

DECRETO Nº 2.833, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2025.

Regulamenta os procedimentos administrativos para a ocupação, o cadastramento imobiliário, o licenciamento urbanístico e a regularização das edificações nas Zonas de Serviços Leste, Oeste I e Oeste II da Região de Planejamento Centro da Macrozona de Ordenamento Controlado, nos termos da Lei Complementar nº 400, de 2 de abril de 2018.

O **PREFEITO DE PALMAS**, no uso das atribuições que lhe confere o art. 71, inciso III, da [Lei Orgânica do Município](#), e

CONSIDERANDO a competência municipal para promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, nos termos do art. 30, inciso VIII, da [Constituição Federal](#);

CONSIDERANDO as disposições dos arts. 19, 20 e 23 da [Lei Complementar nº 400, de 2 de abril de 2018](#), que institui o Plano Diretor Participativo do Município de Palmas e define as Zonas de Serviços como áreas estratégicas para o desenvolvimento econômico;

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer procedimentos administrativos padronizados e sistemáticos para a ocupação e o funcionamento das Zonas de Serviços Leste, Oeste I e Oeste II, situadas na Região de Planejamento Centro da Macrozona de Ordenamento Controlado;

CONSIDERANDO o imperativo de promover a segurança jurídica aos cidadãos e investidores, bem como assegurar a atualização e a precisão do Cadastro Técnico Municipal, instrumento essencial para o planejamento urbano e a justiça fiscal;

CONSIDERANDO, ainda, a importância de fortalecer a fiscalização urbanística e de posturas, de modo a garantir a conformidade das edificações e atividades com as normas ambientais, sanitárias e de infraestrutura, a fim de prevenir a consolidação de ocupações irregulares,

D E C R E T A:**CAPÍTULO I**
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Este Decreto regulamenta os procedimentos administrativos necessários à ocupação, ao cadastramento imobiliário, ao licenciamento de obras e atividades e à regularização de edificações nas Zonas de Serviços Leste, Oeste I e

Oeste II da Região de Planejamento Centro, integrantes da Macrozona de Ordenamento Controlado, conforme estabelecido na [Lei Complementar nº 400, de 2 de abril de 2018](#).

Parágrafo único. As disposições deste Decreto aplicam-se a todos os imóveis, edificados ou não, situados nos perímetros das zonas mencionadas no *caput*, independentemente da existência de loteamento aprovado, com o objetivo de promover o ordenamento territorial e a regularidade fiscal.

CAPÍTULO II DO CADASTRAMENTO E DA INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

Art. 2º A inscrição no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município é obrigatória para todas as unidades imobiliárias situadas nas zonas abrangidas por este Decreto e deverá ser requerida junto à Secretaria Municipal da Fazenda.

Art. 3º O processo administrativo de inscrição imobiliária deverá ser instruído, obrigatoriamente, com a apresentação dos seguintes documentos, sem prejuízo de outras exigências legais:

I - Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do Imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente há, no máximo, 30 (trinta) dias da data do protocolo;

II - levantamento topográfico ou croqui de localização georreferenciado, elaborado por profissional legalmente habilitado, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), com a indicação precisa:

- a) das coordenadas geográficas dos vértices do imóvel;
- b) das dimensões perimétricas e da área total do terreno;
- c) da delimitação das partes do imóvel inseridas em área urbana e em área rural, se houver, observados os limites das faixas de domínio de rodovias estabelecidos na legislação específica;
- d) da projeção de todas as construções e benfeitorias existentes na área urbana do imóvel;
- e) do quadro de áreas da edificação, discriminando as áreas computáveis e não computáveis.

§ 1º Nas hipóteses em que a área estiver escriturada sob o regime de frações ideais, o levantamento técnico mencionado no inciso II do *caput* deste artigo deverá, adicionalmente:

- I - delimitar a localização, as dimensões e a área privativa correspondente à fração ideal objeto do pedido de inscrição;

II - identificar as construções existentes na respectiva fração ideal.

§ 2º O requerimento de inscrição de fração ideal poderá ser formulado isoladamente por qualquer dos coproprietários, limitando-se os efeitos fiscais à área correspondente à sua posse ou propriedade.

§ 3º Quando houver edificação consolidada na área objeto do cadastramento, o requerente deverá apresentar, além da documentação técnica, relatório fotográfico atualizado da construção, em formato digital ou impresso, que permita a clara identificação do padrão construtivo, do estado de conservação e da tipologia da edificação, para fins de integração ao Cadastro Técnico Municipal.

§ 4º As imagens integrantes do relatório fotográfico deverão contemplar, no mínimo, a fachada principal do imóvel, bem como as fachadas laterais e de fundos, sempre que as condições físicas locais permitirem a visualização.

Art. 4º Fica dispensado o cadastramento imobiliário urbano quando o imóvel for comprovadamente utilizado, em sua totalidade, para exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, mantendo-se sua natureza rural para fins tributários, condicionado à apresentação de documentos que atestem a atividade produtiva e o cumprimento das obrigações perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Art. 5º A inscrição imobiliária decorrente deste Decreto restringir-se-á à área efetivamente urbana ou urbanizável, incluindo as edificações nela existentes, e será realizada a título precário para fins fiscais e de ordenamento, não implicando reconhecimento de propriedade ou regularidade fundiária plena, caso o parcelamento do solo não esteja aprovado.

CAPÍTULO III

DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS E DE OCUPAÇÃO

Art. 6º Concluída a inscrição imobiliária, o interessado deverá requerer a emissão das Diretrizes de Ocupação junto ao órgão municipal responsável pelo Planejamento Urbano.

§ 1º A emissão das diretrizes tem por finalidade orientar o desenvolvimento do projeto arquitetônico ou a adequação das edificações existentes, assegurando a conformidade com o Plano Diretor Participativo e demais normas urbanísticas.

§ 2º O documento de Diretrizes de Ocupação deverá indicar, de forma expressa e detalhada:

I - o zoneamento incidente sobre o imóvel;

II - os usos permitidos, permissíveis e proibidos;

III - os índices urbanísticos aplicáveis, tais como taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e taxa de permeabilidade;

IV - os recuos frontais, laterais e de fundos obrigatórios;

V - as restrições ambientais, incluindo áreas de preservação permanente e faixas *non aedificandi*;

VI - as exigências relativas à infraestrutura urbana, sistema viário e acessibilidade.

§ 3º Na análise para emissão das diretrizes, o órgão competente observará, preferencialmente, a viabilidade de aproveitamento das construções preexistentes, apontando as correções e adaptações necessárias para garantir a segurança, a salubridade e a habitabilidade da edificação.

CAPÍTULO IV

DO LICENCIAMENTO DE OBRAS E DA REGULARIZAÇÃO

Art. 7º A execução de novas obras, reformas ou ampliações nas zonas de que trata este Decreto dependerá de prévia obtenção do Alvará de Construção, a ser expedido pelo órgão responsável pelo Desenvolvimento Urbano, mediante requerimento instruído com o projeto arquitetônico aprovado e em consonância com as Diretrizes de Ocupação fixadas.

Art. 8º As edificações já existentes e consolidadas até a data de publicação deste Decreto poderão ser objeto de regularização, mediante processo administrativo específico, observadas as disposições da [Lei Complementar nº 287, de 28 de novembro de 2013](#), ou norma superveniente que trate da regularização de obras.

§ 1º A regularização das edificações pressupõe o atendimento aos requisitos mínimos de segurança, estabilidade e higiene, atestados por laudo técnico elaborado por profissional habilitado.

§ 2º A adesão aos procedimentos de regularização edilícia previstos neste Decreto não prejudica nem substitui a necessidade de eventual processo de regularização fundiária urbana (REURB), quando cabível, para a titulação definitiva da propriedade.

Art. 9º A concessão do "Habite-se" ou do Certificado de Conclusão de Obras ficará condicionada à efetiva comprovação de que a obra foi executada em conformidade com o projeto aprovado e com as exigências técnicas estabelecidas nas diretrizes.

CAPÍTULO V

DO LICENCIAMENTO DE ATIVIDADES ECONÔMICAS

Art. 10. O exercício de quaisquer atividades comerciais, industriais, de prestação de serviços ou institucionais nas áreas urbanas das Zonas de Serviços

Leste, Oeste I e Oeste II fica condicionado à prévia obtenção das licenças e autorizações de funcionamento pertinentes.

Parágrafo único. A concessão do Alvará de Funcionamento dependerá da verificação do cumprimento das normas de:

- I - zoneamento e uso do solo;
- II - segurança contra incêndio e pânico, atestada pelo Corpo de Bombeiros Militar;
- III - vigilância sanitária, quando a natureza da atividade assim o exigir;
- IV - licenciamento ambiental, conforme o potencial poluidor ou degradador da atividade.

CAPÍTULO VI DA FISCALIZAÇÃO E DAS PENALIDADES

Art. 11. Compete aos órgãos municipais de fiscalização urbana, ambiental, sanitária e tributária, no âmbito de suas respectivas competências, exercer o poder de polícia administrativa para assegurar o cumprimento das disposições deste Decreto.

Art. 12. O descumprimento das normas estabelecidas neste Decreto e na legislação urbanística correlata sujeitará o infrator às sanções administrativas previstas na [Lei Complementar nº 305, de 2 de outubro de 2014](#), Código de Obras e demais diplomas legais aplicáveis, as quais poderão ser aplicadas isolada ou cumulativamente.

Parágrafo único. Sem prejuízo da aplicação de multas, a fiscalização municipal poderá adotar as seguintes medidas acautelatórias e coercitivas:

- I - embargo imediato de obras ou empreendimentos iniciados sem a devida licença ou em desacordo com os projetos aprovados;
- II - demolição de obras, construções ou edificações que ofereçam risco iminente à segurança pública ou que sejam insuscetíveis de regularização;
- III - interdição, total ou parcial, de estabelecimentos e atividades que funcionem sem o devido licenciamento ou que violem as normas de saúde e sossego público;
- IV - apreensão de materiais, equipamentos e mercadorias, nos termos da lei.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 13. Ficam estabelecidos os seguintes prazos para a adequação às normas deste Decreto, contados a partir da data de sua publicação:

I - 90 (noventa) dias para que os proprietários ou posseiros de imóveis solicitem o cadastramento ou a atualização da inscrição imobiliária junto à Secretaria Municipal da Fazenda;

II - 180 (cento e oitenta) dias para o protocolo do pedido de regularização das edificações existentes e para a solicitação dos licenciamentos ou autorizações necessários ao exercício das atividades econômicas já instaladas.

Parágrafo único. Os prazos estabelecidos no art. 13 poderão ser prorrogados, por igual período, por ato do Chefe do Poder Executivo, caso se verifique motivo de interesse público ou necessidade técnica relevante.

Art. 14. Este Decreto entra em vigor na data da publicação.

Palmas, 30 de dezembro de 2025.

JOSÉ EDUARDO DE SIQUEIRA CAMPOS

Prefeito de Palmas

Rolf Costa Vidal

Secretário-Chefe da Casa Civil do
Município de Palmas

Fabiano Francisco de Souza

Secretário Municipal da Fazenda

Israel Henrique De Melo Sousa

Secretário Municipal de Mobilidade, Planejamento e Desenvolvimento Urbano