (m)	Térreo (m)	Até o 2º Pavimento (m)	Acima do 2º Pavimento (m)
Turística 3, 4, 5 e 6 (Barra do Rio, Graçandu Pitangui e Lagoa de Extremoz)	5,0	3 + h/5	5,0	3 + h/5	3 + h/5	1,5	1,5 + h/3	1,5 + h/3
Cênico Paisagístico	3,0	3,0	1,5	1,5	-	1,5	1,5	-
Habitacional 1 e 2	3,00	3,00	-	1,50 aplicável em uma das laterais do lote	1,5 + h/10 ou 1,5 + h/5	1,5	1,5	*1,5 + h/10 ou 1,5 + h/5
Industrial	5,00	5,0	3,0	3,0	3,00	3,00	3,00	3,00
De interesse Social	1,5	1,5	-	-	*1,5 + h/10 ou 1,5 + h/5	1,5	1,5	*1,5 + h/10 ou 1,5 + h/5
Área Especial Ambientalmente Protegida	-	-	-	-	-	-	-	-
Histórica Cultural	3,0	3,0	-	1,50 aplicável em uma das laterais do lote		1,5	-	7,5
Área Especial de Interesse de Desenvolvimento Urbano - AEIDU	3,00	3,0 + h/5	1,5	1,50 aplicável em ambas laterais do lote 1,50	1,50 + h/5	1,5	1,50 aplicável em ambas laterais do lote 1,50	1,50 + h/5

OBSERVAÇÕES:

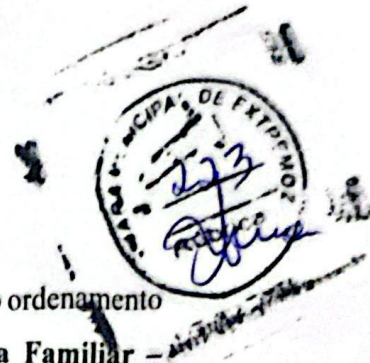
O que determinará a variação do valor na fórmula será o ambiente voltado para o recuo, conforme explicito abaixo:

/5 quando os compartimentos voltados para o recuo sejam de uso permanente tais como: sala, quartos, varandas e similares;

/10 quando os compartimentos voltados para o recuo sejam de uso temporário tais como: BWC, cozinha, serviço, hall e similares.



JUSTIFICATIVA



A presente Emenda Aditiva tem por finalidade instituir, no âmbito do ordenamento territorial do Município, a **Área Especial de Interesse da Agricultura Familiar - AEIAF**, reconhecendo formalmente a relevância social, econômica, ambiental e cultural da agricultura familiar para o desenvolvimento sustentável local.

A agricultura familiar desempenha papel estratégico na **segurança alimentar**, na **geração de renda**, na **fixação das famílias no meio rural** e na **preservação de práticas produtivas ambientalmente sustentáveis**, sendo responsável por significativa parcela da produção de alimentos destinados ao abastecimento interno do Município. Nesse contexto, o **Distrito de Campinas** apresenta características rurais consolidadas, com predominância de imóveis explorados por agricultores familiares, presença de comunidades produtivas tradicionais e forte vínculo com a economia rural local.

A criação da AEIAF visa **proteger o território rural produtivo**, evitando processos de parcelamento do solo e de urbanização incompatíveis com sua vocação, ao mesmo tempo em que **ordena e fortalece as atividades agrícolas**, agroextrativistas e agroindustriais de pequeno porte, compatíveis com os princípios do desenvolvimento rural sustentável.

A proposta encontra respaldo na **Lei Federal nº 11.326/2006**, que estabelece as diretrizes da Política Nacional da Agricultura Familiar, bem como nos princípios do **Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)**, especialmente no que se refere ao cumprimento da função social da propriedade, ao planejamento territorial equilibrado e à integração entre as dimensões urbana e rural do desenvolvimento municipal.

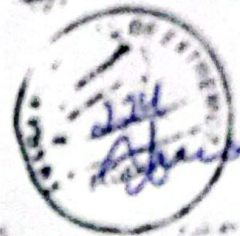
Do ponto de vista técnico-legislativo, a inserção da AEIAF no **bloco normativo das Áreas Especiais do Plano Diretor**, logo após o art. 69, preserva a **coerência sistêmica do texto legal**, assegura clareza interpretativa e evita conflitos com outros dispositivos que tratam de temas distintos, fortalecendo a segurança jurídica do diploma normativo.

Dessa forma, a Emenda Aditiva contribui para um **Planejamento Urbano e Rural mais justo, inclusivo e sustentável**, alinhado às reais necessidades do território municipal e às diretrizes legais vigentes, motivo pelo qual se apresenta **plenamente meritória e digna de aprovação**.

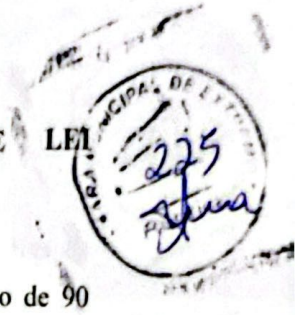
Extremoz/RN, 26 de dezembro de 2025



Vereador Eduardo Motta
Relator da Comissão Especial



**EMENDA MODIFICATIVA Nº 09/2025 AO PROJETO DE LEI
COMPLEMENTAR Nº 128/2025**



Assunto: Altera o Artigo 209 do PLC nº 128/2025 para estabelecer o prazo de 90 (noventa) dias para a entrada em vigor da Lei (*vacatio legis*).

Art. 1º O Artigo 209 do Projeto de Lei Complementar nº 128/2025 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 209. Esta Lei entra em vigor após decorridos 90 (noventa) dias de sua publicação oficial no Diário do Município, revogadas as disposições em contrário."

Art. 2º Esta Emenda entra em vigor na data de sua aprovação.

Extremoz/RN, 26 de dezembro de 2025.

Vereador Eduardo Motta
Relator da Comissão Especial



JUSTIFICATIVA



A presente Emenda Modificativa visa estabelecer um período de **90 dias de vacatio legis** para o novo Plano Diretor de Extremoz, substituindo a previsão de vigência imediata. Esta dilação de prazo é uma medida de **segurança jurídica** e prudência administrativa, fundamentada nos seguintes pontos:

1. **Adequação Administrativa:** A Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMUR) e demais órgãos do Núcleo Gestor precisam de tempo hábil para atualizar os sistemas de licenciamento, o cadastro técnico municipal e as bases de dados georreferenciados conforme as novas delimitações de Macrozonas e Áreas Especiais propostas.
2. **Transição para o Setor Produtivo:** O setor da construção civil e os proprietários de imóveis necessitam de um período de transição para adequar projetos em andamento aos novos parâmetros estabelecidos no plano.
3. **Conhecimento Público e Transparência:** Dada a complexidade técnica da revisão, que envolve novos instrumentos como a **Outorga Onerosa** e a **Transferência de Potencial Construtivo**, é essencial que a população e os profissionais da área tenham tempo para compreender as regras antes da aplicação das sanções e multas previstas no novo plano.
4. **Implementação Institucional:** O prazo permitirá que o **Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente (CMPUMA)** seja devidamente estruturado e que o **FUNDURB** seja regulamentado para operar com as novas receitas provenientes da outorga.

Essa medida evita o "efeito surpresa" e garante que o Plano Diretor cumpra sua função de ordenar o desenvolvimento urbano de forma sustentável e democrática, conforme preconiza o **Estatuto da Cidade**.

Extremoz/RN, 26 de dezembro de 2025.

Vereador Eduardo Motta

Relator da Comissão Especial