

CARTILHA

Código de Zoneamento, Parcelamento,
Uso e Ocupação do Solo
(Lei Complementar Municipal nº 070/2025)



TIMON
MUNICÍPIO

Construindo agora o futuro



TIMON
MUNICÍPIO

Construindo agora o futuro

SEMPUR
Secretaria Municipal de
Planejamento Urbano e
Regularização Fundiária



SEMPUR
Secretaria Municipal de
Planejamento Urbano e
Regularização Fundiária

Sumário

Apresentação	4
O Plano Diretor Participativo de Timon - PDP	5
Código de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Timon - MA	6
Título I - Organização do Território	8
Capítulo I - Classificação Territorial	8
Capítulo II - Divisão do Território	10
Capítulo III - Macrozoneamento	11
Capítulo IV - Zoneamento	13
Capítulo IV - Zoneamento Zonas Especiais (Art. 6º):	14
Título I - Organização do Território	16
Capítulo I - Estrutura viária	16
Capítulo II - Parcelamento do Solo (Loteamentos, Desmembramentos, Remembramentos e Condomínios)	20
Capítulo III - Parcelamento do Solo (Loteamentos, Desmembramentos, Remembramentos e Condomínios)	22
Título III - Uso e Ocupação do Solo	25
(O que posso construir no meu lote?)	25
Ocupação do Solo por Zona	29
Título IV - Procedimentos e Licenciamentos	30
Título V - Infrações e Penalidades	32
Créditos	36

Apresentação

Esta cartilha tem como objetivo explicar, de forma clara e acessível, os principais pontos do **Lei Complementar Municipal nº 070/2025** que instituiu o Código de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Timon. O Código é um instrumento fundamental para o **ordenamento territorial** da cidade, buscando garantir um desenvolvimento urbano sustentável, organizado e em harmonia com o **Plano Diretor Participativo**.

Base Legal Principal:

- **Lei Complementar Municipal nº 066, de 09 de junho de 2025** – Lei do Plano Diretor Participativo de Timon.
- **Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979** – Lei de Parcelamento do Solo Urbano
- **Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001** - Estatuto das Cidades

O Plano Diretor Participativo de Timon

Para entender melhor o **Código de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Timon** é preciso lembrar do que fala a principal base da lei, o **Plano Diretor Participativo de Timon - PDP**

- **O que é o Plano Diretor Participativo de Timon - PDP?**

O Plano Diretor Participativo de Timon - PDP, instituído pela Lei Complementar Municipal nº 066 de 09 de junho de 2025, é a principal lei de planejamento e desenvolvimento do município. Ele foi criado para guiar a política municipal de desenvolvimento territorial, definindo diretrizes, instrumentos e normas urbanísticas para a gestão do território. O PDP é uma parte essencial do planejamento municipal, e suas prioridades devem ser incorporadas ao plano plurianual, às diretrizes orçamentárias e ao orçamento anual.

- **Para que serve?**

O objetivo geral do PDP é garantir que o desenvolvimento das funções sociais da propriedade, tanto em **áreas urbanas quanto rurais**, seja feito de forma ordenada. Ele busca também assegurar o acesso universal aos benefícios da vida urbana e a um ambiente ecologicamente equilibrado.

- **Qual o contexto da revisão do PDP?**

O processo de revisão do PDP iniciou-se em 2021. Em 2025, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Regularização Fundiária - SEMPLUR deu continuidade a revisão. Sendo reconhecida a importância da participação popular no processo de revisão, foi realizada ainda uma Audiência Pública no dia 13 de março de 2025 e então a Lei foi levada à aprovação da Câmara de vereadores e assim publicada em 09 de junho de 2025.

- **O que é um código?**

Este Código é um conjunto de normas e regulamentos municipais com temas correlatos, reunidos em uma Lei

Código de Zoneamento e Ocupação do Solo

única, que detalha como os espaços urbanos devem ser usados, ocupados e construídos, abrangendo regras para projetos, licenciamento, execução, segurança, salubridade e manutenção de edificações, atuando em conjunto com o Plano Diretor para garantir o desenvolvimento urbano ordenado e a função social da propriedade, como prevê o Estatuto da Cidade.

- **Para que serve?**

o Código serve para garantir um desenvolvimento urbano sustentável e organizado e suas disposições devem ser observadas na aprovação de projetos, na concessão de licenças, na instalação de usos e atividades, na emissão de alvarás, habite-se e certidões.

- **Qual o contexto da criação do Código?**

A partir da revisão do PDP fez-se necessário regulamentar instrumentos específicos do ordenamento territorial, determinando os parâmetros urbanísticos, usos e padrões de parcelamento para cada Zona da cidade. Dessa forma, a equipe técnica da SEMPLUR desenvolveu em conjunto com a sociedade civil, profissionais e empreendedores, entre reuniões e Audiência Pública os parâmetros ideais para o ordenamento sustentável da cidade de Timon e a Câmara Municipal aprovou a Lei em 19 de dezembro de 2025.

- **E como garantir sua implementação?**

A partir do PDP instituiu-se o **Sistema de Acompanhamento e Controle do Planejamento de Timon**, que é coordenado pela SEMPLUR. Esse sistema é composto por duas estruturas principais, o **Conselho da Cidade de Timon e a Comissão Técnica**, porém, somente a

Código de Zoneamento e Ocupação do Solo

participação da população pode garantir a implementação efetiva das diretrizes do novo Plano Diretor e do Código de Zoneamento.

Organização do Território

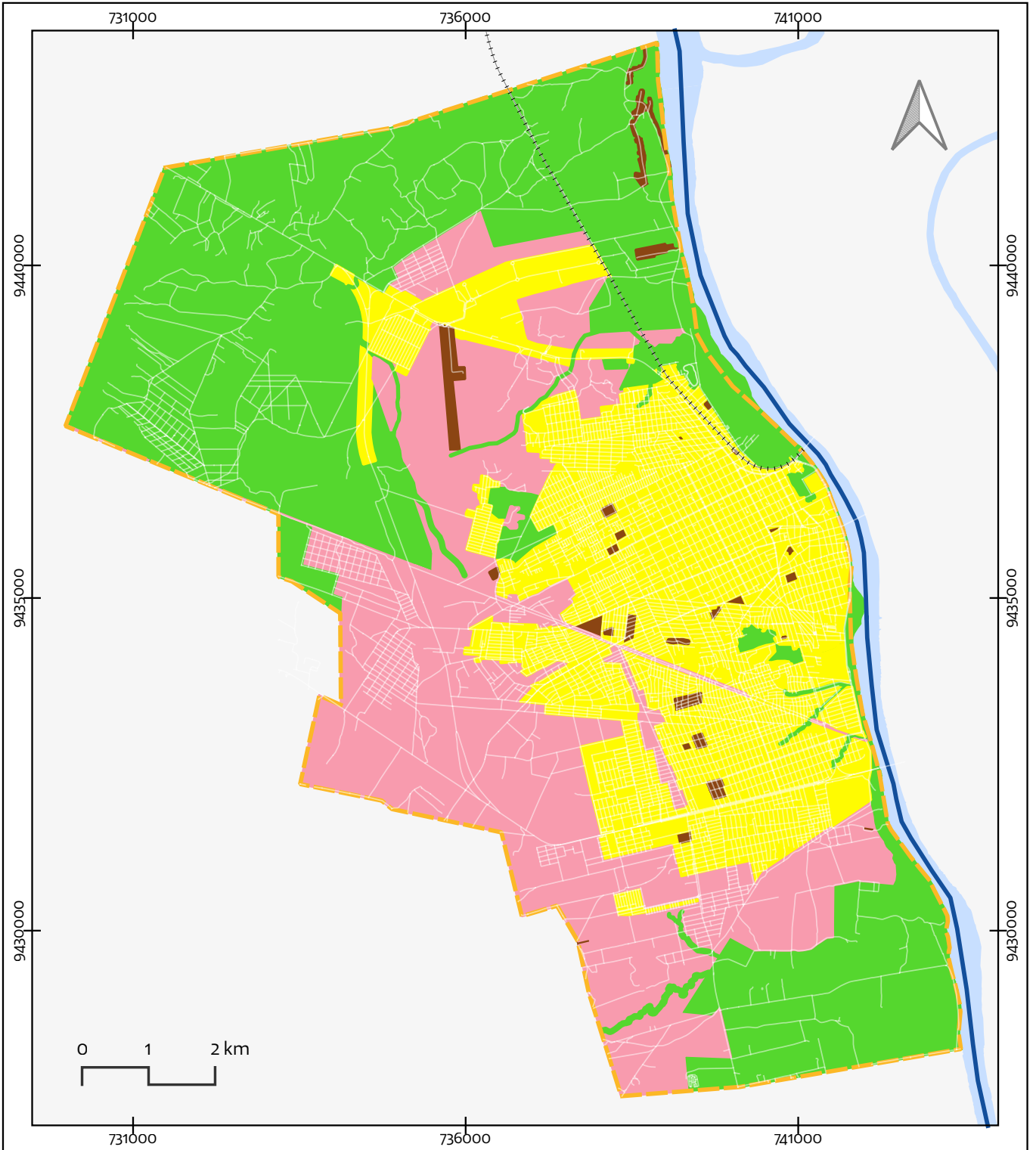
Capítulo I - Classificação Territorial

O PDP classifica o território municipal com base nas suas características ambientais e nos padrões de uso e ocupação do solo, subdividindo-o em Área Urbana e Área Rural.

I. Área Urbana: aquela localizada dentro do limite do perímetro urbano, e que apresenta características de ocupação mais densa, maior e mais diversificada oferta de infraestrutura, comércio e serviços; e

II. Área Rural: aquela que se caracteriza prioritariamente pela produção primária, tem menor densidade de ocupação e dispõe de menor oferta de infraestrutura, comércio e serviços, localizando-se externamente ao perímetro urbano.

MACROZONEAMENTO URBANO



LEGENDA

- | | | | | |
|--|--|--|---|--|
|  Limite municipal |  Ferrovia |  Perimetro urbano |  Logradouros |  Rios |
|  Macrozona de Urbanização Consolidada |  Macrozona de Urbanização em Consolidação |  Macrozona de Interesse Ambiental e Turístico |  Zonas Especiais | |

I: Organização do Território

Capítulo II - Divisão do Território

Este capítulo explica como Timon é dividida para organizar seu crescimento. Imagine a cidade como um grande quebra-cabeça, onde cada peça tem uma função e regras próprias. Essa divisão garante que atividades incompatíveis (como uma indústria barulhenta e um bairro residencial tranquilo) não fiquem lado a lado.

Conceitos básicos:

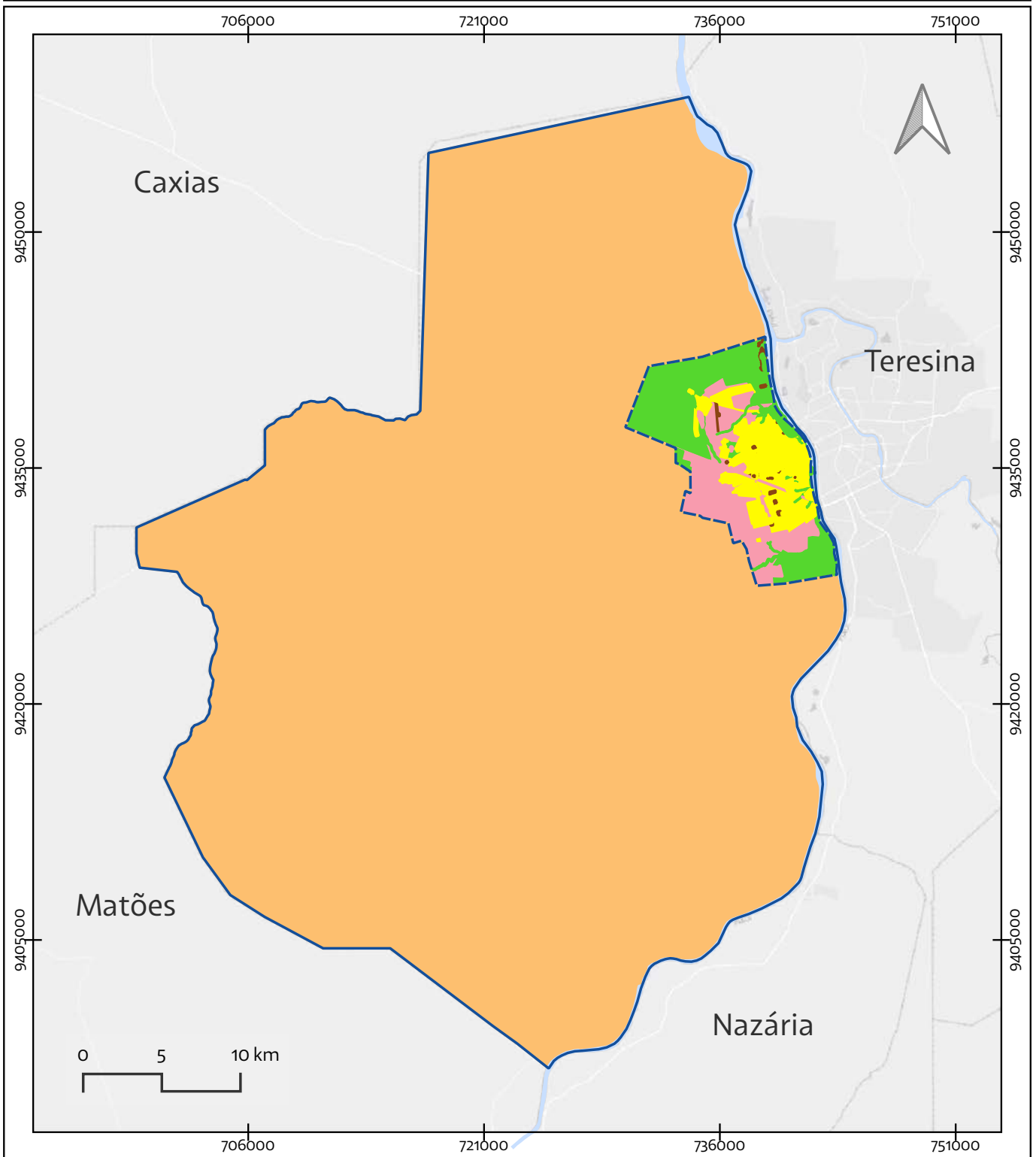
- **Macrozona:** É uma grande área da cidade com uma característica predominante. Pode ser uma área já totalmente urbanizada, uma área que está em crescimento ou uma área de proteção ambiental.
- **Zona de Uso:** São divisões mais detalhadas dentro das Macrozonas. Cada zona tem um nome e uma sigla (ex: ZR1, ZC) que define seu propósito principal (residencial, comercial, etc.).
- **Zona Especial:** São áreas que, por terem características únicas (como um aeroporto, uma área de interesse social ou um conjunto de repartições públicas), possuem regras específicas, diferentes das zonas de uso comuns.

Capítulo III - Macrozoneamento









O Macrozoneamento será a base para a definição do uso e ocupação do solo do Município, que reconhece e estabelece sua divisão em 4 (quatro) macrozonas:

- **MUC** - Macrozona de Urbanização Consolidada
- **MUEC** - Macrozona de Urbanização em Consolidação
- **MIAT** - Macrozona de Interesse Ambiental e Turístico
- **MDR** - Macrozona de Desenvolvimento Rural

MACROZONEAMENTO DE TIMON



LEGENDA

- | | |
|--|--|
|  Macrozona de Urbanização Consolidada |  Zonas Especiais |
|  Macrozona de Urbanização em Consolidação |  Limite municipal de Timon |
|  Macrozona de Interesse Ambiental e Turístico |  Limite perimetro urbano de Timon |
|  Macrozona de Desenvolvimento Rural |  Rios Parnaíba e Poti |

Capítulo IV - Zoneamento

O zoneamento define porções do território em zonas que terão parâmetros específicos de uso e ocupação do solo, buscando conduzir o Município em direção ao desenvolvimento urbano, de acordo com as diretrizes, objetivos e metas deste PDP, sem prejuízo das disposições previstas na legislação federal e estadual.

- **ZDC** - Zona de Desenvolvimento Centro
- **ZC** - Zona Comercial
- **ZR1, ZR2** - Zonas Residenciais
- **ZS1, ZS2** - Zonas de Serviço
- **ZEC, ZER** - Zonas de Expansão Comercial e Residencial
- **ZOC1, ZOC2** - Zonas de Ocupação Condicionada
- **ZIAT** - Zona de Interesse Ambiental e Turístico
- **ZP** - Zona de Preservação

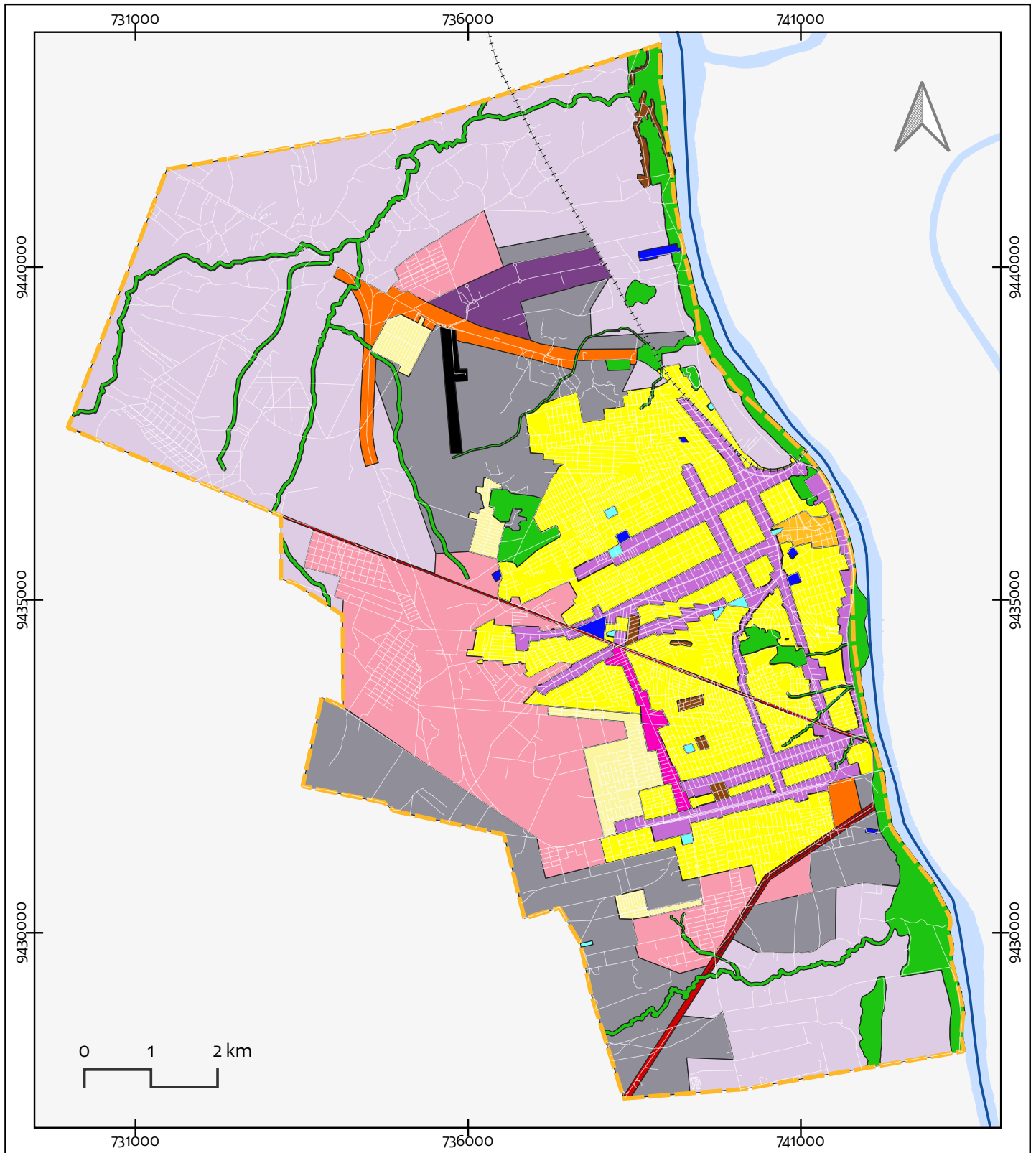
I: Organização do Território

Capítulo IV - Zoneamento Zonas Especiais (Art. 6º):






















Possuem regras específicas.

- **ZEIS** - Zona Especial de Interesse Social (delimitada por ato do Prefeito).
- **ZEII** - Zona Especial de Interesse Institucional.
- **ZEU** - Zona Especial para Planos de Urbanização.
- **ZEA** - Zona Especial do Aeródromo.

ZONEAMENTO URBANO



LEGENDA

	Limite municipal		Ferrovia		Perimetro urbano		Logradouros		Rios
	ZC: Zona Comercial				ZS1: Zona de Serviço 1				
	ZDC: Zona de Desenvolvimento Centro				ZS2: Zona de Serviço 2				
	ZEC: Zona de Expansão Comercial				ZII1: Zona Especial de Interesse Institucional 1				
	ZER: Zona de Expansão Residencial				ZII2: Zona Especial de Interesse Institucional 2				
	ZIAT: Zona de Interesse Ambiental e Turístico				ZEA: Zona Especial do Aeródromo				
	ZOC1: Zona de Ocupação Condicionada 1				ZEU: Zona Especial para Planos de Urbanização				
	ZOC2: Zona de Ocupação Condicionada 2				ZR1: Zona Residencial 1				
	ZP: Zona de Preservação				ZR2: Zona Residencial 2				

II: Estruturação do Território

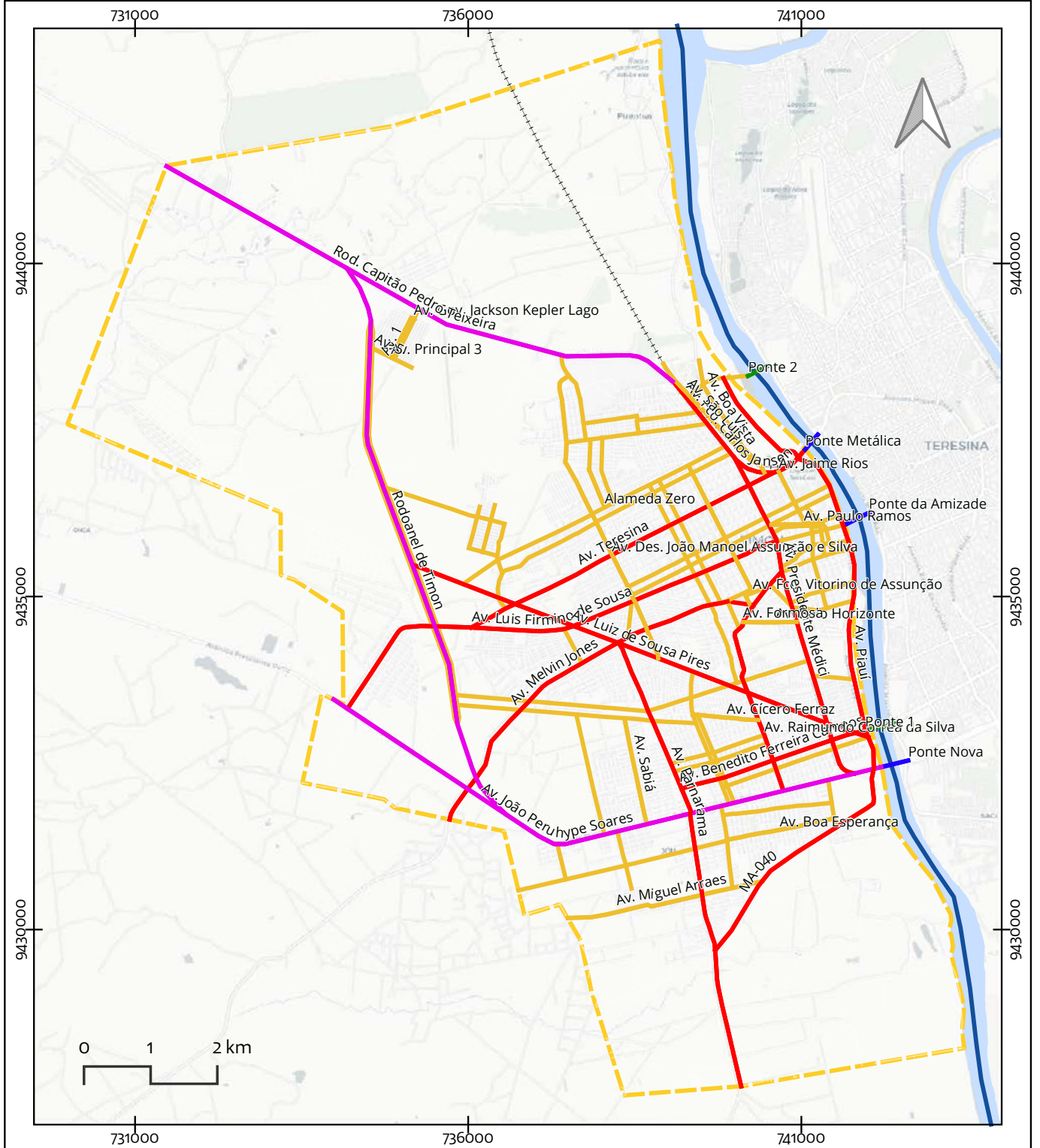
Capítulo I - Estrutura viária

A estrutura viária urbana é formada pelo sistema viário básico e pelas vias locais. Para implantação de novas vias ou prolongamentos de vias existentes, deverão ser considerados os padrões estabelecidos para cada tipo de Via.











Conceitos básicos:

- **Vias de Trânsito Rápido:** são caracterizadas por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível;
- **Vias Arteriais:** são caracterizadas por interseções em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;
- **Vias Coletoras:** são destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou das arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade; e
- **Vias Locais:** são caracterizadas por interseções em nível, destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

SISTEMA VIÁRIO BÁSICO



LEGENDA

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  Via de trânsito rápido |  Ponte existente |  Logradouros |  Rios |
|  Via arterial |  Ponte prevista |  Perimetro urbano | |
|  Via coletora |  Ferrovia |  Limite municipal | |

II: Estruturação do Território

Objetivando o perfeito funcionamento das vias, são considerados os seguintes elementos e conceitos:

- **Caixa da Via:** corresponde à distância, definida em projeto, entre os dois alinhamentos prediais em oposição;
- **Pista de Rolamento:** corresponde ao espaço, dentro da caixa da via, onde são implantadas as faixas de circulação e, quando houver, o estacionamento de veículos;
- **Calçada:** corresponde à parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;
- **Canteiro Central:** corresponde a obstáculo físico construído como separador de duas pistas de rolamento;
- **Ciclovía:** corresponde a uma pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum; e
- **Ciclofaixa:** corresponde à parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica.

II: Estruturação do Território

Características	Tipo de Via			
	Trânsito Rápido*	Arterial	Coletora	Local
Largura mínima	-	34,5 m	22,4 m	12 m
Caixa da via mínima	-	20 m	14 m	8 m
Calçada lateral mínima	-	4 m	3 m	2 m
Canteiro central mínimo	-	4 m	-	-
Ciclofaixa unidirecional	-	-	1,2 m	-
Ciclofaixa bidirecional	-	-	2,4 m	-
Ciclovia unidirecional	-	1,5 m	-	-
Ciclovia bidirecional	-	2,5 m	-	-
Declividade máxima	-	10 %	12 %	15 %
Declividade mínima	-	1 %	0,5%	0,5%

* Projetos específicos para vias não municipais conforme §2º, Art.12

II: Estruturação do Território

Capítulo II - Parcelamento do Solo (Loteamentos, Desmembramentos, Remembramentos e Condomínios)

Este capítulo estabelece as regras para a divisão de terrenos e a criação de novos loteamentos, condomínios e ruas. É a "Lei da Formação da Cidade", que define como os grandes terrenos (glebas) devem ser divididos para se tornarem novos bairros, garantindo infraestrutura, áreas públicas e lotes com tamanhos adequados.

Conceitos básicos:

- **Parcelamento do Solo:** O processo geral de dividir uma área de terra em partes menores (lotes).
- **Loteamento:** O tipo mais comum de parcelamento. Envolve abrir novas ruas públicas, criar quadras e lotes, e doar áreas para praças e equipamentos públicos.
- **Desmembramento:** A divisão de um lote grande já existente em lotes menores, sem abrir novas ruas. Utiliza a infraestrutura viária já existente.
- **Condomínio:** Uma forma de parcelamento onde as áreas de circulação (ruas internas, jardins, piscina) são de uso comum dos proprietários, não sendo doadas ao município. Pode ser horizontal (casas) ou vertical (prédios) ou de lotes.
- **Gleba:** O terreno original, ainda não dividido.
- **Lote:** A unidade básica resultante do parcelamento, com frente para uma via pública.

II: Estruturação do Território

- **Testada:** A medida da frente do lote para a rua.
- **Área Útil:** A parte do terreno que pode efetivamente ser ocupada, descontando-se áreas que não podem receber construção (como Áreas de Preservação Permanente - APP).

O que é proibido? (Art. 18)

Parcelar em áreas:

- Alagadiças ou sujeitas a inundações.
- Com declividade igual ou superior a 30%.
- De preservação ecológica ou contaminados.
- De proteção do patrimônio histórico/cultural.
- De domínio de rodovias, ferrovias ou faixas de segurança de redes de distribuição de alta tensão.

Padrões de Lote (Anexo V):

Cada zona tem tamanhos mínimos para lotes e testadas (frente). Como detalha a tabela abaixo.

II: Estruturação do Território

Padrões de Parcelamento				
Zonas	Quadra	Lote		Áreas Doadas para Equipamentos Públicos e Comunitários
	Face máxima*	Área mínima	Testada mínima	Área mínima
ZDC	200m	200m ²	10m/12m (esq)	15%
ZC	250m	250m ²	10m/12m (esq)	15%
ZR1	250m	125m ²	5m/6m (esq)	15%
ZR2	200m	160m ²	8m/10m (esq)	15%
ZS1	250m	400m ²	20m	10%
ZS2	500m	600m ²	20m	-
ZER	200m	200m ²	10m/12m (esq)	15%
ZEC	300m	250m ²	10m/12m (esq)	15%
ZOC1	250m	450m ²	15m	20%
ZOC2	Parcelamento do solo proibido			
ZIAT	250m	600m ²	20m	15%
ZP	Parcelamento do solo proibido			

*Dimensão máxima de no máximo 2 (duas) faces da quadra, admitindo-se, excepcionalmente, em caso de formatos extraordinários, face com dimensão superior, desde que garantida a permeabilidade e as boas condições de caminhabilidade.

**O Projeto será analisado pela Comissão Técnica, que emitirá parecer de diretrizes municipais.

***Definições de Zonas na Pág. 13

Será permitido desmembramento em lotes menores que o mínimo exigido para cada zona desde que, seja para fins habitacionais unifamiliar, o lote resultante não possua testada menor que 6m, nem área mínima menor que 125m² e seja fruto de loteamento aprovado anterior.

Desmembramentos acima de 2ha (dois hectares), também deverão doar **15% da área útil** para equipamentos urbanos e comunitários (praças, creches, postos de saúde, etc.).

II: Estruturação do Território

Condomínios (Arts. 51 a 64):

- A implantação de condomínios, sejam eles Horizontais, Verticais ou de Lotes, não deve prejudicar a continuidade do Sistema Viário Oficial e não pode ter uma extensão maior que o dobro da dimensão máxima permitida da quadra;
- Devem garantir acesso a veículos de emergência (bombeiros, ambulância, concessionários de serviços públicos).
- Em terrenos maiores que 1 ha (um hectare), também devem doar 15% da área útil para equipamentos públicos.
- As áreas verdes poderão ser internas e as áreas institucionais (pelo menos 5%) devem ser externas aos limites do condomínio.
- Em terrenos menores ou iguais a 1 ha (um hectare), devem destinar 2,5% da área útil para equipamentos de lazer e recreação interno.
- São proibidos na Zona de Interesse Ambiental e Turístico (ZIAT)

III: Uso e Ocupação do Solo

(O que posso construir no meu lote?)

Esta é a parte do Código de Zoneamento que afeta diretamente o cidadão, o comerciante e o construtor. Ele responde a duas perguntas fundamentais:

- 1) O que posso fazer no meu terreno? (abrir uma loja? construir uma casa?); e
- 2) Como posso construir? (a casa pode ocupar todo o terreno? precisa de recuo? quantos andares posso ter?).

Uso do Solo (O "O Quê"):

Conceitos básicos

- **Habitacional:** Destinado à moradia.
- **Não-Habitacional:** Destinado a comércio, indústrias, serviços, escritórios.
- **Misto:** Combina dois ou mais usos no mesmo lote ou edificação (ex.: loja no térreo e apartamentos nos andares superiores).
- **Nível de Incômodo (N1 a N5):** Classificação do potencial de uma atividade causar ruído, tráfego, odor ou outros impactos no entorno. Atividades de nível N5 (alto incômodo) têm localização muito restrita.
- **CNAE:** Classificação Nacional de Atividades Econômicas. Um código numérico que identifica cada tipo de negócio. O Código usa o CNAE para enquadrar as atividades nos grupos permitidos.

Níveis de Incômodo (Art. 76)

Classificação das atividades conforme potencial de impacto no entorno:

Nível	Descrição
N1	Baixo Incômodo
N2	Incômodo Moderado
N3	Médio Incômodo
N4	Incômodo Significativo
N5	Alto Incômodo

Atividades de nível N5 têm localização bastante restrita.

Grupos de Atividades (Anexos VI a IX)

Habitacional: H

Comércio: C1 a C4

Serviço: S1 a S3

Indústria: I1 a I5

Institucional: E1 a E3

III: Uso e Ocupação do Solo

Tabela de Compatibilidade

A tabela cruza grupos de atividades com zonas de uso, indicando com o preenchimento onde cada atividade é permitida. Consulta obrigatória antes de abrir um negócio.

Grupos de Atividades																
ZONAS	H	C1	C2	C3	C4	S1	S2	S3	I1	I2	I3	I4	I5*	E1	E2	E4
ZDC	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
ZC	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
ZEC	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
ZR1	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
ZR2	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
ZER	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
ZS1	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
ZS2	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
ZOC1	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
ZOC2	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
ZIAT	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

■ Atividade autorizada
■ Atividade não-autorizada

*Atividades sujeitas à apresentação de Estudo de Impacto Ambiental e/ou Estudo de Impacto de Vizinhança e parecer da Comissão Técnica, conforme Art. 76.

**Definições de Zonas na Pág. 13

Ocupação do Solo (O "Como"):

Conceitos básicos:

- **Taxa de Ocupação (TO):** A porcentagem máxima do terreno que pode ser coberta pela projeção da edificação. Se a TO for 50% em um lote de 200m², você pode construir no máximo 100m² de área coberta no terreno.
- **Índice de Aproveitamento (IA):** É a relação entre a área total construída (somando todos os pavimentos) e a área do terreno. Um IA=1,0 em um lote de 200m² permite construir até 200m² de área total. Acima disso, pode ser permitido mediante pagamento (Outorga Onerosa).
- **Taxa de Permeabilidade (TP):** A porcentagem mínima do terreno que deve ser mantida como área permeável (com solo, grama, jardim), para absorver a água da chuva.
- **Recuos:** Distâncias mínimas que a construção deve respeitar dos limites do lote (das divisas com os vizinhos e da rua). Garantem ventilação, iluminação e privacidade.

III: Uso e Ocupação do Solo

Ocupação do Solo por Zona

Zonas	Índice de Aproveitamento IA máximo	Taxa de Ocupação TO máxima	Taxa de Permeabilidade	Recuos mínimos (em metros)		
				Frontal	Fundos	Lateral
Zona de Desenvolvimento Centro - ZDC	4,0	90%	2,5%	-	1,5	0 ou 1,5* ou 15% x h da edificação**
Zona Comercial - ZC	4,0	90%	2,5%	-	1,5	0 ou 1,5* ou 15% x h da edificação**
Zona Residencial 1 - ZR1	4,0	80%	7,5%	2	1,5	0 ou 1,5* ou 15% x h da edificação**
Zona Residencial 2- ZR2	2,0	80%	7,5%	2	1,5	0 ou 1,5* ou 15% x h da edificação**
Zona de Serviço - ZS1	3,0	70%	15%	3	2,5	0 ou 1,5* ou 15% x h da edificação**
Zona de Serviço - ZS2	3,0	70%	15%	3	2,5	0 ou 1,5* ou 15% x h da edificação**
Zona de Expansão Comercial - ZEC	4,0	80%	7,5%	2	1,5	0 ou 1,5* ou 15% x h da edificação**
Zona de Expansão Residencial - ZER	2,0	70%	7,5%	2	1,5	0 ou 1,5* ou 15% x h da edificação**
Zona de Ocupação Condicional 1	1,5	70%	25%	2,5	2,5	0 ou 1,5* ou 15% x h da edificação**
Zona de Interesse Ambiental e Turístico - ZIAT	1,5	60%	35%	4	2,5	0 ou 1,5* ou 15% x h da edificação**

*Poderá ser nulo em uma das divisas laterais, em edificações de até 13m de altura sem janelas laterais (se houver janela respeitar o mínimo de 1,50m).

** Em edificações com mais de 13m de altura (calculado até no máximo o 10º pavimento).

*** Poderá ser nulo em ambas as divisas laterais, em edificações de até 13m de altura sem janelas laterais, nos casos previstos.

IV: Procedimentos e Licenciamentos

Este título explica os "trâmites" ou passos que devem ser seguidos para obter aprovação da Prefeitura para parcelar um terreno, construir ou abrir um negócio. Conhecer esse fluxo é essencial para evitar problemas e multas.

Entendendo os Termos:

- **Licença:** A autorização formal da Prefeitura para executar uma obra, parcelamento ou funcionamento de atividade.
- **Diretrizes Municipais:** O primeiro parecer técnico emitido pela Comissão Técnica do Plano Diretor, que orienta o cidadão ou empreendedor sobre as possibilidades e restrições para um determinado terreno antes mesmo de ele elaborar um projeto detalhado.
- **Comissão Técnica:** Órgão formado por técnicos da prefeitura responsável por analisar projetos e emitir pareceres sobre o cumprimento das leis urbanísticas.
- **Alvará/Habite-se:** A licença final que autoriza o uso ou a ocupação de uma edificação já construída, atestando que a obra seguiu o projeto aprovado.

IV: Procedimentos e Licenciamentos

Fluxograma de Procedimentos



Etapas Principais

- **Aprovação de Projetos (Art. 65):** Todo parcelamento do solo (loteamento, desmembramento, condomínio) precisa de licença municipal.
- **Diretrizes Municipais (Art. 19):** Para parcelamentos, o primeiro passo é solicitar as Diretrizes à **Comissão Técnica** do Plano Diretor.
- **Registro no Cartório (Art. 67):** O projeto aprovado deve ser registrado no Cartório de Imóveis em até **180 dias**.

V: Infrações e Penalidades

Este título lista o que é considerado uma violação à lei e quais as penalidades aplicáveis. Seu objetivo é garantir que as regras sejam respeitadas por todos, mantendo a ordem urbana e a segurança das construções.

Entendendo os Termos:

- **Infração:** Qualquer ação ou omissão que viole as regras deste Código (ex.: construir sem licença, abrir uma atividade não permitida na zona).
- **Auto de Infração:** O documento lavrado pela fiscalização municipal que registra a infração encontrada.
- **Embargo:** A ordem para paralisar imediatamente uma obra ou atividade irregular.
- **Notificação:** A comunicação oficial da Prefeitura ao infrator, dando prazo para que ele regularize a situação.
- **Multa:** Penalidade em dinheiro aplicada ao infrator. No Código, muitas multas são calculadas por metro quadrado da área irregular.

Descumprir a lei pode acarretar em:

- **Embargo** da obra ou atividade.
- **Multas** calculadas por metro quadrado (valores atualizados pelo IPCA).
- **Cassação de licença.**
- **Demolição** da construção irregular.
- **Responsabilização solidária do** proprietário, incorporador e responsável técnico.

Este texto não substitui o publicado no DOEM de 19.12.2025 - Edição no 3317.

Links



Links Úteis

- **Portal da Prefeitura de Timon:** <https://www.timon.ma.gov.br>
- **Consulta ao Plano Diretor:** [https://timon.ma.gov.br/semgov/leis/Plano_Diretor_Municipal.pdf]
- **Consulta ao Código de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação:** https://timon.ma.gov.br/semgov/leis/Lei_Codigo_de_Zoneamento_Parcelamento_uso_do_solo.pdf
- **Formulários e Requerimentos para Licenciamento:** <https://servicos2.speedgov.com.br/timon>
- **Mapa temático do Município de Timon/MA:** <https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1gr9aPFxBV9EZ9Hj7y1WfJe2lrOkaO4&ll=-5.174179690695584%2C-42.996235&z=11>

Dúvidas?

Procure a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Regularização Fundiária (SEMPUR).

Construindo agora o futuro de Timon, de forma planejada e participativa!

Coordenação:

Diretoria de Planejamento Urbano:

Jaqueline Inagda Mesquita De Carvalho - *Arquiteta e Urbanista/Diretora de Planejamento Urbano e Regularização Fundiária*

Antonio Rubens Fernandes Chaves - *Arquiteto e Urbanista/Coordenador de Planejamento Urbano*

Adilla Kamylla Silva Canejo - *Arquiteta e Urbanista*

Juliana Raquel da Rocha Batista Santos - *Arquiteta e Urbanista*

Jéssica Maria Ferreira Cavalcante Sousa - *Arquiteta e urbanista*

Patricia Priscila da Silva Simões - *Geógrafa e Técnica em Geoprocessamento*

Márcio Fabrício Leitão Oliveira de Sousa - *Tecnólogo em Geoprocessamento*

Apoio:

Secretaria de Comunicação:

Glauciane Correia dos Santos - *Secretária de Comunicação*

Julieta de Oliveira Nogueira - *Coordenadora de Comunicação*

Wellington Amorim Monteiro - *Designer Gráfico*

Lucas Moura Campos Soares
**Secretário Municipal de Planejamento
Urbano e Regularização Fundiária**

Rafael de Brito Sousa
Prefeito Municipal de Timon-MA

Prefeitura Municipal de Timon - MA
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e
Regularização Fundiária - SEMPLUR E-mail: semplur@timon.ma.gov.br
Endereço: Av. Paulo Ramos, Nº110 – Bairro Centro - Timon (MA)



WHATSAPP da SEMPLUR

 (86) 2222-5010

planejamentourbano.timon@gmail.com

 planejamento.urbano.semplur@timon.ma.gov.br



TIMON
PREFEITURA

Construindo agora o futuro

SEMPUR
Secretaria Municipal de
Planejamento Urbano e
Regularização Fundiária