



Gestão 2025/2028

**ESTADO DE MATO GROSSO
MUNICÍPIO DE COMODORO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO PREFEITO**

☒	SESSÃO ORDINÁRIA
☐	SESSÃO EXTRAORDINÁRIA
☒	APROVADO
☐	REJEITADO
____ TURNO	
EM <u>08</u> / <u>12</u> / <u>2025</u>	
____ PRESIDENTE	

CERTIDÃO

CERTIFICADO que o doc. Projeto de Lei nº 53/2025
foi apresentado na fase do Pequeno Expediente da 8ª sessão
Ordinária, realizada no dia 17/11/2025

PROTOCOLO

Nº 01406/2025

Data 13 / 11 / 20 25

Hrs: 08 Min.: 25A

CÂMARA MUNICIPAL DE
COMODORO/MT

**Projeto de Lei nº. 53/2025
DE: 13.11.2025**

Evelyn de Brito Almeida
Diretora Geral

"Dispõe sobre o parcelamento do solo de imóveis rurais para fins urbanos na modalidade de chácaras de recreio na forma de condomínios de lotes e loteamentos e institui zonas de urbanização específica para chácaras de recreio (ZUECR)"

A Câmara Municipal de Comodoro, Estado de Mato Grosso aprovou e eu,
Rogério Vilela Victor de Oliveira, Prefeito Municipal de Comodoro, sanciono a seguinte Lei,

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. Esta Lei dispõe sobre o parcelamento do solo de imóveis rurais para fins urbanos, localizados fora do perímetro urbano do Município de Comodoro/MT, na modalidade de chácaras de recreio, na forma de condomínios de lotes e loteamentos, instituindo e regulamentando a criação de Zonas de Urbanização Específica para Chácaras de Recreio (ZUECR).

Art. 2º. O parcelamento do solo deve observar as disposições desta Lei, bem como as normas federais, estaduais e municipais aplicáveis, em especial:

- I. Lei Federal nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano);
- II. Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);
- III. Código Civil Brasileiro (Art. 1.358-A e seguintes);
- IV. Lei Federal nº 13.465/2017 (Regularização Fundiária e Parcelamento do Solo);
- V. Lei Municipal n. 1557/2014 - Plano Diretor de Comodoro/MT.

Art. 3º. As modalidades de parcelamento contempladas são:

- I. Loteamentos para Chácaras de Recreio: Com finalidade de moradia, lazer e recreação, localizados em áreas rurais; e

Rua das Acácias, nº 1.337 - N - Jardim Mato Grosso - CEP 78.310-000

E-mail: gabinete@comodoro.mt.gov.br - Comodoro - MT

Site: www.comodoro.mt.gov.br

1

Assinado por 1 pessoa: ROGÉRIO VILELA VICTOR DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://comodoro.1doc.com.br/verificacao/14B2-1D08-3250-F0F4>





**ESTADO DE MATO GROSSO
MUNICÍPIO DE COMODORO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO PREFEITO**

Gestão 2025/2028

II. Condomínios de Lotes para Chácaras de Recreio: Empreendimentos com controle de acesso, constituídos por frações ideais da gleba (unidades autônomas), regidos por convenção de condomínio, com responsabilidade dos condôminos pela infraestrutura e manutenção interna, para fins de moradia, lazer e recreação, localizados em áreas rurais.

Art. 4º. O parcelamento de solo rural para fins de chácaras de recreio somente será autorizado fora do perímetro urbano, sendo expressamente vedado em áreas urbanas e nas zonas de expansão urbana.

Art. 5º. Não será permitido o parcelamento em:

- I. terrenos baixos, alagadiços, ou sujeitos a inundações;
- II. terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III. terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo exigências específicas das autoridades competentes;
- IV. terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;
- V. áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;
- VI. áreas de preservação permanente (APP) e áreas de reservas legais registradas;
- VII. áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção; e
- VIII. áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura adequada.

**CAPÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS DE APROVAÇÃO**

Seção I

Da Consulta Prévia e Licença Urbanística Provisória

Art. 6º. O interessado em parcelamento deverá realizar consulta prévia ao Município para obter a Licença Urbanística Provisória, que estabelecerá as diretrizes básicas do projeto definitivo.

Art. 7º. A consulta prévia deverá ser precedida de avaliação do local pelo órgão ambiental competente e expedição da Licença Prévia Ambiental.

Art. 8º. O requerimento de consulta prévia deve ser protocolado na Secretaria Municipal de Planejamento, apresentando, no mínimo:

- I. certidão de inteiro teor, ônus reais e reipersecutórias atualizada do imóvel;
- II. licença prévia ambiental;



**ESTADO DE MATO GROSSO
MUNICÍPIO DE COMODORO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO PREFEITO**

Gestão 2025/2028

III. planta de situação (conforme normas da ABNT) com levantamento planialtimétrico georreferenciado, localização de nascentes, cursos d'água, florestas nativas, áreas de influência, servidões, faixas de domínio e arruamentos vizinhos;

IV. memorial de cálculo da área do imóvel; e

V. os projetos técnicos devem ser elaborados por profissionais habilitados (CREA/CAU ou outros), com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART/RRT).

**Seção II
Da Licença Definitiva**

Art. 9º. A Licença Definitiva será requerida junto à Prefeitura, mediante a apresentação dos documentos da consulta prévia e, adicionalmente, no mínimo:

- I. licença prévia expedida pelo Município com validade máxima de 2 (dois) anos;
- II. estudo de impacto de vizinhança (EIV) aprovado ou dispensado;
- III. certidão negativa de impostos (municipais, estaduais e federais) do imóvel;
- IV. projeto urbanístico, projeto paisagístico (mínimo 1 árvore/lote) e projeto de sinalização viária;
- V. projetos de infraestrutura aprovados: Rede de Abastecimento de Água Potável, Drenagem de Águas Pluviais e Pavimentação, Rede de Esgotamento Sanitário e Rede de Energia Elétrica;
- VI. declarações de viabilidade para fornecimento de energia elétrica e tratamento/abastecimento de água potável, e sobre coleta/destinação de lixo domiciliar;
- VII. cronograma físico-financeiro da execução das obras de infraestrutura;
- VIII. licenciamento ambiental do órgão competente;
- IX. estudo de sondagem do solo; X - Projeto de Recuperação de Área Degradada - PRAD (quando ocorrer APP ou Área Verde); e
- X. modelo de contrato de compra e venda, com cláusula de obrigatoriedade da finalização das obras de infraestrutura para liberação de construções.

Art. 10. A proposta de criação da ZUECR deverá ser precedida da aprovação do projeto de parcelamento pelo Executivo e da realização de audiência pública.

**Seção III
Do Alvará de Execução de Obras**

Art. 11. O Alvará de Licença para Execução das Obras de Infraestrutura só será emitido após:

- I. registro do projeto junto ao Cartório Imobiliário competente;

Rua das Acácias, n.º 1.337 - N - Jardim Mato Grosso - CEP 78.310-000

E-mail: gabinete@comodoro.mt.gov.br - Comodoro - MT

Site: www.comodoro.mt.gov.br



Gestão 2025/2028

ESTADO DE MATO GROSSO MUNICÍPIO DE COMODORO PODER EXECUTIVO GABINETE DO PREFEITO

- II. apresentação das garantias de execução das obras e serviços de infraestrutura (caucionamento), conforme o art. 12 da Lei Municipal n. 1.268/2010; e
- III. assinatura do Termo de Obrigações do Empreendedor.

Art. 12. Pelo Termo de Obrigações, o empreendedor deverá:

- I. executar, à sua custa e no prazo fixado, todas as obras de infraestrutura, arborização e equipamentos urbanísticos;
- II. iniciar a venda das chácaras somente após o registro do projeto;
- III. averbar o Termo de Obrigações junto ao Registro de Imóveis à margem da matrícula das chácaras; e
- IV. não outorgar escrituras definitivas antes da conclusão das obras de infraestrutura.

CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E DE INFRAESTRUTURA

Art. 13. O parcelamento em ZUECR obedecerá aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I. área mínima por unidade: 2.000 m² (dois mil metros quadrados);
- II. testada mínima por unidade: 20 metros;
- III. reserva de 35% da área total da gleba para infraestrutura urbana, com a seguinte proporcionalidade:
 - a) 5% para serviços comunitários (excluindo praças, parques/bosques e canteiros centrais);
 - b) 10% para áreas verdes e permeáveis (incluindo praças, parques e bosques), não sendo computada a Área de Preservação Permanente (APP); e
 - c) O índice viário será determinado pelo projeto urbanístico conforme a densidade populacional.

Art. 14. A infraestrutura básica obrigatória compreende:

- I. implantação de rede distribuidora de água potável e sistema de tratamento de esgoto doméstico (individual ou coletivo, conforme projeto e normas técnicas);
- II. implantação de drenagem pluvial (incluindo curvas de nível, valas de escoamento e bacias de contenção) e pavimentação (calçamento ou cascalhamento compactado);
- III. implantação de sistema de iluminação pública e rede elétrica;
- IV. serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico e dos resíduos da limpeza viária;

Rua das Acácias, n.º 1.337 - N - Jardim Mato Grosso - CEP 78.310-000

E-mail: gabinete@comodoro.mt.gov.br - Comodoro - MT

Site: www.comodoro.mt.gov.br



**ESTADO DE MATO GROSSO
MUNICÍPIO DE COMODORO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO PREFEITO**

Gestão 2025/2028

- V. demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com sinalização viária; e
- VI. contenção de encostas, se necessário, mediante projeto específico.

Art. 15. O empreendedor é responsável pela conservação e manutenção das vias de circulação pelo prazo de 10 (dez) anos, contados da Lei de aprovação.

§1º. Decorrido o prazo, a responsabilidade será transmitida aos proprietários, que deverão se reunir em associação de moradores ou instituir condomínio.

§2º. Caso os proprietários não se organizem, a responsabilidade permanecerá com o loteador, sendo vedada a transferência ao Poder Público.

**CAPÍTULO IV
DA ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA PARA CHÁCARAS DE
RECREIO – ZUECR**

Art. 16. A ZUECR é destinada exclusivamente ao parcelamento do solo rural para fins de uso recreativo e de lazer, sendo permitido apenas o uso residencial unifamiliar.

§1º. Cada unidade imobiliária na ZUECR deverá obedecer aos seguintes parâmetros:

- I. taxa máxima de ocupação: 50% (cinquenta por cento);
- II. coeficiente mínimo de permeabilidade: 40% (quarenta por cento);
- III. recuo mínimo frontal: 5 (cinco) metros; e
- IV. recuos laterais e de fundos (obrigatórios): 3 (três) metros.

§2º. É vedado o desmembramento dos lotes originados nos empreendimentos regulares ou regularizados como ZUECR.

Art. 17. Na ZUECR, são proibidas:

- I. instalação de atividades industriais, comerciais ou prestadoras de serviço incompatíveis com a finalidade recreativa;
- II. criação comercial intensiva de animais de médio e grande porte (bovinos, equinos, caprinos e suínos);
- III. construção de galpões industriais, depósitos, oficinas, fábricas ou outras edificações destinadas a atividades produtivas;
- IV. instalação de alojamentos coletivos, instituições religiosas, estabelecimentos educacionais, de saúde ou qualquer equipamento urbano de grande porte; e
- V. implantação de cultivos agrícolas de médio e grande porte ou práticas intensivas que comprometam o solo, a água ou a vizinhança.

Rua das Acácias, n.º 1.337 - N - Jardim Mato Grosso - CEP 78.310-000

E-mail: gabinete@comodoro.mt.gov.br - Comodoro - MT

Site: www.comodoro.mt.gov.br



**ESTADO DE MATO GROSSO
MUNICÍPIO DE COMODORO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO PREFEITO**

Gestão 2025/2028

Parágrafo único. Poderão ser autorizadas, mediante aprovação prévia do Município, atividades pontuais de interesse coletivo compatíveis com o uso recreativo e de lazer, desde que não causem impacto urbanístico ou ambiental significativo.

CAPÍTULO V

DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 18. Os Condomínios de Lotes serão regidos pelo Art. 1.358-A do Código Civil, Lei Federal nº 6.766/79 e, no que couber, Lei Federal nº 4.591/1964, além desta e da legislação municipal.

Art. 19. As áreas de uso coletivo e as unidades imobiliárias autônomas (lotes) deverão ser identificadas e a instituição do condomínio registrada na matrícula da gleba.

§1º. A área institucional obrigatória deverá ser previamente apartada e transferida ao Município, com matrícula própria.

§2º. A certidão de descaracterização do uso rural deverá ser averbada na matrícula do imóvel.

Art. 20. A minuta do ato constitutivo da entidade representativa do condomínio deve ser apresentada, prevendo, no mínimo:

- I. a responsabilidade pelo cumprimento das obrigações estabelecidas nesta Lei;
- II. a forma de rateio das despesas de manutenção e demais encargos;
- III. a responsabilidade total do condomínio pelas obrigações fixadas pelo Poder Público, multas e demais encargos pecuniários, e a responsabilidade solidária dos proprietários na proporção de suas cotas; e
- IV. a competência do condomínio para definir regras e parâmetros construtivos, fiscalizar e embargar obras em desacordo, sem prejuízo da fiscalização municipal.

Art. 21. Os documentos de compra e venda devem fazer constar:

- I. A condição de que as construções só poderão ser iniciadas após a conclusão das obras de infraestrutura; e
- II. A responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do condomínio a ser instituído, na proporção das respectivas frações ideais.

Parágrafo único. A conclusão das obras de infraestrutura deverá ser averbada na matrícula matriz do empreendimento.



**ESTADO DE MATO GROSSO
MUNICÍPIO DE COMODORO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO PREFEITO**

Gestão 2025/2028

**CAPÍTULO VI
DA FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES**

Art. 22. O empreendimento será fiscalizado pelo Poder Público durante a execução das obras e serviços de infraestrutura.

§1º. O responsável pelo empreendimento deverá:

- I. comunicar previamente o início da execução das obras, que deverão ser iniciadas em até 120 (cento e vinte dias) após a aprovação;
- II. informar semestralmente sobre o cumprimento do cronograma e os lotes comercializados;
- III. atender às solicitações da comissão fiscalizadora.

§2º. O desrespeito a qualquer dos incisos do parágrafo anterior acarretará multa de 200 (duzentas) Unidades Fiscais Municipais (UFM), por infração.

Art. 23. Com a aprovação e registro do projeto, é permitida a comercialização de até 10% (dez por cento) dos lotes. A liberação gradativa dos lotes restantes ocorrerá em proporção equivalente ao percentual de infraestrutura urbana executada.

Parágrafo único. O desrespeito a esta regra acarretará multa de 500 (quinhentas) UFM por cada lote comercializado ilegalmente.

Art. 24. A execução de parcelamento sem aprovação municipal ensejará notificação para imediata paralisação das vendas e/ou obras, até a regularização.

§1º. Em caso de descumprimento da notificação, o empreendedor incorrerá em:

- I. multa de 200 (duzentas) UFM;
- II. interdição do empreendimento; e
- III. multa diária de 50 (cinquenta) UFM em caso de descumprimento da interdição.

§2º. A não conclusão das obras no prazo do alvará sujeita o proprietário a multa de 500 (duzentas) UFM por mês, limitada a 12 (doze) meses.

Art. 25. O projeto não executado no prazo importará na reversão da área à condição anterior, com cancelamento das autorizações e alvarás.

§1º. Projetos cuja aprovação tenha caducado ou revertido não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de 3 (três) anos.

Rua das Acácias, n.º 1.337 - N - Jardim Mato Grosso - CEP 78.310-000

E-mail: gabinete@comodoro.mt.gov.br - Comodoro - MT

Site: www.comodoro.mt.gov.br

Assinado por 1 pessoa: ROGERIO VILELA VICTOR DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://comodoro.1doc.com.br/verificacao/14B2-1D08-3250-F0F4> e informe o código 14B2-1D08-3250-F0F4





Gestão 2025/2028

**ESTADO DE MATO GROSSO
MUNICÍPIO DE COMODORO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO PREFEITO**

§2º. Proprietários ou empreendedores de projetos não executados ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo parcelamento por 5 (cinco) anos.

**CAPÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 26. As unidades imobiliárias parceladas nesta modalidade terão incidência de IPTU, vedado o uso rural para fins tributários.

Parágrafo único. O lançamento do IPTU ocorrerá imediatamente após o recebimento do empreendimento pelo Município ou após o prazo estipulado no cronograma inicial.

Art. 27. Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chácaras de recreio preexistentes a esta Lei terão o prazo de 12 (doze) meses, contados de sua publicação, para regularização junto ao Município, sob pena de serem considerados clandestinos.

Art. 28. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no que for julgado necessário à sua execução.

Art. 29. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 30. Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Comodoro, Estado de Mato Grosso, aos 13 dias do mês novembro de 2025.

Rogério Vilela Victor de Oliveira
Prefeito Municipal



Gestão 2025/2028

**ESTADO DE MATO GROSSO
MUNICÍPIO DE COMODORO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO PREFEITO**

Comodoro, 13 de novembro de 2025.

**JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI N. 53/2025
DE: 13.11.2025**

**Excelentíssimo Senhor Presidente;
Senhores (a) Vereadores (a),**

Submetemos à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei, que dispõe sobre o parcelamento do solo de imóveis rurais para fins urbanos na modalidade de chácaras de recreio, na forma de condomínios de lotes e loteamentos, e institui as **Zonas de Urbanização Específica para Chácaras de Recreio (ZUECR)**.

O Município de Comodoro tem vivenciado uma crescente demanda pela implantação de chácaras de lazer e recreio em sua zona rural, o que, na ausência de regulamentação específica, tem gerado empreendimentos desordenados e com potencial impacto negativo ao meio ambiente e à infraestrutura.

A legislação federal, notadamente a Lei nº 6.766/79 (Parcelamento do Solo Urbano) e o Código Civil (Art. 1.358-A), permite a urbanização de áreas rurais para fins específicos de lazer e turismo, desde que regulamentada pelo Município.

Desta forma, o presente Projeto de Lei visa suprir essa lacuna legislativa, promovendo a segurança jurídica e o desenvolvimento ordenado do território.

Os principais objetivos e benefícios desta proposta são:

1. **Segurança Jurídica e Desenvolvimento Ordenado:** Oferecer um marco legal claro para o setor imobiliário e para os munícipes, disciplinando o uso e ocupação do solo fora do perímetro urbano e garantindo a observância das normas urbanísticas e ambientais.
2. **Garantia de Infraestrutura:** Assegurar que os novos empreendimentos (loteamentos e condomínios de lotes) sejam dotados da infraestrutura básica obrigatória, como drenagem pluvial, pavimentação, água potável, esgoto e energia elétrica, exigindo a responsabilidade do empreendedor pela execução e manutenção.

Rua das Acácias, n.º 1.337 - N - Jardim Mato Grosso - CEP 78.310-000

E-mail: gabinete@comodoro.mt.gov.br - Comodoro - MT

Site: www.comodoro.mt.gov.br

Assinado por 1 pessoa: ROGERIO VILELA VICTOR DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://comodoro.1doc.com.br/verificacao/14B2-1D08-3250-F0F4> e informe o código 14B2-1D08-3250-F0F4





**ESTADO DE MATO GROSSO
MUNICÍPIO DE COMODORO
PODER EXECUTIVO
GABINETE DO PREFEITO**

Gestão 2025/2028

3. **Proteção Ambiental:** Estabelecer restrições rigorosas, vedando o parcelamento em áreas de risco (alagadiças, de alta declividade) e em Áreas de Preservação Permanente (APP), além de exigir Licença Prévia Ambiental e o Licenciamento Ambiental para a aprovação dos projetos.
4. **Fiscalização Efetiva:** Criar mecanismos de fiscalização e penalidades para coibir o parcelamento clandestino e garantir o cumprimento dos cronogramas de obra, responsabilizando o empreendedor.
5. **Critérios Urbanísticos e Uso Adequado (ZUECR):** Definir parâmetros de uso do solo (taxa de ocupação, permeabilidade, recuos) e vedar atividades incompatíveis com o uso de recreio (como indústrias, comércio de grande porte e criação intensiva de animais), preservando o caráter da Zona.
6. **Equidade Fiscal:** Promover a justiça tributária, estabelecendo a incidência de IPTU para as unidades imobiliárias parceladas, reconhecendo o uso urbano da área e vedando o uso rural para fins tributários.

Ademais, a Lei prevê um prazo de 12 (doze) meses para a regularização dos empreendimentos preexistentes, permitindo que o Poder Público tenha um controle cadastral e urbanístico sobre todas as chácaras de recreio do Município.

Pela importância em tutelar o desenvolvimento urbano e a preservação ambiental do Município de Comodoro, e garantir a segurança jurídica tanto para o Poder Público quanto para os empreendedores, solicitamos a aprovação deste Projeto de Lei.

Atenciosamente,

Rogério Vilela Victor de Oliveira
Prefeito Municipal



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 14B2-1D08-3250-F0F4

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ROGERIO VILELA VICTOR DE OLIVEIRA (CPF 396.XXX.XXX-72) em 13/11/2025 13:49:11 GMT-04:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://comodoro.1doc.com.br/verificacao/14B2-1D08-3250-F0F4>