

MENSAGEM Nº 018/2026
GABINETE DO PREFEITO DE PASSA E FICA/RN

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA DE VEREADORES DO MUNICÍPIO DE PASSA E FICA/RN.

Pelo presente expediente, submeto à elevada apreciação desta Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei Complementar que “Dispõe sobre a alteração do Perímetro Urbano do Município de Passa e Fica/RN, cria a Zona de Urbanização Específica (ZUE) na Fazenda Calabouço (Parte 2), autoriza a implantação de condomínio urbanístico sob regime de infraestrutura compartilhada e dá outras providências”.

A relevância e o interesse público que fundamentam a presente proposta legislativa estruturam-se nos seguintes pilares de desenvolvimento para o nosso município:

1. Fomento ao Turismo de Interiorização e Lazer

O Município de Passa e Fica possui um posicionamento estratégico invejável na microrregião do Agreste Potiguar. A conversão de uma área anteriormente estagnada e sem destinação agrícola em um condomínio urbanístico de alto padrão funcionará como um polo de atração para novos moradores e turistas. O empreendimento captará famílias que buscam a tranquilidade do interior do Rio Grande do Norte, consolidando Passa e Fica como um destino de moradia, segunda residência e turismo imobiliário.

2. Estímulo ao Comércio Local e Geração de Emprego

A implantação de um condomínio de lotes deste porte gera um ciclo econômico virtuoso e imediato. Na fase de implantação e construção das casas, haverá uma demanda massiva por mão de obra local (pedreiros, eletricitas, encanadores, engenheiros) e consumo direto nas lojas de materiais de construção do nosso município. A longo prazo, a fixação de novos residentes aumentará de forma permanente o consumo nos supermercados, farmácias, postos de combustíveis e prestadores de serviços de Passa e Fica oxigenando a economia local.

3. Justiça Fiscal e Incremento de Arrecadação (IPTU e ITBI)

Atualmente, por se tratar de um imóvel rural sem produtividade, a área não gera retorno tributário para os cofres municipais. Com a aprovação desta Lei e a posterior descaracterização junto ao INCRA, o imóvel será fracionado em dezenas de lotes urbanos autônomos. Isso resultará no nascimento de novas inscrições imobiliárias, gerando receitas permanentes de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e receitas imediatas de ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis) no momento das vendas, permitindo que a Prefeitura reverta esses recursos em melhorias para toda a população

passa-fiquense.

4. O Modelo Eficiente de Infraestrutura Compartilhada

Sabedores das limitações orçamentárias que afetam os municípios de pequeno porte, este projeto inova ao propor o regime de infraestrutura compartilhada. O Município não assumirá o ônus de urbanizar a área interna do condomínio. Toda a infraestrutura interna (pavimentação de ruas, redes internas de água, esgoto e iluminação) será custeada e executada integralmente pelo empreendedor privado. Caberá ao poder público apenas a cooperação técnica e a facilitação para que as redes principais cheguem aos limites da propriedade. É o casamento perfeito entre o investimento privado e o planejamento público.

5. Crescimento Ordenado e Respeito aos Limites Municipais

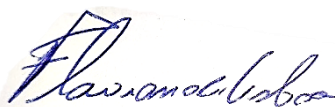
Embora nosso município possua população inferior ao limite de obrigatoriedade legal de um Plano Diretor, esta administração preza pelo crescimento ordenado. A criação de uma Zona de Urbanização Específica (ZUE) evita que a expansão ocorra de forma desorganizada ou por meio de invasões e loteamentos clandestinos (os chamados "chacreamentos rurais"). Adicionalmente, as linhas poligonais da fazenda apresentadas no projeto respeitam milimetricamente a divisa oficial com o município vizinho, blindando o projeto contra conflitos territoriais e assegurando total segurança jurídica ao Cartório de Registro de Imóveis.

Por todo o exposto, considerando que a matéria concilia desenvolvimento econômico, atração de investimentos privados e incremento de receitas públicas sem onerar o erário municipal, solicito o apoio dos ilustres membros desta Casa de Leis para a aprovação deste Projeto de Lei Complementar.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossas Excelências os meus protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

Passa e Fica/RN, 29 de julho de 2026.



FLAVIANO CORREIA LISBOA
Prefeito Municipal

Projeto de Lei Complementar nº ____/2026

Dispõe sobre a criação de uma Zona de Urbanização Específica (ZUE) do Município de Passa e Fica/RN e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PASSA E FICA/RN, Estado do Rio Grande do Norte, no uso de suas atribuições legais,

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DA CRIAÇÃO DA ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA (ZUE)

Art. 1º Fica formalmente alterado o perímetro urbano do Município de Passa e Fica/RN, mediante a inclusão de área rural adjacente, que passa a integrar o perímetro de expansão urbana na categoria de Zona de Urbanização Específica (ZUE – Núcleo Urbano Isolado), nos termos desta Lei.

Art. 2º A Zona de Urbanização Específica (ZUE) instituída por esta Lei possui área total somada de 9,9994 hectares e perímetro de 1.383,87 m, com Certificação SIGEF sob o código 457f8553-880e-4702-811a-06474d9635ea, correspondente à integralidade do imóvel rural denominado Fazenda Calabouço – Parte 2.

Parágrafo único. O memorial descritivo detalhado e a planta topográfica da área mencionada neste artigo, passa a fazer parte integrante desta Lei na forma de Anexo Único.

CAPÍTULO II
DA DESTINAÇÃO URBANÍSTICA E DA INFRAESTRUTURA COMPARTILHADA

Art. 3º A Zona de Urbanização Específica (ZUE) ora criada destina-se exclusivamente à implantação de parcelamento do solo na modalidade de Condomínio Urbanístico de Lotes, nos moldes do art. 1.358-A do Código Civil Brasileiro e da Lei Federal nº 6.766/1979.

Art. 4º A aprovação definitiva do projeto urbanístico e o consequente registro da incorporação imobiliária perante o Cartório de Registro de Imóveis ficam condicionados à celebração prévia de Termo de Compromisso e Parceria Urbanística entre o Empreendedor e o Poder Executivo Municipal.

Art. 5º Fica o Poder Executivo autorizado a pactuar o regime de Infraestrutura Compartilhada para o atendimento da referida zona de expansão, estabelecendo no

Termo de Compromisso:

I – Obrigações do Município: Ampliar a coleta de lixo municipal para a Zona de Urbanização Específica criada, o fornecimento, expansão ou facilitação das redes macro de infraestrutura básica até o limite limítrofe da propriedade, englobando o suporte técnico e a cooperação institucional necessários para o abastecimento de água potável, escoamento de vias e extensão de redes elétricas;

II – Obrigações do Empreendedor: A execução compulsória e custeio integral de 100% das obras de infraestrutura interna do condomínio, incluindo a abertura de vias internas pavimentadas, rede de distribuição de energia elétrica interna, iluminação pública, soluções de esgotamento sanitário aprovadas pelo órgão ambiental e manejo de águas pluviais.

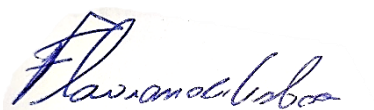
CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E AMBIENTAIS

Art. 6º A alteração do perímetro e o início de qualquer intervenção física na área ficam adstritos à apresentação das respectivas Licenças Ambientais emitidas pelo Instituto de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente do Rio Grande do Norte (IDEMA/RN).

Art. 7º O limite da nova Zona de Urbanização Específica (ZUE) respeitará rigorosamente a linha divisória geográfica oficial que delimita o território de Passa e Fica/RN com o município confrontante (Serra de São Bento) e o Rio Calabouço (divisa com o Município de Araruna-PB), não gerando qualquer sobreposição ou conflito de competência administrativa ou tributária intermunicipal.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Passa e Fica, 29 de julho de 2026.



FLAVIANO CORREIA LISBOA
Prefeito Municipal