CÂMARA MUNICIPAL DE GUARANTÃ DO NORTE - MT
PROTOCOLO Nº 29/09/2025
DATA 21/08/2025
Responsável
Maria Janete Rodrigues de Lima
Secretária Geral
Portaria 075/2025

MATÉRIA EM REGIME DE URGÊNCIA URGENTÍSSIMA
Data 01/09/25
Visto

Estado de Mato Grosso
MUNICÍPIO DE GUARANTÃ DO NORTE
GOVERNO MUNICIPAL 2025/2028
CNPJ Nº. 03.239.019/0001-83
GABINETE DO PREFEITO
Rua das Oliveiras, Nº 135, Bairro Jardim Vitória – 3552-5100.

Matéria Aprovada por Unanimidade
Data 01/09/25
Visto

PROJETO DE LEI Nº 30 DE 20 DE AGOSTO DE 2025.

"ALTERA O ARTIGO 20º DA LEI ORDINÁRIA Nº 002/1988, ALTERA O ARTIGO 7ª DA LEI ORDINÁRIA 2191/2022 QUE DISPÕE SOBRE A OBRIGAÇÃO DA EXECUÇÃO DE CALÇADAS EM LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIO FECHADO DO MUNICÍPIO DE GUARANTÃ DO NORTE/MT, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

ALBERTO MÁRCIO GONÇALVES, PREFEITO DE GUARANTÃ DO NORTE/MT, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE SÃO CONFERIDAS EM LEI, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Art. 1º Fica alterado o Artigo 20 da Lei Municipal nº 02/1988, de 28 de março de 1988, passando a vigorar a seguinte redação:

> "Art. 20. São condições necessárias à aprovação de qualquer plano de urbanização, a execução pelo interessado, sem ônus para a Prefeitura, de todas as obras de terraplanagem, drenagem, pavimentação das vias internas com guias sarjetas, caso necessário, elementos moderadores de tráfego, assim como faixas elevadas, pontes de arrimo, sinalização de trânsito, emplacamento das vias e logradouros públicos, paisagismo, além de obras de equipamentos de infraestrutura urbana consideradas obrigatórias pela legislação."

Art. 2º Fica alterado o inciso VI do Artigo 07 da Lei Municipal nº 2.191/2022, de 17 de agosto de 2022, passando a vigorar a seguinte redação:

> Art. 7º [...]
>
> [...]
>
> VI – Execução de obras de pavimentação das vias internas com guias, sarjetas, caso necessário, elementos moderadores de tráfego,

ALBERTO MARCIO GONCALVES:02103798 Assinado de forma digital por ALBERTO MARCIO GONCALVES:02103798 Dados: 2025.08.20 11:34:11 -04'00'

assim como faixas elevadas.

Art. 3º As alterações previstas nos Artigos 1º e 2º desta Lei terão aplicação retroativa, alcançando os loteamentos e condomínios fechados aprovados durante a vigência da redação anterior das Leis nº 002/1988 e nº 2.191/2022, respectivamente, desde que ainda não tenham sido totalmente implantados.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guarantã do Norte/MT, aos 20 dias do mês de agosto de 2025.

ALBERTO MARCIO GONCALVES:02155403798

Assinado de forma digital por ALBERTO MARCIO GONCALVES:02155403798
Dados: 2025.08.20 11:34:29 -04'00'

ALBERTO MÁRCIO GONÇALVES
PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DE GUARANTÃ DO NORTE - MT
PROTOCOLO Nº 298 / 2025
DATA 21 / 08 / 2025
Secretária Geral
Portaria 05/2025

Estado de Mato Grosso
MUNICÍPIO DE GUARANTÃ DO NORTE
GOVERNO MUNICIPAL 2025/2028
CNPJ Nº. 03.239.019/0001-83
GABINETE DO PREFEITO
Rua das Oliveiras, Nº 135, Bairro Jardim Vitória – 3552-5100.

MENSAGEM DO PROJETO DE LEI Nº 30 DE 20 DE AGOSTO DE 2025

SENHOR PRESIDENTE,
SENHORES (AS) VEREADORES (AS),

Estamos aqui hoje para discutir uma proposta de alteração legislativa que visa alterar a forma como as calçadas são construídas em nossos loteamentos e condomínios. Nosso objetivo é criar um cenário mais justo e eficiente para todos: para quem compra um terreno, para as empresas que desenvolvem nossos bairros e para o próprio município.

O Problema Atual: Por que precisamos mudar?

Atualmente, a Lei Municipal Nº 2.061/2021 e Nº 2191/2022 exige que as incorporadoras construam as calçadas nos loteamentos. Embora a intenção seja boa, essa regra tem gerado alguns desafios práticos:

1. **Custo para o Cidadão:** O valor da calçada é embutido no preço do terreno. Ou seja, o futuro morador paga a mais por algo que, muitas vezes, precisará ser refeito.

2. **Calçadas Danificadas:** As calçadas são construídas antes das casas. Isso significa que caminhões e máquinas pesadas, durante a obra do morador, acabam passando por cima e quebrando o calçamento recém-feito. O resultado é desperdício de material e dinheiro com reparos.

3. **Incompatibilidade e Prejuízo:** As incorporadoras fazem rebaixamentos de calçada padronizados para acesso de veículos. No entanto, cada morador tem um projeto de casa diferente, com a garagem em um local específico. Se o rebaixamento não coincidir, o morador é obrigado a quebrar a calçada nova e refazê-la, gerando um prejuízo considerável.

Nossa Proposta:

O Projeto de Lei do Legislativo propõe uma mudança simples e eficaz:

- A responsabilidade pela construção da calçada será do proprietário do imóvel. Isso permite que a calçada seja construída no momento certo, após a conclusão da obra da casa, e de acordo com o projeto individual de cada um.

- Exceção para Lotes Não Vendidos: Para não onerar as incorporadoras, elas não terão a obrigação de construir calçadas em lotes que não forem vendidos no prazo de até 5 anos após a aprovação do loteamento.

ALBERTO MARCIO GONCALVES:02155403798
Assinado de forma digital por ALBERTO MARCIO GONCALVES:02155403798
Dados: 2025.08.20 11:34:44 -04'00'

Os Benefícios para Todos:

Esta mudança trará vantagens claras para toda a nossa comunidade:

Para o Futuro Morador:

- **Lotes mais acessíveis:** O custo da calçada não estará mais embutido no preço inicial do terreno.
- **Calçada personalizada:** O morador poderá construir a calçada de acordo com o projeto de sua casa, evitando retrabalhos e prejuízos.
- **Qualidade e Durabilidade:** A calçada será feita no momento certo, sem o risco de ser danificada por veículos de obra.
- **Para as Incorporadoras e Loteadoras:**
- **Redução de Custos Iniciais:** Menos capital imobilizado na fase de implantação do loteamento.
- **Menos Desperdício:** Fim dos gastos com reparos de calçadas danificadas.
- **Processo mais claro:** Responsabilidades bem definidas, evitando atritos.
- **Para o Município de Guarantã do Norte:**
- **Desenvolvimento Urbano Eficiente:** Atraímos mais investimentos e aceleramos o crescimento ordenado da cidade.
- **Calçadas de Melhor Qualidade:** A longo prazo, teremos calçadas mais duráveis e funcionais, construídas no momento adequado.
- **Gestão Otimizada:** O município poderá focar na fiscalização dos padrões de calçadas, em vez de gerenciar reparos constantes.

Conclusão

Esta proposta de lei é um passo importante para um planejamento urbano mais inteligente e adaptado às necessidades de nossa cidade. Ao realocar a responsabilidade pela construção das calçadas, garantimos mais economia, eficiência e autonomia para nossos

ALBERTO MARCIO GONCALVES:02155403798

Assinado de forma digital por ALBERTO MARCIO GONCALVES:02155403798 Dados: 2025.08.20 11:34:59 -04'00'

cidadãos e incorporadoras.

Pelos motivos expostos, submetemos o presente projeto à apreciação dos nobres vereadores, confiando na sua aprovação para o avanço de uma fiscalização mais justa e moderna no Município.

ALBERTO MARCIO GONCALVES:02155403798
Assinado de forma digital por ALBERTO MARCIO GONCALVES:02155403798
Dados: 2025.08.20 11:35:12 -04'00'

ALBERTO MÁRCIO GONÇALVES
PREFEITO

Leis 20 ANOS Municipais

www.LeisMunicipais.com.br

Versão consolidada, com alterações até o dia 26/05/2025

LEI Nº 02, DE 28 DE MARÇO DE 1988.

DISPÕE SOBRE AS NORMAS E EXIGÊNCIAS PARA APROVAÇÃO DOS LOTEAMENTOS URBANOS NO MUNICÍPIO DE GUARANTÃ DO NORTE - MT.

HERIONALDO COUTO QUEIROZ, Prefeito Municipal de Guarantã do Norte - MT, usando das atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Guarantã do Norte, Estado de Mato Grosso aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Todo e qualquer loteamento urbano arruamento ou desmembramento de terrenos no município é regido por esta Lei, obedecidas às normas federais e estaduais relativas à matéria.

§ 1º Considera-se loteamento urbano a subdivisão de terrenos em lotes destinados a edificações de qualquer natureza, que implique na abertura de vias ou demais logradouros públicos.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de terrenos em lotes, para edificação de qualquer natureza, na qual seja, aproveitando o sistema viário oficial e não se abram novas vias, ou logradouros públicos que também nem se prolonguem ou modifiquem os existentes.

§ 3º Os dispositivos desta lei não se aplicam aos loteamentos rurais efetuados de acordo com a Lei Federal de Reforma Agrária.

Art. 2º Fica proibido qualquer loteamento urbano fora da área urbana e de expansão urbana definidas na Lei de Delimitação das áreas urbanas e de expansão urbana.

Art. 3º A execução de qualquer loteamento, arruamento e desmembramento no município dependem de prévia licença da Prefeitura Municipal de Guarantã do Norte.

Art. 4º Quanto a urbanização de terrenos é de competência do Executivo na forma da Legislação Federal vigente:

I - Obrigar a sua subordinação às necessidades locais, inclusive no que se refere à destinação e utilização dos terrenos, para permitir o desenvolvimento urbano equilibrado.

II - Recusar a sua aprovação ainda que seja para evitar excessivo número de lotes com o consequente aumento de investimentos em obras de infraestrutura e custeio de serviços em condições antieconômicas.

Art. 5º A denominação dos loteamentos e desmembramentos deverá obedecer às seguintes normas de identificação:

I - VILA quando a área loteada for Inferior a 5 ha (cinco hectares).

~~II - JARDIM quando a área loteada estiver, compreendida entre 5 a 50 ha (cinco a cinquenta hectares).~~

II - JARDIM: quando a área loteada estiver compreendida entre 5 e 70 (cinco e setenta) hectares; (Redação dada pela Lei nº 203/1997)

~~III - PARQUE quando a área loteada for superior a 50 ha (cinquenta hectares), fica a critério da Prefeitura autorizar a denominação oficial de Bairro para as urbanizações compreendidas nessa faixa, após a aprovação pela Câmara Municipal.~~

III - PARQUE: quando a área loteada for superior a 70 (setenta) hectares, fica a critério da Prefeitura autorizar a denominação oficial de Bairro para as urbanizações compreendidas nessa faixa, após a aprovação da Câmara Municipal. (Redação dada pela Lei nº 203/1997)

§ 1º Os loteamentos e desmembramentos só não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores da cidade, já existentes.

§ 2º A identificação de vias e logradouros públicos antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

CAPÍTULO II
DAS NORMAS URBANÍSTICAS PARA O LOTEAMENTO

Seção I
Dos Terrenos a Urbanizar

Art. 6º Não poderão ser arruados nem loteados terrenos baixos e alagadiços ou sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados ou executados obras de drenagem necessária para rebaixar o lençol freático a, pelo menos 1 m (um metro), abaixo da superfície do solo.

Parágrafo único. Os cursos de água não poderão ser aterrados, tubulados, modificados ou impedidos, sem autorização escrita da Prefeitura.

Art. 7º Em nenhum caso, os arruamentos e Loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas, nas respectivas bacias hidrográficas, e as obras serão feitas obrigatoriamente nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Art. 8º Não poderão ser arruados loteamentos ou desmembrados os terrenos que forem, a juízo da Prefeitura de Guarantã do Norte, julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação.

Art. 9º Nos fundos de vales ou talvegues, na área urbana ou de expansão urbana, é obrigatório a reserva, de faixa, "non aedificandi" a ser gravada com servidão publica sem ônus para o município, para garantir o escoamento superficial de águas fluviais, a implantação das canalizações, dos equipamentos urbanos e a construção de vias de circulação.

§ 1º Serão reservadas especificamente as seguintes faixas "non aedificandi":

a) à margem das Faixas de domínio da BR 163, de acordo com as disposições do DNER;

b) à margem da Faixa de domínio da linha, de transmissão de alta tensão, 15 m (quinze metros), de cada lado;

c) à margem dos cursos de água e fundo de vales secos compreendidos dentro da faixa urbana e de expansão
urbana, Faixa "non aedificandi" de 15 m (quinze metros) de cada lado do eixo do vale.

§ 2º Na fixação da largura mínima "non aedificandi", não serão computados os recursos das edificações.

§ 3º Na urbanização dos terrenos quando julgados convenientes pela Prefeitura Municipal será reservada, faixa "non aedificandi" em frente ou ao fundo dos lotes, para efeito de colocação e manutenção de equipamento, de infraestrutura urbana.

Seção II
Das Áreas de Uso Público a Serem Reservadas

~~Art. 10 As áreas reservadas em todos os terrenos a urbanizar, sem ônus para o município, destinadas ao sistema de circulação, aos equipamentos comunitários, bem como a espaços livres de uso público, serão, no mínimo, de 25% (trinta e cinco por cento) da área total dos terrenos assim distribuídos:~~

- ~~I - Para área específica destinada ao equipamento comunitário: 2,50% (dois e meio por cento) da área total da gleba.~~
- ~~II - Para áreas livres paisagísticas, destinadas ao uso público, 12,5% (doze e meio por cento) do total da gleba, excluídas as áreas destinadas ao sistema viário e ao equipamento comunitário.~~
- ~~III - Para o sistema de circulação, 20% (vinte por cento).~~
- ~~§ 1º Dependendo da área total dos terrenos e de sua localização, a Prefeitura Municipal poderá dispor dos 2,5% (dois e meio por cento) destinados a equipamentos comunitários para serem acrescentados ao percentual das áreas livres, paisagísticas.~~
- ~~§ 2º As áreas previstas neste artigo (I - II) não poderão ficar encravadas entre lotes nem ter declividade superior à 10% (dez por cento).~~
- ~~§ 3º Na urbanização de terrenos com área, inferior a 10,00 m (dez mil metros quadrados) as reservas previstas serão doadas à Prefeitura, a critério, percentagem e escolha da Prefeitura Municipal, sob a forma de lotes para permitir intercâmbios com outros terrenos destinados a áreas livres paisagísticas ou a equipamentos comunitários.~~
- ~~§ 4º Cabe a Prefeitura Municipal estabelecer a melhor localização das áreas a serem reservadas, em todos os terrenos a urbanizar de modo a garantir a sua otimização de acordo com os fins a que se destinam e as densidades necessárias.~~

Art. 10. As áreas reservadas em todos os terrenos a urbanizar, sem ônus para o município, destinadas ao sistema de circulação, aos espaços comunitários e às áreas livres e paisagísticas de uso público serão de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total dos terrenos assim distribuídos:

I - Para área destinada especificamente ao equipamento comunitário será de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) do total do loteamento.

Parágrafo único. No caso de loteamentos com área inferior a 25.000 m² (vinte e cinco mil metros quadrados), a porcentagem destinada ao equipamento comunitário poderá ser reduzida em até 50% (cinquenta por cento).

II - Para as áreas livres e paisagísticas, destinadas ao uso público será de 12,5% (doze vírgula cinco por cento) do total do loteamento, deduzindo para base de cálculo às áreas destinadas ao sistema viário e

equipamento comunitário.

Parágrafo único. No caso de loteamentos com área inferior a 25.000 m² (vinte e cinco mil metros quadrados), a porcentagem destinada as áreas livres e paisagísticas com destinação ao uso público poderá ser reduzida em até 80% (oitenta por cento).

III - Para o sistema viário será de no mínimo 20% (vinte por cento).

§ 1º Nos loteamentos de no máximo 25.000m² (vinte e cinco mil metros quadrados), às áreas destinadas a equipamentos comunitários poderão ser convertidos, no limite máximo de 90%(noventa por cento) do total em receita de alienação a serem utilizadas exclusivamente em ações de infraestrutura urbana (pavimentação, drenagem urbana, calçamento) e outras despesas de capitais;

a) Os valores por metro quadrado das áreas autorizadas a conversão financeira utilizarão os valores de mercado sendo obrigatório pelo menos duas avaliações de
profissional credenciado;

b) Somente poderá ser convertida às áreas em receita de alienação, aquelas que forem servidas por escola, creche e posto de saúde num raio de 3(três) quilômetros;

c) Fica vedado a utilização dos recursos na área do Loteamento para atender ações que sejam obrigações estabelecidas em lei do loteador;

d) Havendo opção pela conversão da área destinada a equipamento comunitário em receita de alienação, poderá o poder público permitir que os 10% (dez por cento) restante seja acrescentado à área livre e paisagística.

IV - As áreas destinadas ao poder público não poderão ficar encravados entre lotes e nem ter declividade superior a 10% (dez por cento) ficando a critério do poder público estabelecer a melhor localização das áreas a serem reservadas conforme os fins a que se destinam. (Redação dada pela Lei nº 1935/2020)

Seção III
Das Vias de Circulação e Logradouros

Art. 11 A abertura de qualquer via ou Logradouro deverá obedecer as normas desta Lei e dependerá de a provação prévia da Prefeitura Municipal de Guarantã do Norte.

§ 1º Fica estabelecido para construções de avenidas, no município de Guarantã do Norte/MT, a partir da publicação desta Lei, da obrigatoriedade de demarcação de espaços para ciclovias e pistas de caminhadas.

I - Entende-se por ciclovias e pistas de caminhadas, espaços demarcados no leito carroçável de avenidas, exclusivas para veículos que não contenham tração motora e espaços para caminhadas. (Redação acrescida pela Lei nº 2059/2021)

§ 2º Fica estabelecido nas avenidas dos loteamentos, que dão acesso aos parques públicos do bairro, demarcação de ciclofaixas, destinadas aos usuários nas principais avenidas das 00 h e 00 min às 6 horas da manhã da segunda-feira.

I - As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta dos proprietários dos loteamentos. (Redação acrescida pela Lei nº 2059/2021)

Art. 12 As vias de loteamento deverão, seguir a diretriz dada pela Prefeitura Municipal, a fim de integrar-se na estrutura urbana, proporcionar continuidade com os arruamentos já existentes, respeitando as

condições de topografia local.

Art. 13 A abertura de vias e logradouros públicos obedecerá às seguintes disposições:

a) as vias de categoria V.1, são estruturais, coletoras e distribuidoras do tráfego, devendo articular-se com prioridade, a vias de categoria V.2 e V.3.

b) as vias de categoria V.2, arteriais deverão ter início em via da mesma categoria ou de categoria V.1, podendo terminar nas divisas do loteamento.

c) as vias de categoria V.3, coletoras de verão ter início em via de categoria V.2º u V.1, podendo terminar nas divisas do loteamento.

d) as vias de categoria V.4, deverão articular-se às vias da mesma categoria ou categoria V.3.

e) as vias de categoria V.5, deverão articular-se pelo menos, a vias de categorias V.4, de maneira a que o ponto mais distante desta circulação, não ultrapasse a 150 m (cento e cinquenta metros); fica vedado o término das vias desta categoria na divisa do loteamento.

f) as vias de categoria V.6, terão a seu cumprimento máximo igual a 20 (vinte) vezes a largura não podendo terminar na divisa do loteamento.

g) as vias especiais VE estão sujeitas a projeto específico a ser considerado pela Prefeitura Municipal de Guarantã do Norte - MT, que uma vez não se enquadrarem nas características das demais vias.

h) as praças de retorno triangulares terão o comprimento mínimo fixado em 30 m (trinta metros) e a largura mínima igual a largura de sua via de acesso acrescida de 14 m (quatorze metros); as praças de retorno circulares terão o diâmetro mínimo de 23 m (vinte e três metros).

Nas vias de categorias V.6 é permitido uma declividade superior a 15% (quinze por cento) desde que providas de escadarias e pavimentação na faixa de caminhamento de pedestres.

Art. 14 A largura de uma via que constitui prolongamento de outra já existente ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura não poderá ser inferior a largura desta última, ainda que pelas suas funções e características, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 15 Qualquer via ou logradouro terá obrigatoriamente, projeto de alinhamento e nivelamento, amarrados topograficamente às posições e altitude com referência, firme.

Parágrafo único. O alinhamento e o nivelamento tem como finalidade garantir a continuidade e a conexão das vias e logradouros bem como, assegurar que qual que edificação seja expedida em concordância com a via do logradouro que lhe corresponde.

Seção IV
Das Quadras e Lotes

Art. 16 As quadras terão perímetro máximo de 700 m, (setecentos metros), de conformação tal que seja sempre possível inscrever um círculo de 25 m (vinte e cinco metros) de raio.

Art. 17 As quadras cujo perímetro ultrapassar 550 m (quinhentos e cinquenta metros) terão, transversalmente na sua maioria, via de passagem de pedestres, distante no máximo de 150 m (cento e cinquenta metros) de outra via.

~~**Art. 18** Os lotes resultantes do Plano de urbanização deverão satisfazer os seguintes requisitos:~~

~~**Art. 18** Os lotes resultantes dos Planos de Urbanização deverão ter, no mínimo, 300m² (trezentos metros quadrados) de área total, com frente igual ou superior a 10m (dez metros). (Redação dada pela Lei nº 1361/2016)~~

Art. 18 Os lotes resultantes dos Planos de Urbanização deverão ter: (Redação dada pela Lei nº 1490/2016)

~~I - Lote com mínimo de 360 m (trezentos e sessenta metros quadrados) e menos de 420 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados) frente igual ou superior a 12 m (doze metros). Esses lotes serão permitidos em áreas consideradas de habitação popular.~~

~~I - Lotes com mínimo de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e menos de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), frente igual ou superior à 10,00 m (dez metros). Estes lotes serão permitidos em áreas consideradas de habitação popular; (Redação dada pela Lei nº 203/1997)~~

~~I - Lotes com no mínimo 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e menos de 200 m² (duzentos metros quadrados), frente igual ou superior a 5,00 m (cinco metros). Estes lotes serão permitidos em áreas consideradas de habitação popular. (Redação dada pela Lei nº 319/2000)~~

I - No mínimo, 140 m² (cento e quarenta metros quadrados) de área total, com frente igual ou superior a 7 m (sete metros). (Redação dada pela Lei nº 1490/2016)

~~II - Lotes de 420 m (quatrocentos e vinte metros quadrados) e 490 m (quatrocentos e noventa metros quadrados) frente mínima igual ou superior a 14 m (quatorze metros).~~

~~II - Lotes com mínimo de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e menos de 420,00 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados), com frente mínima igual ou superior à 12,00 m². (doze metros). (Redação dada pela Lei nº 203/1997)~~

II - Lotes com mínimo de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e menos de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com frente mínima, igual ou superior à 10,00 m (dez metros). (Redação dada pela Lei Complementar nº 213/2013)

III - Terem forma tal que possa ser inscrito, em planta um círculo de 5 m (cinco metros) de raio, no mínimo e que não haja linha divisória entre os lotes contíguos, formando ângulo inferior a 70º em relação ao alinhamento.

IV - Fazer frente para via ou qualquer outro logradouro público oficialmente reconhecido.

Art. 19 Os lotes de esquina obedecerão, ao alinhamento, que corresponde aos raios de concordância estabelecidos nesta Lei.

Seção V
Das Obras e Serviços Obrigatórios

~~Art. 20~~ ~~São condições necessárias à aprovação de qualquer plano de urbanização, a execução pelo interessado, sem ônus para a Prefeitura, de todos as obras de terraplanagem, drenagem, pontes de arrimo, bem como o emplacamento das vias e logradouros públicos, além de obras de equipamentos de infraestrutura urbana consideradas obrigatórias.~~

Art. 20. São condições necessárias à aprovação de qualquer plano de urbanização, a execução pelo interessado, sem ônus para a Prefeitura, de todas as obras de terraplanagem, drenagem, pavimentação, pontes de arrimo, calçamento de acordo com a NBR-9050, sinalização de trânsito, emplacamento das vias e logradouros públicos, paisagismo, além de obras de equipamentos de infraestrutura urbana consideradas obrigatórias pela legislação. (Redação dada pela Lei nº 2061/2021)

Art. 21 Prefeitura poderá aprovar e baixar, por decreto, normas ou especificações adicionais para a execução dos serviços e obras exigidos por esta Lei.

CAPÍTULO III
NO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE TERRENOS, SUA DOCUMENTAÇÃO E PROCESSO DE APROVAÇÃO

Art. 22 Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura Municipal de Guarantã do Norte, as diretrizes para os traçados, dos lotes, dos sistemas viários, dos espaços livres e das área a serem reservadas para equipamentos urbanos e comunitário, apresentando para esse fim os seguintes elementos.

I - Título de propriedade do imóvel-documento equivalente;

II - Certidão negativa de impostos municipais relativas ao imóvel;

III - Três vias de planta do imóvel em escala 112.000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA da 14º região e na Prefeitura contendo:

a) divisas do imóvel perfeitamente definidas;
b) a localização dos cursos d`agua, bacias represas e outros acidentes físicos, com a respectiva cota máxima de inundação, árvores, bosques e construções existentes;
c) a indicação dos arruamentos contíguos, a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das linhas de transmissão, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local em suas adjacências com as respectivas distâncias de área a ser urbanizada.

Art. 23 A Prefeitura Municipal de Guarantã do Norte, fornecerá e traçará nas plantas apresentadas, de acordo com as diretrizes e normas urbanísticas desta Lei, os seguintes elementos:

I - As vias de circulação pertencente ao Plano do sistema viário Municipal e seus respectivos perfis;

II - a área mínima e localização aproximada dos seguintes espaços abertos necessários a recreação pública;

III - A área mínima e localização aproximada dos terrenos destinados ao equipamento comunitário básico.

IV - A relação dos equipamentos de infraestrutura urbana que deverão ser projetados e executados pelo interessado de acordo com esta Lei.

V - Todos os recuos exigidos, segundo a localização em conformidade com esta Lei.

Art. 24 A Prefeitura Municipal de Guarantã do Norte, providenciará e fornecerá as diretrizes de urbanização dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir da apresentação do pedido do interessado, regularmente instruído, sob pena de responsabilidade funcional e de acordo com as exigências desta Lei:

§ 1º As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano.

§ 2º Lima via da planta, com os respectivos traçados será devolvida ao interessado.

Seção II
Do Projeto Urbanístico

Art. 25 Atendendo as indicações do artigo anterior o requerente, orientado pela planta devolvida,

organizará o projeto urbanístico na escola 1:2.000 em cinco vias, uma das quais em papel transparente a ser entregue enrolado, assinada por profissional devidamente registrado no CREA da 14º região e na Prefeitura e pelo proprietário ou representante legal.

Art. 26 O projeto urbanístico é composto de desenhos, tabelas e memoriais, compreendendo no mínimo, os seguintes elementos:

I - sistema viário, os espaços abertos para recreação e equipamentos comunitários e respectivas áreas a percentagens de área total loteada;

II - subdivisão das quadras em lotos, com a respectiva numeração, dimensões e áreas, em tabela anexa.

III - afastamentos exigidos, devidamente cortados (M tabela);

IV - dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, caso, pontos de tangências e ângulos centrais das vias em curva.

V - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou referencia de nível existente e identificável.

VI - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e destinação.

VII - a indicação nos espaços livres, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e respectivas percentagens a área total que passarão ao domínio público do Município no ato do registro do loteamento;

VIII - a indicação dos equipamentos de infraestrutura urbana, comunitária e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existente nos loteamentos e adjacências, e moldo de estabelecer as conexões necessárias a sua utilização.

Art. 27 A Prefeitura Municipal de Guarantã se pronunciará sobre o projeto urbanístico aprovando-o ou não em caráter preliminar, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a partir da sua apresentação.

Seção III
Dos Projetos e Infraestrutura

Art. 28 Com a aprovação preliminar urbanística pela Prefeitura Municipal, de acordo com as exigências desta lei, o interessado procederá a elaboração dos projetos de equipamentos de infraestrutura básicas de que trata o arti
go 20 desta Lei, feito o qual, encaminhará os projetos de infraestrutura para aprovação dos órgãos competentes e posteriormente à Prefeitura para aprovação final.

Seção IV
Da Aprovação do Plano de Urbanização

Art. 29 Satisfeitas as exigências constantes do artigo 28, o interessado apresentará o projeto à Prefeitura de Guarantã do Norte que encaminhara o seu parecer ao Prefeito para sua aprovação a título precário e, se aprovado, assinará termo de acordo, no qual se obrigará:

~~I - A executar no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura das vias de circulação e praças, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento de concreto, a execução de equipamentos de infraestrutura urbana.~~

I - A executar, no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura das vias de circulação - praças, com os respectivos marcos de madeira ou concreto; de alinhamento e nivelamento; e, a execução de equipamentos de infraestrutura urbana. (Redação dada pela Lei nº 203/1997)

II - A facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

III - A não iniciar a venda nem outorgar qualquer escritura definitiva de venda do lote, antes de concluídas as obras e cumpridas as demais obrigações impostas no item I por esta Lei ou assumidas o termo de acordo.

IV - A fazer constar nos compromissos de compra e venda dos lotes a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executados as obras previstas no item I, exigidas por I esta Lei.

§ 1º Nenhum alvará ou licença para executa loteamento urbano será concedido sem que o loteador assine o termo referido neste artigo.

§ 2º O prazo a que se refere o item I deste artigo não poderá ser superior a dois (02) anos, podendo a Prefeitura a juízo do órgão conte, digo, competente, permitir a execução das obras por etapas, obedecidos os dispostos no parágrafo seguinte.

§ 3º A execução por etapas só poderão ser autorizado quando:

a) o termo de acordo fixar o prazo total para execução completo dos obras de loteamento e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa;

b) foram executadas na área em cada etapa, todas as obras previstas assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos Implantados.

Seção V
Da Execução do Plano de Urbanização

Art. 30 Com garantia das Obrigações mencionadas no item I do artigo 29, o interessado caucionará bens imóveis ou móveis que, a juízo da Prefeitura, correspondente, ao custo dos serviços a serem utilizados, digo, realizados. Essa caução poderá ser substituída por finanças prestadas por estabelecimentos de créditos se assim, o requerer o Interessado.

§ 1º No ato de aprovação do projeto, bem como no termo de caução mencionado neste artigo, deverão constar especificamente as obras e serviços que o interessado fica obrigado a executar no prazo fixado no termo de acordo previsto no artigo 32, findo o qual, poderá em favor do município, dos bens caucionados caso não tiver cumprido aquelas exigências.

§ 2º Findo o prazo referido neste, artigo, caso não tenha sido realizados as obras e os serviços exigidos a Prefeitura se obriga a executá-los promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os bens caucionais.

§ 3º O estabelecimento de crédito pagará à Prefeitura a quantia afiançada quando ocorrerem as situações previstas nos anteriores e a caução de bens tenha sido substituídas pela fiança.

Art. 31 Pagos os emolumentos devidos e assinalados o ternos de fiança e a escritura de caução

mencionados no artigo 30 a Prefeitura expedirá o competente alvará, revogável, se não forem executados as obras no prazo estabelecido ou não for cumprida outra exigência.

Art. 32 Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura a requerimento do interessado, e após vistorias do seu órgão competente, liberará os bens caucionados ou a fiança prestada mediante expedição de auto de vistoria.

Parágrafo único. O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada na escala de 1:2.000 de projeto urbanístico que será considerado oficial para todos os efeitos.

Art. 33 Todas as áreas a que se refere o artigo 10, bem como as obras e serviços exigidos pelo artigo 20 passarão mediante trâmite jurídico a ser efetuado concomitantemente a liberação da caução ou da fiança a que se refere o artigo 32 a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização, obrigando-se o Município a zelar pela sua manutenção.

Art. 34 A Prefeitura só expedirá alvará, para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções em terrenos localizados em loteamentos cujas obras tenham, sido vistoriadas e aprovadas, bem como supridos os procedimentos dos artigos 32 e 33.

Parágrafo único. Nos pequenos loteamentos de até 7.000 m² (sete mil metros quadrados), poderá ser concedido alvará de construção ao proprietário/ dono do loteamento, sendo expressamente vedado a expedição do habite-se, comercialização, locação ou ocupação de qualquer espécie até o cumprimento dos requisitos estabelecidos no Art. 34. (Redação acrescida pela Lei nº 2151/2022)

Art. 35 Os projetos da urbanização poderá ser modificados mediante proposta dos interessados o apreciação da Prefeitura Municipal de Guarantã do Norte, desde que, obedeçam diretrizes desta Lei, a critério da Prefeitura.

Art. 36 Não caberá à Prefeitura qualquer, responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras, que o comprador venha encontrar em relações as medidas dos projetos de urbanização aprovados.

Seção VI
Do Desmembramento ou Regulamento de Lotes

Art. 37 Em qualquer caso de desmembramento ou reagrupamentos de leis, será indispensável à sua aprovação, pela Prefeitura, mediante apresentação de projetos elaborados por profissionais devidamente habilitados.

§ 1º As exigências do presente artigo são obrigatórias, inclusive nos seguintes casos:

a) quando existirem apenas 02 (dois) lotes;
b) quando se tratar de desmembramento de pequena área ou faixa de um lote a ser incorporada em outro lote, esta restrição deve ficar expressa e constar na escritura da transição.

~~§ 2º Em qualquer caso, a aprovarão de projeto só será permitida quando a parte restante do lote ou lotes restantes do desmembramento possam constituir lote independente, conforme áreas e dimensões segundo as prescrições desta Lei.~~

- ~~§ 2º Em qualquer caso, a aprovação do projeto só será permitida quando a parte interessada, digo, partes remanescentes e desmembradas, possam constituir lotes independentes, conforme áreas e dimensões segundo as prescrições desta Lei.~~
- ~~a) Lotes com mínimo de 140,00 m² (cento e quarenta metros quadrados), com frente mínima igual~~

~~ou superior a 7,00 m (sete metros). (Redação dada pela Lei Complementar nº 213/2013)~~

~~§ 2º A aprovação de projeto de desmembramento só será permitida quando a parte restante do lote desmembrado possa constituir lote independente nas seguintes dimensões e condições:~~

- ~~I - Lote com mínimo de 140m² (cento e quarenta metros quadrados) de área total, com frente igual ou superior a 07m (sete metros), nos loteamentos aprovados e registrados até 31/12/2012;~~
- ~~II - Nos loteamentos aprovados e registrados a partir de 01/01/2013 as dimensões mínimas para desmembramento deverão atender as estabelecidas no artigo 18. (Redação dada pela Lei nº 1361/2016)~~

§ 2º Em qualquer caso, a aprovação do projeto só será permitida quando as partes desmembradas e remanescentes possam constituir lotes independentes conforme áreas e dimensões segundo o prescrito no artigo 18. (Redação dada pela Lei nº 1490/2016)

§ 3º De todo e qualquer projeto de desmembramento ou reagrupamento de lotes a serem apresentados na escala L:1.000, deverão constar:

a) Indicação de toda a testada da quadra em escala 1:1.000 com respectivos imóveis.
b) indicação das alterações solicitadas.
c) locação das edificações por ventura existentes nos lotes considerados e nos confinantes.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES PENAIS E FINAIS

Seção I
Das Disposições Penais

Art. 38 Além das sanções previstes na Legislação vigente, as infrações à presente Lei sujeitarão o infrator às penas cominadas neste Capítulo.

~~**Art. 39** Nenhum loteamento, obra de urbanização ou abertura de ruas pode ser iniciada, executada ou inscrita no registro de imóveis, sem o alvará de aprovação no artigo 29.~~

- ~~§ 1º A infração a este artigo será punida com a multa inicial de dois (02) salários mínimos por cada 1.000 m (um mil metros quadrados) ou fração de área na qual se esteja exercendo a infração e mais o embaraço da obra até a sua regularização.~~
- ~~§ 2º Se a infração continuar, mesmo depois do embargo será celebrada a multa diária de 10% (dez por cento) da multa inicial, por dia de desobediência ao embargo e ademais será utilizado o poder da Política do Município para paralização total das causas da infração, até completa regularização do loteamento ou obras.~~

Art. 39. É expressamente proibido dar início, de qualquer modo, efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão competente ou em desacordo com as disposições desta lei e determinações constantes do ato administrativo da licença.

§ 1º A infração a este artigo poderá acarretar multa de 100 UPFG (Cem Unidades Padrão Fiscal Guarantã) para cada 500 m² (quinhentos metros quadrados), devendo o infrator apresentar defesa no prazo máximo de 30 dias;

§ 2º As multas poderão ser convertidas em Termo de Ajuste de Conduta Administrativo mediante compromisso do infrator em regularizar a situação junto ao órgão competente;

a) o Termo de Ajuste de Conduta Administrativo deverá ser requerido pelo interessado, momento em que apresentará Declaração de Compromisso em relação a solução da irregularidade constatada por meio

de ação fiscal.

~~b) o prazo máximo para que os projetos exigidos em lei sejam apresentados ao setor competente, será de no máximo 2 (dois) anos contados da assinatura do Termo de Ajuste de Conduta Administrativa.~~

b) o prazo para que os projetos exigidos nesta lei sejam apresentados ao setor competente será de, no máximo, 2 (dois) anos, contados da assinatura do Termo de Ajuste de Conduta Administrativa, prorrogáveis uma única vez, por até 12 (doze) meses. (Redação dada pela Lei nº 2457/2025)

c) as multas ficarão suspensas administrativamente até a aprovação do projeto pelo setor competente devendo ser canceladas desde que cumpridas essa fase.

d) após a aprovação do projeto, o cronograma de execução das obras deverá ser executado rigorosamente nos termos da lei.

~~e) o não cumprimento do Termo de Ajuste de Conduta Administrativo ou a não execução do projeto aprovado de acordo com o cronograma, acarretará na aplicação da multa acrescida de 100% (cem por cento), bem como na imediata proposição de ação judicial pela Procuradoria Jurídica Municipal. (Redação dada pela Lei nº 2233/2022)~~

e) o não cumprimento do Termo de Ajuste de Conduta Administrativo ou a não execução do projeto aprovado de acordo com o cronograma acarretará na aplicação da multa acrescida de 50% (cinquenta por cento), bem como na imediata proposição de ação judicial pela Procuradoria Jurídica Municipal. (Redação dada pela Lei nº 2457/2025)

Art. 40 A execução do loteamento, arruamento ou desmembramento em desacordo com o projeto aprovado pela prefeitura nos termos do alvará implicará em intimação para, o prazo fixado, cumprir o estabelecido projeto.

§ 1º Não cumprida a intimação fixada será cobrada multa de 01 (um) salário mínimo por cada 1.000 m² (um mil metros quadrados) ou fração de área na qual se esteja exercendo a infração:

§ 2º Dado novo prazo e persistindo a infração a Prefeitura Municipal poderá executar, por conta do loteador, os serviços de obras necessárias, salvo se este desistir do loteamento.

§ 3º Os gastos efetuados pela Prefeitura, na forma do parágrafo anterior serão cobrados do loteador com um acréscimo de 20% (vinte por cento).

Art. 41 Qualquer infração às normas urbanísticas para loteamento implicará em intimação, para o prazo, fixado, cumprir o exigido por esta Lei.

§ 1º Não atendida a intimarão no prazo fixado, será cobrada multa de um (01) salário mínimo por quinzena para cada infração pelo tempo que ultrapassar o prazo fixado na intimação até o máximo de 10 (dez) salários mínimos.

§ 2º Se a infração não cessar, e for de interesse do Município, a Prefeitura poderá executor, do infrator as obras necessárias e os gastos respectivos serão, cobrados do infrator com um acréscimo de 20% (vinte por cento).

Seção II
Das Disposições Finais

Art. 42 Os loteamentos e conjuntos habitacionais de interesse social feitos de conformidade com os sistemas financeiros de habitação dentro das normas baixadas pelo Banco Nacional de Habitação poderão ser executados segundo as normas especiais dos órgãos competentes do Governo Federal, desde que não inflijam, na sua localização, e desde que o projeto seja aprovado pela Prefeitura, em caráter especial, ouvido os seus órgãos técnicos.

Art. 43 Em nenhum caso se dará licença a loteamentos, arruamentos ou desmembramentos em desacordo com as exigências desta Lei, declarando-se nulos e de nenhum efeito os os atos das autoridades municipais, que contrariam o estabelecido nesta Lei.

Art. 44 Nos lotes em desacordo com as exigências desta Lei, só serão permitidas obras ou serviços naqueles devidamente registrados até a data da publicação desta Lei.

Art. 45 Esta lei entra em vigor 30 (trinta) dias após sua publicação.

Art. 46 Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE GUARANTÃ DO NORTE, aos quatorze dias do mês de dezembro de hum mil noventa e oitenta e sete.

HERIONALDO COUTO QUEIROZ
Prefeito Municipal

Registrada nesta Secretaria Geral e Publicada por afixação nesta data em lugar de costume.

Guarantã do Norte, na data supra.

DINO ELEMAR MASSMANN
Secretário Geral

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 29/05/2025

www.LeisMunicipais.com.br

LEI MUNICIPAL Nº 2.191/2022 DE 17 DE AGOSTO DE 2022.

"DISPÕE SOBRE O CONDOMINIO URBANISTICO DE LOTES NO MUNICÍPIO DE GUARANTÃ DO NORTE/MT, E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

ÉRICO STEVAN GONÇALVES, PREFEITO MUNICIPAL DE GUARANTÃ DO NORTE/MT, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE SÃO CONFERIDAS EM LEI, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I
DAS DEFINIÇÕES

Art. 1º - Esta lei se destina a disciplinar os projetos de implantação de Condomínio Horizontal de Lotes e Loteamentos fechado na Zona urbana e de Expansão urbana do Município de Guarantã do Norte - MT.

Parágrafo único. Para efeitos desta lei, considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento projetado em concordância com os termos da Lei Federal nº 45.591, de 16 de dezembro de 1964; da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, da Lei Federal nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; da Lei Federal 13.465 de 11 de julho de 2017 e Decreto-Lei nº 271/1967.

Art. 2º - Na aplicação desta lei serão observadas, no que couber, em especial as leis municipais que tratam do ordenamento territorial.

Parágrafo único. Entende-se por Leis Municipais de Ordenamento Territorial, as Leis de Parcelamento do Solo, de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, de Mobilidade Urbana, Código de Obras, Código de Postura e Legislação Ambiental.

Art. 3º - Para efeito de aplicação da presente Lei, considera-se:

I - Condomínio de Lotes: subdivisão de gleba em frações ideais do solo destinados a edificação, com abertura de novos arruamentos.

II - Propriedade individualizada: a unidade territorial privativa ou autônoma a qual corresponde uma fração ideal de terreno dentro da gleba condominial;

III - Unidade autônoma: unidade imobiliária resultante de condomínio de lotes destinada ao uso privativo, com testada para via local condominial;

IV - Área de uso comum: aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa e demais áreas previstas no projeto;

V - Área verde: destinada aos espaços que exerçam função ecológica, paisagística e recreativa, sendo dotados de vegetação e espaços livres de impermeabilização, admitindo-se intervenções mínimas como caminhos, trilhas, brinquedos infantis e outros meios que interfiram minimamente;

VI - Fração ideal: é a parte integrante e inseparável das áreas comuns e do terreno, sendo computada proporcionalmente a unidade autônoma de cada condômino;

VII - Gleba: propriedade de terra que não foi objeto de parcelamento urbano do solo;

VIII - Infraestrutura urbana: abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica, pavimentação, meio-fio, calçadas e sinalização horizontal e vertical de trânsito;

IX - Testada: dimensão frontal do lote voltada para via de circulação interna ou pública.

CAPÍTULO II
DA APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LOTES

Seção I
Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 4º - Não será permitido a implantação de Condomínios Horizontais de Lotes em:

I - Terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;

II - Terrenos que tenham sido alagados com material nocivo à saúde pública;

III - Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) salvo se atendidas as exigências especificas das autoridades competentes referente a terraplenagem;

IV - Áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis enquanto não corrigida;

V - Terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis a edificação;

VI - Áreas de preservação permanente e de preservação de mananciais hídricos, assim definido em lei;

Art. 5º - Os projetos e a execução de Condomínio Horizontais de Lotes adequar-se-á ao sistema viário básico, as diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinada pelo município, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

Art. 6º - Os condomínios Horizontais de Lotes deverão atender pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - Os condomínios urbanísticos de lotes por unidades autônomas deverão ter seus limites externos fechados com muro, cercas ou grades com altura mínima de 2,00 (dois) metros e máxima de 4,00 (quatro) metros;

II - As unidades autônomas terão área mínima de 125,00 m² (cento e quarenta metros quadrados) com testada mínima de 5 (cinco) metros;

III - As vias particulares de acessos de veículos e pedestres deverão atender pistas de rolamento com largura mínima de 7,00 m (sete metros) para pista de rolamento, devendo, quando terminarem sem

saída, possuir bolsão de retorno com, no mínimo 15,00 (quinze) metros de diâmetro;

IV - A calçada deverá ser composta no mínimo por 50 cm de faixa de serviço destinados as instalações de mobiliários urbanos (postes, arvores e outros) e guias rebaixadas, faixa livre de no mínimo1,20m (um metro e vinte centímetros) para circulação de pedestre e no mínimo 50cm (cinquenta centímetros) de faixa de acesso ao lote onde será permitido a implantação de rampa de acesso, totalizando 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

V - Todos os lotes deverão ter frente para via de circulação interna;

VI - Quando se tratarem de condomínios de acesso restrito, possuir estacionamento para visitantes localizado em área de uso comum;

VII - Nos condomínios de lotes com área até 5.000 m2, não serão exigidas reservas de áreas internas destinadas ao uso de recreação dos condôminos, sendo obrigatória a existência de estacionamento individual ou coletivo, na proporção das unidades autônomas ou propriedade individualizada;

VIII - Nos condomínios de lotes com área de 5.001 m2 até 10.000 m2, serão exigidas reservas de áreas internas destinadas ao uso de recreação dos condôminos na proporção de 7% (sete por cento) da área total do condomínio, sendo obrigatória a existência de estacionamento individual ou coletivo, na proporção das unidades autônomas ou propriedade individualizada;

IX - Nos condomínios de lotes de 10.001 m2 a 35.000 m2 serão exigidas reservas de áreas internas destinadas a uso de recreação dos condôminos na proporção de 6% (seis por cento) da área total do condomínio, sendo obrigatória a existência de estacionamento individual ou coletivo, na proporção das unidades autônomas ou propriedade individualizada;

X - Nos condomínios de lotes com área total superior a 35.001 m2 e até 75.000 m2 serão exigidas reservas de áreas internas destinadas ao uso de recreação dos condôminos na proporção de 5% (cinco por cento) da área total do condomínio, sendo obrigatória a existência de estacionamento individual ou coletivo, na proporção das unidades autônomas ou propriedade individualizada;

XI - Nos condomínios de lotes com área acima de 75.001 m2, serão exigidas reservas de áreas internas destinadas ao uso de recreação dos condôminos na proporção de 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) da área total do condomínio, sendo obrigatória a existência de estacionamento individual ou coletivo, na proporção das unidades autônomas ou propriedade individualizada;

XII - Quanto a reserva de equipamentos comunitários e áreas públicas poderá ser aplicado aos condomínios de lotes, critérios de redução estabelecidos para os loteamentos de até 25.000 m² conforme dispõe o artigo 10 da Lei Municipal 02/1988 de 28 de março de 1988;

Art. 7º - Serão dotados de, no mínimo, as seguintes obras de Infraestrutura:

I - Arborização nas vias de circulação, conforme lei municipal vigente ou na ausência, conforme orientação expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

II - Rede de abastecimento de água interna do Condomínio de acordo com o projeto previamente aprovado pela concessionária de serviço público;

III - Rede de coleta de esgoto interna do Condomínio de acordo com o projeto previamente aprovado pela concessionária de serviço público;

IV - Rede de energia elétrica e iluminação, previamente aprovada pela concessionária de serviços

públicos;

V - Sistema de drenagem de águas pluviais, conforme diretrizes expedidas e previamente aprovadas pelo órgão competente do município;

VI - Execução de obras de pavimentação de vias internas, com a execução de calçadas, guias e sarjetas, prevendo a acessibilidade, conforme normas as Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em especial a ABNT - NBR 9050, apenas excetuando-se as restrições quanto ao tipo (material) de calçamento nas áreas internas do condomínio. Projetos estes previamente aprovados na secretaria de infraestrutura.

Art. 8º - Os cursos d`água que estejam na área do empreendimento em aprovação, não poderão ser loteados e deverão ficar excluídos do processo de parcelamento, devendo ser considerados áreas de preservação permanente;

Art. 9º - O empreendedor deverá respeitar a mobilidade urbana e o sistema viário municipal, não interrompendo a continuidade de vias constantes no plano diretor (existentes ou projetadas);

Art. 10. A fim de que sejam mantidas as características qualitativas das áreas de uso comum, é responsabilidade do condomínio estabelecer a contribuição dos condôminos conforme regras e diretrizes traçadas em convenção.

§ 1º Serão áreas e edificações de uso privado e de manutenção privada dos condôminos as vias internas de circulação, muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso coletivo de todos os condôminos.

§ 2º O serviço de coleta dos resíduos sólidos urbanos dos condôminos, na parte interna, é de inteira responsabilidade dos mesmos, devendo haver local adequado para recolhimento concentrado na área externa do condomínio;

§ 3º O pagamento do consumo de energia elétrica referente à iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos, exceto se vier a ser instituído mecanismo que propicie a cobrança individual, de todas as unidades autônomas, da taxa de iluminação pública.

Art. 11. Compete a concessionária prestadora do serviço de água e esgoto a Implantação da infraestrutura externa, as chamadas adutoras, para a interligação da rede de água tratada do empreendimento e da rede de esgoto, ficando a estrutura interna sob a responsabilidade do empreendedor.

Art. 12. Deverá ser garantida às empresas concessionárias de serviços as leituras do consumo de abastecimento de água e de energia elétrica por unidade autônoma do condomínio.

Art. 13. Deverá ser garantida, dentro dos limites do condomínio horizontal, a ação livre e desimpedida das autoridades públicas, responsáveis pela segurança, saúde e bem-estar da população.

Art. 14. Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio de lotes, deverão atender ao regime urbanístico e as normas válidas para construções, seguindo o que determina as Leis do Município.

Parágrafo único. É opcional ao condomínio possuir seu próprio Código de Edificações, padronizando as edificações, desde que este não contrarie a legislação municipal, seja encaminhado por profissional habilitado e devidamente apreciado e aprovado pelo órgão competente no Município.

Art. 15. Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção de Condomínio, contendo as normas que vigerão entre os condôminos, as limitações edilícias e de uso do solo referentes às edificações a serem realizadas nas unidades autônomas, sempre observadas as normas previstas no Código de Obras, Plano Diretor e demais normas municipais pertinentes.

Seção II
Da Consulta Prévia e Emissão da Carta de Diretrizes

Art. 16. O interessado em elaborar projeto de Condomínio Horizontal de Lotes deverá solicitar ao município de Guarantã do Norte, por meio de consulta prévia a viabilidade do referido projeto e as diretrizes para o uso do solo urbano, apresentando para este fim os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário da área ou por um representante legal, juntamente com a procuração pública, quando necessário;

II - Matricula da gleba a ser loteada, expedida dentro do prazo de 30 (trinta dias);

III - Croqui de localização do imóvel, em duas vias, na escala de 1:1.100 e ou escala previamente determinado pelo analista, com indicação do norte verdadeiro, contendo as divisas de propriedade perfeitamente definidas, curvas de nível no mínimo de metro em metro, localização dos cursos d`água, áreas sujeitas a inundações, redes de energia e construções existentes;

IV - Pré-projeto urbanístico, em duas vias, na escala de 1:1.1000, assinada pelo empreendedor ou por seu representante legal e responsável técnico, onde deverá constar a estrutura viárias básica, as dimensões mínimas dos lotes e larguras das ruas e calçadas, raio de curva das esquinas.

Art. 17. Havendo viabilidade de implantação, o município de Guarantã do Norte, de acordo com as Diretrizes de Planejamento do Município e demais legislações superiores, emitirá uma autorização.

Parágrafo único. A Autorização tem viabilidade pelo prazo de 12 (doze) meses, a contar da data de sua expedição, após o prazo o que estará automaticamente prescrita;

Seção III
Da Aprovação da Implantação do Condomínio Horizontal de Lotes e do Alvará e Licença de Execução

Art. 18. Após a expedição da autorização, o interessado deverá apresentar novo requerimento ao município, solicitando a aprovação dos projetos executivos e o fornecimento do Alvara e Licença de Execução, anexando para este fim os seguintes documentos:

I - Projeto urbanístico para implantação do condomínio, integrados pelo levantamento planialtimétrico e demais projetos de infraestrutura com seus respectivos memoriais descritivos, apresentando 02 (duas) vias das pranchas;

II - Parecer de Viabilidade Técnica da concessionária responsável pelo fornecimento de água;

III - Parecer de Viabilidade Técnica da concessionária responsável pelo saneamento básico;

IV - Parecer de Viabilidade Técnica da concessionária responsável pelo fornecimento de energia;

V - Cronograma geral físico-financeiro da execução das obras de infraestrutura, devendo obedecer ao

prazo máximo de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado pelo mesmo período, desde que requerido e justificado com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias antes do prazo de vencimento;

VI - Minuta de instituição/convenção do condomínio, com inserção indisponível das obrigações reservadas para condomínio por esta Lei;

VII - Outros documentos julgados, referidos neste artigo, serão assinadas pelo proprietário, ou representante legal, se for o caso, e pelo responsável técnico, mencionando seu registro no CREA e/ou CAU, bem como anexadas cópias das ARTs e/ou RRTs dos Projetos e Obras.

Parágrafo único. Uma vez fornecidas às informações necessárias para aprovação dos projetos, o prazo máximo para análise das peças técnicas e demais documentos, pelo órgão competente do município, será de 60 (sessenta) dias, a contar da data do protocolo.

Art. 19. No alvará e Licença de Execução deverá constar:

I - As obras e serviços a serem executados;

II - O prazo de conclusão das respectivas obras;

III - As áreas públicas a serem destinadas a administração pública, quando houver;

IV - Proibição da subdivisão ou desdobro das unidades autônomas (lotes) do condomínio em lotes.

Parágrafo único. Após aprovação, será fornecido o competente Alvará e Licença de Execução no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

Seção IV
Da Certidão de Vistoria Final

Art. 20. Após a realização das obras constantes do projeto aprovado pelo município, realizar-se-á a vistoria a fim de emitir a Certidão de Vistoria Final (CVF).

§ 1º A Certidão de Vistoria Final (CVF) é o documento emitido pelo município que confirma a realização de todas as obras constantes do projeto aprovado, e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.

§ 2º A falta do documento de que trata o caput deste artigo, no prazo estimado no cronograma do termo de compromisso, impedirá a aprovação e o licenciamento de novas habitações internas do condomínio.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 21. Após aprovação do empreendimento junto à Prefeitura Municipal, o empreendedor deverá apresentar ao Oficial do Registro de Imóveis os mesmos documentos apresentados ao Município, com os comprovantes da aprovação pelo Poder Executivo através de Decreto, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da aprovação e publicação do Decreto Municipal.

Parágrafo único. Os procedimentos registrais serão:

a) A incorporação imobiliária (se houver) e a instituição do condomínio serão registradas junto à matrícula da gleba;

b) A conclusão das obras de infraestrutura, a partir do "Habite-se" será averbada também junto à matrícula da gleba;

c) A Convenção de Condomínio será registrada e, ato contínuo, averbada na matrícula;

d) Serão abertas matrículas para as unidades autônomas, para nelas serem lançadas as transferências dominiais e todos os atos de registro relativos a cada unidade.

Art. 22. É vedado prometer ou vender lotes antes do registo do condomínio no Cartório de Registros de Imóveis competente.

Art. 23. Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio de Lotes, os condôminos ficarão sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação a suas áreas internas, os seguintes serviços:

I - Coleta de lixo domiciliar, devendo seguir padrões de coleta convencional e sua destinação final deverá ser realizada nos contentores de resíduos sólidos municipais, seguindo parâmetros especificados pelo órgão responsável por este serviço urbano;

II - Manutenção das obras de arborização, pavimentação, rede de iluminação, aterros e demais obras referentes a infraestrutura ficará a cargo do condomínio, sob as orientações das concessionárias;

III - Manutenção de todas as obras destinadas as áreas de uso comum dentro do condomínio;

IV - Implantação e manutenção de sinalização viária e informativa, inclusive nos acessos exteriores ao condomínio;

V - A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do condomínio, e não isenta o mesmo e as respectivas unidades privadas territoriais dos tributos municipais.

Art. 24. Esta lei se aplica aos Condomínios Horizontais de Lotes que serão implantados a partir da sua entrada em vigor, podendo ser utilizada para Condomínios Verticais ou regularização de condomínios ainda não aprovados.

Art. 25. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o Condomínio de lotes, antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do empreendimento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

§ 1º O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado;

§ 2º O Município poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos;

§ 3º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o empreendimento, após aprovação da vistoria, o Município liberará as garantias de sua execução.

Art. 26. Aprovado o projeto de condomínio horizontal de lotes pelo Município, o mesmo será submetido a registro junto ao Registro Imobiliário competente, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade, acompanhado dos documentos exigidos pela legislação especial aplicável à espécie.

Parágrafo único. Aplica-se, no que couber, ao condomínio horizontal de lotes o dispositivo sobre condomínio edilício previsto nos ARTIGO 1.331 e 1.332 do Código Civil (Lei nº 10.406/02), respeitando a legislação urbanística.

Art. 27. Os Condomínios Horizontais de Lotes, aprovados pela municipalidade, não poderão sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização do Município.

Parágrafo único. Para alteração do uso do solo do Condomínio Horizontal de Lotes Urbanos, será respeitada a sua Convenção, registrando-se no Registro de Imóveis essa alteração.

Art. 28. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guarantã do Norte/MT, aos 17 dias do mês agosto de 2022.

ÉRICO STEVAN GONÇALVES
PREFEITO MUNICIPAL

Registrado na Secretaria Municipal de Governo e Articulação Institucional;
Afixado no Mural do Paço Municipal;
Publicada no Site da Prefeitura Municipal, disponível no Link: https://www.guarantadonorte.mt.gov.br/Publicacoes/Leis/; e
Publicado no Diário Oficial do Municipal, disponível no Link: https://diariooficial.guarantadonorte.mt.gov.br/publicacoes/;
NP 1181/2022

RENATA BORGES ECKHARDT DE OLIVEIRA
Secretária Mun. de Governo e Articulação Institucional.

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 23/08/2022

Estado de Mato Grosso
CÂMARA MUNICIPAL DE GUARANTÃ DO NORTE
Rua das Itaúbas, 72 – Centro, Fone: (66) 3552-1920/1407
C.N.P.J. nº 24.672.909/0001-54

CONTROLE GERAL DE VOTAÇÃO

Sessão	**14ª**	**Data**	**01 de setembro de 2025**	**Horas**	**19:30**
Ordinária	X				
Extraordinária					

Proposição	Requerimento **N°.**	ATA **N°.**	PLCM **N°.**	PLM **N°. 030/2025**	PRL **N°**
	PLC N°.	**PLL N°.**	Indicação **N°.**	Requerimento **Nº**	
	Outros:				

Autor:	

VOTAÇÃO:

Aprovado	✓
Reprovado	
Baixado às Comissões	
Pedido de Vista	
Retorna às comissões/ análise de alterações propostas/proposição de emendas pelo plenário/artigo 64 RI.	
Desempate pelo Presidente Art. 218 RI	

Retirado de Pauta Pelo Autor	
Retirada de Pauta por ausência do Autor	
Retirado de Pauta pela Presidência "submetido à deliberação do Plenário" Art. 130-Regimento Interno-Resolução n° 6/2010.	
Veto Mantido	
Veto Rejeitado	

Nº	**Senhores Vereadores**	**Voto**
1	Alexandre R. Ribeiro Vieira	S
2	Celso Henrique Batista da Silva	P
3	David Marques da Silva	S
4	Demilson Camargo Martins	S
5	Letícia Camargo de Souza	S
6	Maria Socorro Leite Dantas	S
7	Silvio Dutra da Silva	S
8	Veroni Maria Pansera	S
9	Zilmar Assis de Lima	S

AB	Abstenção
A	Ausente
P	Exercendo a Presidência
S	Sim
N	Não
R	Requerente

Nayara de Oliveira Cabral
Nayara de Oliveira Cabral
Secretária "AD HOC"