



LEI MUNICIPAL Nº 1.133/2018
DE 17 DE DEZEMBRO DE 2018

**ESTABELECE NOVAS REGRAS PARA
PARCELAMENTO DO SOLO,
CONDOMÍNIO DE LOTES REVOGA
LEI 704/2012 E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

FERNANDO GÖRGEN, Prefeito Municipal de Querência, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, em conformidade com a Lei Orgânica do Município e a Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do município de Querência, sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e Lei Federal nº 9.785/99 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

Parágrafo único. O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos e remembramentos realizados para venda ou o melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

Art. 2º O Parcelamento do Solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento, observadas as disposições desta Lei.

Art. 3º Para efeitos de Lei, o loteador é o principal responsável pela execução do projeto de parcelamento do solo urbano, respondendo civil e penalmente, na forma da legislação vigente, pela inexecução ou pela sua execução em desrespeito às normas legais.

Art. 4º As obrigações assumidas pelo loteador perante o Município estende-se aos adquirentes de lotes, aos seus sucessores ou a quem quer que, a qualquer título, utilize do solo parcelado.

§ 1º O loteador não pode transferir a terceiro as obrigações assumidas com a execução das obras referidas no inciso V do artigo 11 desta lei.

§ 2º Para fins previstos neste artigo, o loteador, os adquirentes de lotes e seus sucessores farão sempre constar nos contratos de alienação a obrigatoriedade de respeito às restrições e obrigações a que está sujeito o loteamento, sob pena de responsabilidade.



Art. 5º Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pelo Município, tendo em vista:

I - as diretrizes municipais para uso e ocupação de solo estabelecidas no Plano Diretor e demais Leis complementares;

II - as diretrizes de desenvolvimento regional definidas em planos oficiais em vigor;

III - defesa de recursos naturais ou paisagísticos do Município;

IV - evitar o excessivo número de lotes subutilizados, com consequente aumento de investimento por parte do poder público em obras de infraestrutura e custeio de serviços públicos.

Art. 6º O município não aprovará loteamento de glebas distantes da mancha urbana cuja implantação exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso nas áreas adjacentes.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 7º Para efeito de aplicação da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

I - Área Total do Parcelamento: é a área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange.

II - Área de Domínio Público: é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e áreas de preservação e bosques. Estas áreas não poderão ter seu acesso restrito.

III - Área Total dos Lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público.

IV - Arruamento: é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública.

V – Condomínios de Lotes: Subdivisão de gleba, cujas unidades autônomas são lotes, existindo partes da propriedade de uso exclusivo e partes que são propriedade comum dos condôminos;

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

VII - 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.

VIII - Via de Circulação: é a via destinada a circulação de veículos e pedestres.

IX - Degradação da Qualidade Ambiental: é a alteração das propriedades físicas, químicas ou biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de energia ou substâncias sólidas, líquidas ou gasosas, ou a combinação de elementos produzidos por atividades humanas ou delas decorrentes, em níveis capazes de direta ou indiretamente:



- a) prejudicar a saúde, a segurança e o bem estar da população;
- b) criar condições adversas às atividades sociais e econômicas, e ocasionar danos relevantes à flora, à fauna e outros recursos naturais.

X - Desmembramento: é a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

XI - Equipamentos Comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social, esporte, associativismo e similares, quando pertencentes ao Poder Público.

XII - Equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado, transporte coletivo, coleta de lixo, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais.

XIII - Faixa não Edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção.

XIV - Loteamento: é a subdivisão de áreas em lotes, com a abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes.

XV - Remembramento: é a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente.

XVI - Testada: é a linha que separa o logradouro público da propriedade particular.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 8º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana devidamente definida em Lei Municipal de perímetro urbano.

Art. 9º Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;

II - nas nascentes, mesmo os chamados "olhos d'água", córregos, rios e lagos, seja qual for a sua situação topográfica;

III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública, sem o prévio saneamento;

IV - nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento),

V - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;



VI - em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o escoamento natural das águas e abastecimento público;

VII - em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental até sua correção;

Parágrafo único. Terrenos nas condições citadas nos incisos I, II e VI, próximas ao loteamento deverá constar logradouro público em torno da faixa de preservação.

CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 10. Os requisitos urbanísticos serão em função do fim a que o loteamento se destina e a área do perímetro urbano onde se localiza a gleba.

I - quanto aos fins, serão válidas as exigências da seção correspondente, para além daquelas fixadas na Seção I deste Capítulo, e poderão destinar-se a:

- a) loteamentos residenciais;
- b) loteamentos populares;
- c) para fins industriais;
- d) loteamentos mistos (residencial e comercial).

II - quanto à localização, deverão ser observados os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecida na Lei de Zoneamento e normas de proteção ambiental.

Seção I Dos Requisitos Comuns a Todos os Parcelamentos

Art. 11. Os parcelamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - as áreas a serem parceladas deverão ter acesso direto à via pública com boas condições de trafegabilidade a critério do Município.

II - todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que o Município indicar para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

III - todas as vias deverão se articular com as vias adjacentes oficiais já existentes, bem como observará a harmonização com a topografia local incorporando-se no traçado viário municipal existente;

IV - a largura da via que constituir prolongamento de outra já existente não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela função característica, possa ser de categoria inferior;

V - observado o inciso anterior, a hierarquia viária deverá respeitar as dimensões mínimas da tabela abaixo estabelecidas pelo órgão competente municipal na consulta prévia:



Tipo	Localização	Função	Largura Total (m)	Passeio (m)	Pista de rolamento (m)
Arterial	Acesso à área urbana/Anel Viário	Ligações Interurbanas	ABNT e normas específicas do DNER		
Estrutural	Eixos de circulação/ Corredores de Desenvolvimento/ Ligação dos Bairros	Ligações Intra urbanas/ média ou alta fluidez/ acessibilidade	29,00m	3,00m e canteiro central de 3,00m	2 pistas de 10,00 m
Coletora	Áreas de ocupação intensiva/acesso aos bairros/ áreas comerciais	Via secundária de acesso aos lotes/ acesso a áreas comerciais	18,00m	3,00m	12,00m
Local	Áreas de ocupação intensiva/ acesso aos lotes	Via prioritária de acesso aos lotes/ acesso às outras vias	14,00m	2,50m	9,00m

VI - possuir infraestrutura básica constituída por vias abertas dotadas de pavimentação asfáltica e de meio-fio, obras de escoamento de águas pluviais, redes de abastecimento de água potável, rede de energia elétrica, além da devida demarcação de terrenos e quadras, cujas obras e serviços acima descritos estarão sob a responsabilidade e ônus do loteador;

VII - o comprimento máximo das quadras não poderá exceder a 250,00m (duzentos e cinquenta metros) e a largura máxima igual a 100,00m (cem metros), salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial onde o comprimento máximo da quadra será de 350,00m (trezentos e cinquenta metros) e largura máxima de 200,00 (duzentos) metros;

VIII - o lote situado na esquina deverá possuir chanfrado mínimo de 45° (quarenta e cinco graus), cujas dimensões sejam de 5,00m (cinco metros) laterais e possua área de 12,50 m² (doze metros e cinquenta centímetros quadrados);

IX - possuir parecer favorável de órgão público ambiental para loteamentos;

X - nenhum loteamento será aprovado sem que o proprietário da gleba ceda ao patrimônio municipal, sem ônus, as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação dos equipamentos públicos e comunitários, bem como as áreas verdes e demais aplicáveis;

XI - todas as áreas mencionadas no inciso X deverão estar localizadas nas regiões centrais dos loteamentos, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem iguais ou



maiores que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida a critério da Prefeitura Municipal;

XII - ao longo das redes de alta tensão será obrigatória a reserva de uma faixa *non edificandi* de 15,00m (quinze metros) de largura, de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

XIII - ao longo das águas correntes ou à margem de represas ou lagoas será obrigatória a reserva de uma faixa de proteção de 30,00m (quinze metros) para cada lado das margens, a qual deverá ser cedida ao patrimônio municipal sem custo para o mesmo;

XIV - para efeito o inciso anterior, o poder público municipal poderá ampliar a faixa de proteção por critério devidamente justificado e fundamentado, bem como exigir vias públicas marginais, paralelas e contínuas à faixa de proteção;

XV - a área correspondente à faixa de proteção não poderá ser considerada no cômputo da percentagem exigida no inciso X do presente artigo;

XVI - as vias de circulação quando destinadas exclusivamente a pedestres deverão ter largura mínima de 6,00 (seis metros);

XVII - todos os projetos de parcelamento, qualquer que seja a sua natureza, deverão possuir pelo menos uma via estrutural dentro da área a ser parcelada, de forma que venha a promover a melhor integração possível desta área, ao passo que a quantidade de vias coletora e local dependerá do tamanho da área a ser parcelada e a consequente necessidade de fluxo, tráfego, circulação e partido geral do projeto de parcelamento.

XVIII - em loteamentos com menos de 350 (trezentos e cinquenta lotes) poderá ser substituída a colocação da via estrutural, devendo, neste caso, possuir pelo menos uma via coletora de forma a promover a melhor integração possível desta área a ser parcelada.

XIX - os parcelamentos situados ao longo das rodovias federais, estaduais ou municipais deverão possuir ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00 m (quinze metros), tendo pista de rolamento de no mínimo 9,00m (nove metros), passeio do lado do alinhamento predial de no mínimo 3,00m (três metros) e canteiro longitudinal respeitando a faixa de domínio da via de no mínimo 3,00m (três metros).

XX - as ruas sem saída não poderão ultrapassar 100,00m (cem metros) de comprimento, devendo obrigatoriamente possuir no seu final bolsão de retorno com diâmetro mínimo inscrito de 12,00m (doze metros).

XXI - o chanfrado de que trata o inciso VIII poderá ser substituído por uma concordância de alinhamento predial do terreno com *arco de raio* mínimo de 9,00 m (nove metros), sendo que deverá constar no projeto os detalhes respectivos às concordâncias na escala mínima de 1:500 (um para quinhentos).

Art. 12. O loteador será obrigado a deixar a faixa *non edificandi* como reserva, nas seguintes circunstâncias:



I - ao observar o que determina a lei ambiental ao longo dos rios, córregos ou das águas dormentes;

II - reserva mínima de 15,00 (quinze metros) em cada lado das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão e similares, salvo exigências específicas dos órgãos competentes;

III - em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana;

IV - em locais destinados a implantação de equipamentos urbanos que serão definidos no Plano Diretor ou lei complementar;

V - em áreas que deem continuidade as vias de circulação oficiais já existentes ou projetadas;

§ 1º A área correspondente ao inciso V deste artigo poderá ser computada na porcentagem que alude o Art. 13, inciso III, desta Lei.

§ 2º A área correspondente à faixa não edificável de proteção deverá ser cedida ao Município no ato da aprovação do loteamento, sem ônus para ele.

Art. 13. O proprietário cederá ao Município, sem ônus para este, por escritura pública, a porcentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, respeitadas as seguintes proporções:

I - de 5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento) para o uso institucional que será destinado à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, cuja localização será indicada pelo Município quando da consulta prévia;

II - de 10% (dez por cento) a 15% (quinze por cento) para as áreas verdes, com espaços livres de uso públicos:

a) para a área verde que seja igual ou superior a 400 m² (quatrocentos metros quadrados) deverá ser acompanhado de projeto paisagismo e equipamentos urbanos apropriados, além do que após a doação dessa área para o município, incumbirá ao loteador executar as obras para que se encarregue de fazer a manutenção, vedada a contagem e a inclusão das áreas de preservação permanente como áreas verdes.

b) a área verde, em novos loteamentos, deverão se localizarem em contiguidade às áreas de preservação ambiental, se houver.

III - de 15% (quinze por cento) a 20% (vinte por cento) para as vias de circulação.

§1º Consideram-se de uso institucional as áreas destinadas a equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte, segurança pública e lazer, as quais:

I - não poderão estar situadas nas faixas *non edificandi*;

II - serão sempre determinadas pelo poder público municipal, levando-se em conta o interesse coletivo.



§ 2º As áreas de preservação ambiental e as áreas das faixas *non edificandi* ao longo das águas correntes e dormentes das rodovias, das ferrovias, dos dutos e das linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão, não poderão ser computadas para efeito dos percentuais exigidos nos incisos I, II e III deste artigo.

§ 3º O Município exigirá para a aprovação do loteamento a reserva de faixa não edificável, quando conveniente e necessário na frente, lado ou fundo do lote para rede de água e esgoto e outros equipamentos urbanos.

§ 4º Além da área para uso institucional o proprietário deverá destinar uma área com dimensão a ser definida pelo Município, para instalação de uma praça equipada com paisagismo e jardinagem, bem como equipamentos para atividades ao ar livre, a serem custeados pelo loteador.

§ 5º O loteador obriga-se a construir unidades habitacionais para uso de agentes da segurança pública no percentual de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) dos lotes, calculados em referenciais de aproximação, para mais ou para menos, cuja área total dos imóveis será inclusa no cômputo da área institucional mencionado no inciso I deste artigo, sendo que cada unidade habitacional deverá ter área mínima de 45 m² (quarenta e cinco metros quadrados).

§ 6º Também são de responsabilidade do loteador a confecção e instalação das placas contendo as seguintes informações:

a) a denominação das vias públicas, ficando os locais de instalação das placas de denominação das vias a serem definidos pelo Departamento de Engenharia do Município.

b) a identificação dos lotes caução.

Art. 14. A área mínima dos lotes para efeito de loteamento será de 225,00m² (duzentos e vinte cinco metros quadrados), cujas testadas serão de no mínimo 10m (dez metros).

§ 1º A área mínima dos lotes válida para desmembramentos e remembramentos será de no mínimo 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) com testada de no mínimo 7,5m (sete metros e cinquenta centímetros).

§ 2º A área mínima dos lotes e testadas para loteamentos populares deverá atender ao § 2º do art. 16 desta lei.

Seção II Dos Loteamentos Residenciais e Populares

Art. 15. São classificados como loteamentos residenciais os que serão concretizados pela iniciativa privada sem interferência do poder público ou órgãos financeiros, na sua execução e comercialização.

Art. 16. Considera-se loteamentos populares aqueles executados para atender programas especiais de habitação, como desfavelamento, conjuntos habitacionais populares e programas em sistema de mutirão com participação do poder público e/ou instituições financeiras oficiais.



§ 1º A localização dos loteamentos populares depende de análise do órgão público municipal, que considerará nestas decisões as disposições da Lei de Zoneamento e Uso do Solo, além das concepções do planejamento e desenvolvimento urbano do Município.

§ 2º Os lotes dos loteamentos populares não poderão ter área inferior a 225,00m (duzentos metros quadrados) e nem testada menor de 10,00 (dez) metros.

Seção III

Dos Loteamentos Para Fins Industriais

Art. 17. A localização, dimensões mínimas, e outros requisitos para implantação de loteamentos industriais deverão ser definidos na Lei de Zoneamento e de Uso do Solo Urbano e/ou regulamentação específica.

Art. 18. A aprovação de loteamentos industriais depende de análise e anuência prévia de órgão público ambiental.

§ 1º No caso de loteamento destinado a implantação de atividades industriais potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambiente será necessário estudo prévio de impacto ambiental (EIA).

CAPÍTULO V

DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 19. O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar ao Município, em consulta prévia, a viabilidade e o respeito as diretrizes para uso e ocupação do solo urbano e sistema viário, devendo apresentar para este fim os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II - prova de propriedade sobre o terreno a lotear (matrícula atualizada do imóvel):

a) caso não esteja em nome do requerente, apresentar contrato com firma reconhecida e ou escritura pública.

III - planta de proposta de parcelamento na escala mínima de 1:2.000 (um para dois mil), com indicação do norte magnético, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal, devendo conter a indicação:

a) esquema do loteamento pretendido, o qual deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões e áreas lotes e quadras;

b) delimitação do perímetro da propriedade com medidas e confrontantes da área;

c) curvas de nível, no mínimo, de 5,00m (cinco metros) em 5,00m (cinco metros);

d) localização dos cursos d'água, das nascentes existentes ou mais próximas à área, das áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;



e) indicação de matas, acidentes naturais, árvores de grande porte, bosques, construções existentes, bem como de linhas de transmissão de energia e adutoras;

f) arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de um quilometro com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

g) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

IV - planta de situação da área a ser loteada, na escala 1:10.000 (um por dez mil), com indicação do norte magnético da área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência.

§ 1º As pranchas de desenho devem obedecer a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º Além do projeto impresso deverá ser apresentado uma cópia digital em formato DWG ou DXF.

Art. 20. Havendo viabilidade de implantação, o Município de acordo com as diretrizes de Planejamento e demais legislações pertinentes, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I - as vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário básico da cidade, relacionadas ao loteamento pretendido, apontando suas dimensões mínimas e o traçado dos eixos;

II - a fixação da zona ou zonas de uso predominantemente de acordo com a lei de uso e ocupação do solo urbano - zoneamento;

III - localização dos terrenos destinados áreas institucionais, áreas verdes e livres, bem como das faixas de servidão ou domínio público, quando houver;

IV - as faixas sanitárias do terreno para escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis, como reservas florestais e de proteção permanente;

V - relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 06 (seis) meses, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia.

§ 2º A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

§ 3º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, não sendo computado o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

CAPÍTULO VI DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 21. Cumpridas as etapas do capítulo anterior, e havendo viabilidade da implantação do loteamento na forma do art. 5º desta lei, o interessado apresentará os seguintes documentos:



- I - projeto urbanístico do loteamento, orientado pelas diretrizes definidas pelo órgão municipal competente (04 cópias completas);
- II - Memorial Descritivo do loteamento (04 cópias);
- III - Título de propriedade do imóvel (Certidão de Registro de Imóveis atualizada);
- IV - Certidão Negativa de Ônus do Cartório de Registro de Imóveis.
- V - Certidão Negativa de Tributos Municipais;
- VI - Declaração de Disponibilidade de Carga para loteamento emitida pela ENERGISA;
- VII - Atestado de Viabilidade Técnica Operacional do empreendimento emitida pelo Departamento de Águas ou órgão competente;
- VIII - Parecer do órgão público ambiental competente;
- IX - Os projetos do empreendimento, incluindo os projetos de infraestrutura ou de edificações que farão parte do mesmo, deverão ser elaborados por profissional (ais) devidamente habilitado(s) e registrado(s) no CREA ou no CAU e deverão estar acompanhados das respectivas ARTs ou RRTs de elaboração e execução.
- X - Modelo de Contrato de Compromisso de Compra e Venda que será apresentado em cartório para registro, conforme art. 24.
- XI – Estudos de sondagem para loteamentos e edificações a um raio de 150m de nascentes e rios.

Art. 22. O Projeto de loteamento deverá conter:

- I - Projeto de pavimentação asfáltica de todas as suas vias de circulação com especificações técnicas e meio-fio com sarjetas;
- II - Projeto de energia elétrica e de iluminação pública aprovado previamente pelo órgão competente, com indicação das fontes de fornecimento, localização de postes e pontos de iluminação pública, atendendo à totalidade dos lotes do loteamento, com iluminação pública em todas as vias;
- III - Projeto de redes de abastecimento e distribuição de água potável atendendo todos os lotes do loteamento, aprovado previamente pelo órgão competente;
- IV - Projeto das galerias de águas pluviais, contendo memorial de cálculo em função da vazão;
- V - Solução para o esgotamento sanitário;
- VI - Projeto das obras de consolidação de arrimo, para a boa conservação das ruas, bueiros e pontilhões, quando consideradas indispensáveis em função das condições da conformação do terreno, viárias e sanitárias;



VII - Cronograma físico-financeiro de execução do loteamento e das obras de infraestrutura, que não poderá ter prazo superior a 04 (quatro) anos;

VIII - Orçamentos detalhados das obras de infraestrutura urbanas, com base nas planilhas oficiais do Estado.

IX - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos profissionais envolvidos na elaboração e execução de todos os projetos do loteamento;

X - Laudo de Avaliação dos Lotes, emitido por 03 (três) imobiliárias ou 03 (três) profissionais, devidamente habilitados pelo CRECI-MT, sem considerar as benfeitorias previstas nos projetos do loteamento;

XI - Termo de compromisso de caução dos lotes que ficarão como garantia de execução do loteamento com todas as obras de infraestrutura urbanas.

XI - Planta de Situação da área a ser loteada na escala 1:10.000 (um por dez mil) com as seguintes informações:

a) orientação magnética e verdadeira;

b) equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de um quilometro.

XII - Projeto de paisagismo e equipamentos urbanos apropriados para as áreas verdes.

XIII - Os desenhos do Projeto de Loteamento na escala 1:500 (um por quinhentos), com as seguintes informações:

a) orientação magnética e verdadeira;

b) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;

c) dimensões lineares e angulares do Projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas;

d) sistema de vias com respectivas larguras;

e) curvas em nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00m (um metro);

f) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, respectivamente nas escalas de 1:2.000 (um por dois mil) e 1:500 (um por quinhentos);

g) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

h) a indicação das áreas e estatística contendo área total do parcelamento, área total dos lotes e áreas públicas, a saber: área destinada a circulação, áreas verdes, áreas destinadas a equipamentos comunitários, praças e jardins, área de preservação permanente e faixa não edificável.



§ 1º As escalas citadas acima poderão ser alteradas em função do tamanho e topografia da gleba a ser loteada, a pedido do interessado, com anuência da Secretaria Municipal competente.

§ 2º As pranchas devem obedecer as características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 3º Todas as peças do projeto deverão ser assinadas pelo proprietário ou representante legal e pelo responsável técnico, devendo o último mencionar o número do seu registro junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou ao Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

§ 4º Além do projeto impresso deverá ser apresentado uma cópia digital em formato DWG ou DXF.

Art. 23. O Memorial Descritivo deverá conter obrigatoriamente:

I - denominação do Loteamento;

II - descrição sucinta do loteamento (para qual finalidade destina-se o loteamento), com suas características;

III - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

IV - indicação das áreas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;

V - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários, dos serviços públicos e de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados pelo loteador;

VI - limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total da área pública, discriminando as áreas de sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários e o total das áreas de utilidade pública com suas respectivas percentagens.

Art. 24. O modelo de contrato de compra e venda deverá constar, obrigatoriamente, as obrigações previstas no art. 26 da Lei Federal nº 6.766/79, de 19 de dezembro de 1.979.

Art. 25. O prazo máximo para aprovação do Projeto de Loteamento, depois de cumpridas pelo interessado todas as exigências estabelecidas pelo Município, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO VII

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO E APROVAÇÃO

Art. 26. O pedido de desmembramento e/ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado ao Município, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Título de Propriedade (Certidão atualizada da matrícula do imóvel) juntamente com a Certidão Negativa de ônus dos imóveis abrangidos pelo projeto, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis;



II - Certidão Negativa de Tributos Municipais dos imóveis abrangidos pelo projeto;

III - Planta do Imóvel a ser desmembrado e/ou remembrado na escala 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:

- a) situação do imóvel, com as vias e lotes adjacentes existentes;
- b) dimensões lineares angulares e áreas atuais e pretendidas dos lotes, devidamente numerados, abrangidos pelo desmembramento e/ou remembramento;
- c) indicação das edificações existentes;

IV - Memorial Descritivo dos lotes abrangidos contendo áreas, medidas e confrontações, antes e depois do desmembramento e/ou remembramento;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo - CAU, emitida pelo(s) profissional (is) responsável(is) pelo projeto;

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão assinatura do proprietário e responsável técnico e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 27. A aprovação do Projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:

I - os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as dimensões mínimas conforme art. 14, § 1º desta lei;

II - a parte restante do lote, ainda que edificado, compreenda uma porção que possa constituir um lote independente, com acesso direto ao logradouro público, observadas em todo caso as dimensões mínimas previstas em Lei.

Art. 28. Somente serão admitidos desmembramentos com áreas e testadas inferiores ao tamanho mínimo estabelecidos por esta Lei para os casos de desmembramento vinculado a remembramento de áreas contíguas sendo que para estes casos a parcela desmembrada não existirá individualmente, e esta obrigatoriedade deverá constar no processo, vinculando a unidade desmembrada à unidade a ser remembrada, ficando a cargo do Departamento Técnico do Município a análise de cada caso individualmente, não devendo nenhuma das partes ficar com área ou testadas mínimas menores que o estipulado pela legislação, sendo que:

I - as autorizações de desmembramento e unificação que trata o *caput* deste artigo serão fornecidas em um único ato;

II - fica obrigado o fornecimento, por parte dos beneficiários, ao órgão competente do Município, cópia das matrículas resultantes da autorização que trata o inciso anterior.

Art. 29. O prazo máximo para aprovação do projeto, depois de cumpridas pelo interessado todas as exigências, será de 30 (trinta) dias.



Art. 30. Após análise do projeto e exame de toda a documentação exigida, bem como depois de preenchidos os requisitos necessários, o projeto de desmembramento e/ou remembramento será devidamente aprovado para posterior averbação no Registro de Imóveis.

§ 1º Somente após a averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para construção.

§ 2º A autorização de desmembramento e/ou remembramento será concedida através de documento expedido pelo órgão competente do Município e terá prazo de validade de 6 (seis) meses.

§ 3º A não efetivação do ato que trata o parágrafo anterior no prazo estabelecido, torna nula a autorização, sendo necessário o pagamento de novas taxas e emissão de nova autorização.

§ 4º As taxas referentes à análise de expedição da autorização estão previstas no Código Tributário Municipal.

CAPÍTULO VIII DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 31. Recebido o Projeto de Loteamento com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, o Município procederá:

I - Análise de exatidão da Consulta Prévia com o Projeto de Loteamento;

II - Análise de todos os documentos e projetos apresentados, conforme exigências constantes no Capítulo VI.

§ 1º O Município poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º O Município disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias, ambientais, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na sua aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público.

Art. 32. Atendidas as exigências do artigo anterior, o projeto de loteamento e documentos do art. 22, após ser aprovado pelo setor municipal competente, será encaminhado Projeto de Lei para autorização de Instalação do Empreendimento à Câmara Municipal de vereadores que, após análise do cumprimento das exigências dessa Lei, aprovará o Projeto e o enviará para sanção do Executivo Municipal.

Art. 33. Aprovado o projeto pela Câmara Municipal de vereadores e sancionada a lei pelo Executivo, o Município expedirá alvará de loteamento no qual constará a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato do seu registro com:

I – Numero de Lote/Quadra onde esta situada Área de Preservação Permanente;

II - Numero de Lote/Quadra onde esta situada Área Verde;

III - Numero de lote/Quadra onde esta situada Área Institucional.



Art. 34. O loteador deverá executar, sem ônus para o Município, todos os serviços e obras de infraestrutura especificados nos projetos enumerados no art. 22 desta Lei antes de começar a venda dos lotes, cujas obras não poderão ultrapassar o prazo de 04 (quatro) anos.

Paragrafo único. Será permitida a comercialização parcial de lotes no local onde a execução de 100% das obras de infraestrutura estiverem concluídas.

Art. 35. Como garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura, conforme exigência estabelecida no art. 22 desta lei, o loteador será obrigado a ofertar, na forma de caução, uma correspondência percentual da área do loteamento, cujo valor corresponderá a 150% dos custos atualizados dos serviços e obras de infraestrutura, além do que também emitirá, no mesmo valor, carta fiança em nome dos sócios ou prestará qualquer caução idônea.

§ 1º O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 2º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, o Município liberará, mediante requerimento do interessado, as garantias de sua execução, após a realização de vistoria.

§ 3º Município poderá, após vistoria e a requerimento do interessado, liberar proporcionalmente a área caucionada mediante expedição do Auto de Vistoria.

§ 4º Os lotes caucionados deverão ser devidamente identificados no mapa de aprovação e no local com placas indicativas e características de especificação.

Art. 36. Com base na Lei de aprovação de loteamento o Poder Executivo baixará Decreto onde deverá constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras a serem realizadas, o prazo de execução destas, as áreas caucionadas como garantia de construção das obras de infraestrutura, bem como a indicação das áreas que passam ao domínio do Município no ato de registro do loteamento.

Art. 37. O loteador deverá:

I - Executar no prazo fixado pelo cronograma físico-financeiro proposto, a abertura das vias de circulação, com respectivo marcos de alinhamento e nivelamento, bem como as obras e equipamentos previstos nos projetos de infraestrutura;

II - Facilitar a fiscalização permanente do Poder Público durante a execução das obras e serviços;

III - A fazer constar nos compromissos de compra e venda do lote a condição de que os mesmos só poderão receber a construção depois de executadas as obras previstas no Inciso I deste artigo;

IV - A fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lotes, as obrigações pela execução dos serviços e obras do vendedor, com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da área de seus lotes.

§ 1º O marco de alinhamento e nivelamento, a que se refere o Inciso I deste artigo, deverá obedecer ao padrão do Poder Público Municipal.



§ 2º O prazo para a execução das obras e serviços a que se refere o inciso I deste artigo será estabelecido por termos firmados entre o loteador e o Poder Público Municipal, quando da aprovação do Projeto de Loteamento, não podendo ser superior a 180 (cento e oitenta dias) dias, conforme cronograma, com exceção dos serviços de pavimentação asfáltica, drenagem de águas pluviais e rede de esgotamento sanitário, cujo prazo, poderá ser de até 04 (quatro) anos.

§ 3º As obras relativas às redes de água e esgoto, e de distribuição de energia elétrica, quando concluídas, deverão ser recebidas pelas respectivas Concessionárias, que emitirão os competentes termos de recebimento, que deverão ser encaminhados pelo proprietário ou loteador, ao Poder Público Municipal.

§ 4º As obras de pavimentação e drenagem serão fiscalizadas e recebidas pelo Poder Público Municipal, sendo que a pavimentação deverá ser executada na forma de tratamento superficial duplo - TSD e seu recebimento condicionado a apresentação de ensaios técnicos a serem exigidos pelo órgão municipal competente.

§ 5º A omissão do Executivo Municipal na fiscalização com relação a sua forma de execução e ao fiel cumprimento dos prazos estabelecidos para a execução de tais serviços implica em crime de responsabilidade.

Art. 38. Findo o prazo de 4 (quatro) anos, a contar da data da escritura de caução, caso não tenha sido realizados os serviços e obras de infraestrutura, o Município executará os serviços e obras que julgar necessários e promoverá ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas.

Parágrafo único. As áreas adjudicadas se constituirão em bens dominiais do Município que poderão ser usadas livremente nos casos que a legislação prescrever.

Art. 39. Sancionada a lei de aprovação do loteamento, expedido o Decreto e emitido o Alvará, o loteador deverá submetê-lo ao Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos documentos exigidos pelo respectivo Cartório.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES PENAIAS

Art. 40. Fica sujeito à cassação do Alvará, embargo administrativo da obra e aplicação de multa, todo aquele que a partir da data de publicação desta Lei:

I - der início de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem autorização do Município ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;

II - der início de qualquer modo ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;



III - registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

§ 1º A multa a que se refere este artigo corresponderá ao valor de 300 (trezentas) a 2.000 (duas mil) UPFM (Unidade Padrão Fiscal Municipal).

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sanar a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades no Município pelo prazo de 2 (dois) anos.

Art. 41. Após a publicação da presente lei, o Município ao tomar conhecimento da existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno realizados sem autorização municipal, notificará o responsável pela irregularidade para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 60 (sessenta) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

Parágrafo único. Não cumpridas as exigências constantes da Notificação de Embargo, será lavrado o Auto de Infração podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 42. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme a legislação específica em vigor, os servidores do Município que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

TÍTULO II DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 43. Considera-se Condomínio de Lotes o empreendimento projetado nos moldes definidos no Código Civil Art. 1.358-A.

Art. 44. O projeto do Condomínio de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, primeiro deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município através do Departamento de Engenharia e Urbanismo, no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações em vigor.

Art. 45. A documentação do projeto será encaminhada para aprovação e deverá constar:

I - Título de propriedade e certidão de ônus reais relativos ao imóvel a ser fracionado;

II - Licença Ambiental Prévia - LAP;

III - Cronograma físico de execução dos serviços de obras de infraestrutura urbana exigida;

IV - Comprovante de pagamento de taxas;



V - Consulta de viabilidade;

VI - Memorial descritivo;

VII - Projeto definitivo do condomínio conforme especificações previstas em Lei e aos parâmetros urbanísticos para a zona onde estiver situado o condomínio de lotes;

VIII - O município deverá fiscalizar a implantação das obras, somente expedindo o "habite-se" ou "termo de conclusão de obras" depois de concluída a implantação de infraestrutura básica;

VIII - Plano de Arborização.

Parágrafo único. A execução da infraestrutura básica fica condicionada à apresentação de cronograma físico-financeiro pelo empreendedor, sendo que o prazo não poderá ser superior a 04 (quatro) anos contados da data de aprovação do empreendimento.

CAPÍTULO ÚNICO DA INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO

Art. 46. O Condomínio de Lotes deverá ser cercado com muro em alvenaria, estrutura pré-moldada, estrutura metálica, com ou sem tela ou grade, e assemelhados, desde que garanta a sua integridade e proteção.

§ 1º O incorporador deverá executar as seguintes obras, além da infraestrutura: portaria do Condomínio, área de lazer e recreação.

§ 2º O esgoto cloacal residencial individual, com fossa, filtro e clorador, será de responsabilidade do condomínio até que o município possua sistema de coleta e tratamento de esgoto coletivo, todavia após o pleno funcionamento dos serviços públicos deverá ser ligada às redes do condomínio na rede pública do município passando para o segundo a responsabilidade até o momento assumida pelo primeiro.

§ 3º No caso do condomínio possuir mais de 200 unidades autônomas, é indispensável a apresentação de projetos da rede coletora de esgotos, que após submetido a análise da Secretaria Municipal de Planejamento, obter o deferimento, sua execução é considerada obra fundamental para emissão das Licenças de operação do mesmo.

Art. 47. Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio de Lotes, 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 seletiva em caçambas apropriadas e sua destinação final deverá ser feita em área a ser especificada pelo Município;

II - manutenção das obras para abastecimento de água potável, no caso do mesmo não ser efetuado pelo órgão competente, drenagem pluvial, esgoto sanitário, arborização, pavimentação e aterros;

III - manutenção de todas as obras destinadas a implantação de área comum dentro do condomínio.



Parágrafo único. Para cada unidade residencial deverá ser prevista, no mínimo, 01 (uma) vaga de estacionamento dentro da área da gleba autônoma e estacionamento de visitantes no interior do condomínio, podendo ser distribuídas ao longo das vias condominiais, com no mínimo de 20% de vagas com relação ao número de lotes.

Art. 48. As vias condominiais deverão ter as seguintes larguras:

I - Por se tratar de ruas internas e não haver tráfego de veículos pesados, somado ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio, não havendo ligação com o sistema viário do Município para as ruas do Condomínio de Lotes, será exigido gabarito mínimo de 9,00 (nove) metros, sendo 6,00 (seis) metros de pista e 1,50 (um e meio) metro para cada passeio lateral, respeitando a Lei de Acessibilidade.

Art. 49. Os lotes terão área mínima de 225,00m² (duzentos e vinte e cinco metros quadrados) e a testada não poderá ter dimensão menor que 10m (dez metros).

Art. 50. As áreas de lazer e de recreação serão de uso exclusivo do Condomínio de Lotes, perfazendo um mínimo de 5% (cinco por cento) da área total destinada aos lotes.

Art. 51. O projeto de Condomínio de Lotes deve conter área de uso comum de 20% (vinte por cento) do total da área objeto do empreendimento, dispensada área institucional por ser vedada a presença de equipamentos públicos dentro do condomínio particular, excetua-se deste percentual as áreas destinadas à construção da portaria, zeladoria e outros que se fizerem necessário para o bom funcionamento do condomínio.

Parágrafo único. Juntamente com a documentação prevista para análise e aprovação de condomínios, deverá constar indispensavelmente o Plano de Arborização do Condomínio, prevendo áreas arborizadas que somadas não sejam inferiores a 5% do total destinada a lotes, ressalvado os casos em que o imóvel já possua área verde/manutenção, com área superior ao previsto.

Art. 52. Todas as obras coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no Condomínio de Lotes deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construção naquele setor, seguindo o que determina a Legislação Municipal Vigente.

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 53. Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados sem aprovação do Município, inscritos ou não no Registro de Imóveis, em época anterior A presente lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por Comissão específica a ser designada pelo Prefeito Municipal.

§ 1º A aprovação de loteamento e/ou desmembramento dos lotes enquadrados no *caput* deste artigo é feita mediante Lei Municipal de Regularização de Loteamento ou Desmembramento baseado no relato da referida Comissão.



§ 2º A aprovação estará condicionada ao pagamento da multa prevista no § 1º do artigo 51 desta Lei, à cessão de áreas para fins de utilidade pública, ou o correspondente em dinheiro, relativo à época das primeiras alienações, bem como ao pagamento das despesas com serviços e obras necessárias para a regularização do loteamento ou desmembramento, por parte dos beneficiários.

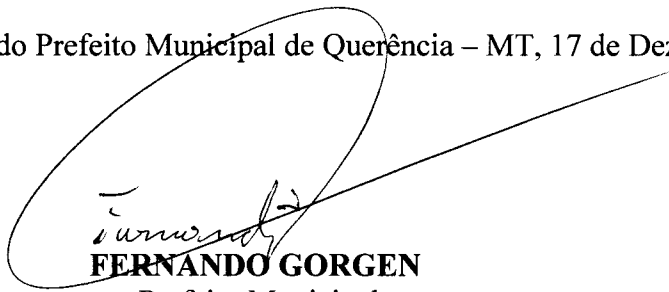
§ 3º Na Lei Municipal de Regularização do Loteamento ou Desmembramento citado no parágrafo primeiro deste artigo, deverão constar as condições e justificativas que levam ao Município a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares.

§ 4º Caso a Comissão Específica constate que o loteamento ou desmembramento não possua condições de ser aprovado encaminhará expediente ao Prefeito solicitando que a Procuradoria Jurídica do Município seja autorizada a pleitear a anulação do processo de sua aprovação, caso tenha sido registrado junto ao Registro de Imóveis e responsabilizar o proprietário da área.

Art. 54. Nos casos em que a presente lei for omissa, aplicar-se-ão os dispositivos presentes na Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, e no que couber, o disposto no Código Civil Brasileiro.

Art. 55. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando expressamente a Lei Municipal nº 704/2012.

Gabinete do Prefeito Municipal de Querência – MT, 17 de Dezembro de 2018.



FERNANDO GORGEN
Prefeito Municipal