



MENSAGEM LEGISLATIVA Nº 33, DE 30 DE ABRIL DE 2025

Excelentíssimo Senhor Presidente,
Excelentíssimos Senhora e Senhores Vereadores,

Encaminho à elevada consideração dessa Egrégia Casa de Leis o **Projeto de Lei Complementar nº 2/2025, que autoriza o Município de Campo Novo do Parecis a regularizar desmembramentos consolidados até 31 de dezembro de 2023**, ainda que realizados em desconformidade com os limites urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor e na Lei Complementar nº 115/2021 (Lei de Zoneamento).

A presente proposição visa atender a uma realidade consolidada no Município: a existência de inúmeros lotes desmembrados de fato, sem a devida autorização do Poder Público, que hoje se encontram em situação de irregularidade formal, ainda que seus ocupantes cumpram com suas obrigações tributárias, recolhendo impostos e taxas, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Contribuição para Custeio do Serviço de Iluminação Pública (CIP), Taxa de Coleta de Lixo e Tarifa de Água.

Tais cidadãos, mesmo cumpridores de suas obrigações fiscais, ainda não puderam formalizar a escritura de seus imóveis, seja porque os lotes desmembrados não atendem às dimensões mínimas exigidas pela legislação municipal.

Este Projeto encontra respaldo na legislação federal, em especial na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que estabelece os critérios para o parcelamento do solo urbano, prevendo, em seu art. 4º, a testada mínima de 5 metros e área mínima de 125m² por lote. Contudo, o cenário urbano atual exige soluções mais flexíveis e condizentes com a realidade dos núcleos consolidados, conforme já reconhecido pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana (REURB).

Nos termos dos artigos 10 e 11 da referida Lei, a REURB é um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano, visando garantir o direito à moradia digna e à titulação de seus ocupantes. Essa legislação ainda confere aos Municípios a prerrogativa de dispensar requisitos urbanísticos, edílios e ambientais, quando comprovada a consolidação da ocupação, conforme disposto no §1º do art. 11.

O Projeto de Lei em anexo estabelece critérios objetivos para a regularização, como:





- limitação temporal: somente serão regularizados desmembramentos consolidados até 31 de dezembro de 2023;
- definição de dimensões mínimas dos lotes (200 m² e testada mínima de 7,5 m); condição de existência de edificação pré-existente como requisito para desmembramento;
- vedação à regularização de construções em áreas públicas, faixas não edificáveis ou em desacordo com o zoneamento urbano vigente;
- exigência de documentos comprobatórios da posse e ocupação consolidada, tais como contratos, laudos georreferenciados e comprovantes de IPTU;
- estabelecimento de prazo de 12 (doze) meses para o requerimento da regularização.

Importante destacar que a medida não gerará ônus ao erário público, uma vez que todas as despesas relacionadas ao processo de regularização (projetos técnicos, certidões, emolumentos cartorários, entre outros) serão de responsabilidade exclusiva dos proprietários ou interessados.

Pelo contrário, a sua aprovação proporcionará aumento na arrecadação municipal, valorização imobiliária, segurança jurídica aos munícipes e maior eficiência na gestão urbana e fiscal do território.

Acompanha a presente matéria Parecer 001/2025, exarado pelo COMDUAC, em cumprimento ao preceituado no art. 31 da Lei Complementar 3, de 6 de novembro de 2003.

Diante da relevância social, jurídica e urbanística da matéria, requer-se a tramitação do presente Projeto de Lei em **regime de urgência especial**, nos termos do Regimento Interno desta Casa Legislativa.

Estas são as razões que me conduzem a submeter o presente Projeto de Lei à apreciação dessa Casa, contando com o apoio de Vossas Excelências para a sua aprovação.

Atenciosamente,

EDILSON ANTÔNIO PIAIA
Prefeito Municipal





PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 2, DE 30 DE ABRIL DE 2025.

Autoriza o Poder Executivo Municipal a regularizar desmembramentos consolidados no Município de Campo Novo do Parecis e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CAMPO NOVO DO PARECIS Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica o Município de Campo Novo do Parecis autorizado a regularizar desmembramentos consolidados até 31 de dezembro de 2023, ainda que realizados em desconformidade com os limites urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor e na Lei de Zoneamento do Município.

Parágrafo único Para os fins desta Lei considera-se desmembramento: subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 2º Poderão ser objeto de regularização os imóveis que:

I - tenham sido desmembrados de fato, ainda que sem aprovação de projeto junto à Prefeitura Municipal, e que estejam em desacordo com a legislação vigente;

II - estejam localizados em loteamento regularizado pela municipalidade ou por particulares, e cadastrados para fins fiscais;

III - apresentem condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene.

Art. 3º Não serão passíveis de regularização, para os fins desta Lei, os desmembramentos cujas construções:

I - estejam situadas em logradouros ou terrenos públicos, ou avancem sobre estes;

II - encontrem-se em faixas não edificáveis, como áreas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão, vias públicas municipais e respectivas faixas de domínio;

III - estejam em desacordo com os usos permitidos conforme o zoneamento urbano disposto na Tabela 3 da Lei Complementar nº 115/2021 (Lei de Zoneamento);



IV - não atendam à Lei Federal nº 10.098/2000, ao Decreto Federal nº 5.296/2004, ou a outras normas vigentes relativas à acessibilidade, inclusive legislação municipal.

Parágrafo único Obras irregulares que comprometam a estrutura remanescente, apresentem sistemas construtivos de baixo custo ou sejam de fácil demolição não serão objeto de regularização, tampouco poderão receber adequações ou ampliações.

Art. 4º A dimensão mínima dos lotes resultantes de desmembramento será de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), com testada mínima de 7,5 m (sete metros e cinquenta centímetros).

Art. 5º Não será admitido o desmembramento de lotes que não possuam, no mínimo, uma edificação consolidada.

§ 1º Nos casos em que os lotes resultantes não atenderem às dimensões mínimas estabelecidas na Tabela 3 da Lei Complementar nº 115/2021, somente serão admitidas as atividades e índices urbanísticos correspondentes às dimensões mínimas previstas para o zoneamento em que se localizam.

§ 2º A aprovação do desmembramento está condicionada à inexistência de débitos junto à Fazenda Municipal.

Art. 6º A documentação exigida para os processos de regularização será a mesma prevista para os procedimentos ordinários de desmembramento no âmbito municipal, devendo ser acrescida, obrigatoriamente, dos seguintes documentos:

- I - contrato de compra e venda devidamente autenticado;
- II - pelo menos um dos seguintes comprovantes de consolidação da ocupação:
 - a) laudo georreferenciado (Laudo Geo); ou
 - b) comprovante de pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

Art. 7º Todas as despesas decorrentes do processo de regularização, incluindo elaboração de projetos, taxas de profissionais habilitados (CREA/CAU), emissão de certidões e registro no Cartório de Registro de Imóveis, correrão por conta do(s) proprietário(s) ou interessado(s).

Art. 8º O prazo para requerer a regularização prevista nesta Lei será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua entrada em vigor, podendo ser prorrogado, por ato do Poder Executivo, uma única vez e por igual período.





Art. 9º A partir da promulgação desta Lei, ficam vedados os desmembramentos não consolidados até a data estabelecida no art. 1º, sendo permitidos apenas aqueles que observem integralmente as disposições da Lei Complementar nº 115, de 2021.

Art. 10 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Campo Novo do Parecis/MT, 30 de abril de 2025.

EDILSON ANTÔNIO PIAIA
Prefeito Municipal

CARLOS EDUARDO PAES DE BARROS FILHO
Secretário Municipal de Administração



PARECER Nº 001/2025 – COMDUAC

Assunto: Análise do Projeto de Lei Complementar nº 2/2025, que autoriza a regularização de desmembramentos consolidados no Município de Campo Novo do Parecis/MT.

I – RELATÓRIO

Trata-se da análise do Projeto de Lei Complementar nº 2/2025, a qual propõe a autorização para que o Município de Campo Novo do Parecis proceda à regularização de desmembramentos consolidados até 31 de dezembro de 2023, mesmo quando realizados em desconformidade com os limites urbanísticos fixados no Plano Diretor e na Lei Complementar nº 115/2021 (Lei de Zoneamento Urbano).

A proposta legislativa fundamenta-se na necessidade de atender situações consolidadas de ocupação do solo urbano, viabilizando a regularização fundiária de lotes desmembrados de fato, cujos ocupantes, em regra, são adimplentes de suas obrigações tributárias, mas não possuem formalização dominial.

O Projeto de Lei Complementar recebeu as seguintes alterações, incorporadas após discussões preliminares:

- **Art. 6º:** Foi ajustado para tornar obrigatória a apresentação do **contrato de compra e venda devidamente autenticado**, além da exigência de pelo menos um dos seguintes documentos: **Laudo Georreferenciado (Laudo Geo)** ou **comprovante de pagamento de IPTU**.
- **Art. 8º:** O prazo para requerimento da regularização foi definido como **12 (doze) meses**, contados a partir da vigência da Lei, com a possibilidade de **prorrogação, uma única vez e por igual período**, mediante ato do Poder Executivo.

II – FUNDAMENTAÇÃO

A proposta se mostra em conformidade com a legislação federal, especialmente:

- **Lei Federal nº 6.766/1979** – que disciplina o parcelamento do solo urbano, estabelecendo parâmetros mínimos para a regularização de lotes.
- **Lei Federal nº 13.465/2017** – que trata da Regularização Fundiária Urbana (REURB), permitindo aos Municípios flexibilizar normas urbanísticas, edículas e ambientais, desde que constatada a consolidação da ocupação.

Além disso, a minuta busca atender aos princípios constitucionais da **função social da propriedade**, do **direito à moradia** e da **segurança jurídica**, promovendo o ordenamento territorial e a inclusão formal de áreas ocupadas informalmente.

Importante destacar que:

- **A limitação temporal** para regularização (até 31/12/2023) evita a chancela de ocupações irregulares futuras;
- **A manutenção das exigências mínimas de área e testada** preserva padrões urbanísticos essenciais;
- Nos casos em que os lotes resultantes não atenderem às dimensões mínimas estabelecidas na Tabela 3 da Lei Complementar nº 115/2021,

RJA m. koele



somente serão admitidas as atividades e índices urbanísticos correspondentes às dimensões mínimas previstas para o zoneamento em que se localizam.

- **A responsabilidade integral pelos custos** recai sobre os interessados, resguardando o erário público.

As alterações incorporadas aperfeiçoam a proposta, ao reforçar a necessidade de prova documental inequívoca da posse e ocupação consolidada, bem como ao permitir a prorrogação do prazo de requerimento, conferindo maior segurança jurídica e tempo hábil para a adesão dos munícipes.

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Campo Novo do Parecis – COMDUAC, reunido nesta data, **emite parecer favorável** à aprovação do Projeto de Lei Complementar nº 2/2025, que autoriza a regularização de desmembramentos consolidados no Município de Campo Novo do Parecis/MT considerando que atende ao interesse público, promove a regularização fundiária de núcleos urbanos consolidados e contribui para o adequado ordenamento do território municipal.

É o parecer.

Campo Novo do Parecis/MT, 17 de abril de 2025.

1. Mikaele S. Kuriki – Secretária de Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente

Mikaele S Kuriki

2. Rodolpho Gomes Azevedo Krampe – Secretária de Infraestrutura

Rodolpho Gomes Azevedo Krampe

3. Daniele Cristina da Silva Gomes – Suplente Secretária de Finanças

Daniele Cristina da Silva Gomes

4. Gilberto Brollo – Loja Maçônica Fraternidade do Parecis

Gilberto Brollo



Governo Municipal
**CAMPO NOVO
DO PARECIS**

Av. Mato Grosso, 66NE, Centro
Campo Novo do Parecis, MT
CEP 78360-000 • 65 3382-5100
CNPJ: 24.772.287/0001-36
www.camponovodoparecis.mt.gov.br



Governo Municipal
**CAMPO NOVO
DO PARECIS**

Av. Mato Grosso, 66NE, Centro
Campo Novo do Parecis, MT
CEP 78360-000 • 65 3382-5100
CNPJ: 24.772.287/0001-36
www.camponovodoparecis.mt.gov.br

5. Jonas Cassiano Souza Gomes – Rotary Clube de Campo Novo do Parecis

6. Otávio Giacometti - Suplente - ACIC – Associação Comercial e Industrial de Campo Novo do Parecis

7. Lazaro Ferreira Rodrigues – Associação dos Engenheiros de Campo Novo do Parecis



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 4E0F-3BE0-EDD6-B0B6

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



EDILSON ANTONIO PIAIA (CPF 390.XXX.XXX-91) em 30/04/2025 14:47:15 GMT-04:00

Papel: Parte

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



EDILSON ANTONIO PIAIA (CPF 390.XXX.XXX-91) em 30/04/2025 14:47:59 GMT-04:00

Papel: Parte

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



CARLOS EDUARDO PAES DE BARROS FILHO (CPF 712.XXX.XXX-68) em 30/04/2025 14:59:49
GMT-04:00

Papel: Parte

Emitido por: AC SOLUTI Multipla v5 << AC SOLUTI v5 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

Esta versão de verificação foi gerada em 30/04/2025 às 16:00 e assinada digitalmente pela 1Doc para garantir sua autenticidade e inviolabilidade com o documento que foi assinado pelas partes através da plataforma 1Doc, que poderá ser conferido por meio do seguinte link:

<https://camponovodoparecis.1doc.com.br/verificacao/4E0F-3BE0-EDD6-B0B6>