Publicado no Diário Oficial de Contas (DOC/TC-MT)
Edição nº 2757 Pág(s). 17 a 22
De 13/12/2022 a 14/12/2022

LEI Nº 2.759/2022

SÚMULA: "DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE ALTA FLORESTA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

Autoria: Executivo Municipal

A CÂMARA MUNICIPAL DE ALTA FLORESTA, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, aprovou e eu, **VALDEMAR GAMBA,** Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I - Das Disposições Preliminares
Seção Única - Dos Objetivos

Art. 1º - Esta Lei regula, com fundamento no parágrafo único do artigo 1º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979, o parcelamento da terra para fins urbanos no Município de Alta Floresta, efetuado por entidade pública ou particular, obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria. 1

§1º - Considera-se zona urbana, para fins de aplicação desta Lei, aquela delimitada pela Lei que define o Perímetro Urbano do Município.

§2º - Considera-se zona rural, para fins de aplicação desta Lei, aquela localizada fora dos limites definidos pela Lei mencionada no parágrafo anterior, situada dentro do Município de Alta Floresta.

Art. 2º - Esta Lei tem por objetivos:

I - Orientar e disciplinar o projeto e a execução de qualquer obra ou serviço de parcelamento de terra no Município;

II - assegurar a observância dos padrões urbanísticos para o interesse da comunidade.

Art. 3º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

§3º - O Poder Executivo Municipal não aprovará projeto para parcelamentos (loteamentos e desmembramentos) em vias não oficiais, nem poderá fazer extensão de melhoramentos públicos nas referidas vias, constituindo responsabilidade funcional a não observância deste dispositivo.

Art. 4º - O projeto de loteamento e desmembramento depende da prévia licença do Município, salvo as exceções previstas em Lei (art. 13 da Lei nº 6.766, de19 de dezembro de 1979).

Parágrafo único. As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, arruamentos e desmembramentos efetuados em virtude da divisão amigável ou judicial, para a extinção de sociedade conjugal ou para qualquer outro fim.

Art. 5º - Para efeitos de aplicação das disposições desta Lei ficam adotadas as definições constantes do Anexo I que faz parte integrante da presente Lei.

Capítulo II - Das Normas de Procedimento
Seção I - Da Aprovação

Art. 6º - Antes da elaboração dos projetos de loteamentos, o proprietário da área deve solicitar ao Município o Termo de Viabilidade que deve ser obedecido na elaboração do novo loteamento.

Art. 7º - Para a expedição do Termo de Viabilidade de loteamento, o proprietário deve protocolar o mapa de Localização dentro do perímetro urbano, matrícula atualizada do imóvel, acompanhada também requerimento devidamente assinado pelo proprietário.

§1º - O Município expedirá Termo de Viabilidade contendo: Diretrizes Urbanísticas, a zona em que pertencem, as diretrizes viárias, a densidade demográfica bruta, as dimensões mínimas dos lotes, o uso do solo, a largura mínima das vias de circulação, dos leitos carroçáveis, dos passeios, dos canteiros e a infraestrutura urbana exigida para o loteamento.

§2º - A certidão de que trata este artigo vigorará pelo prazo máximo de 1 (um) ano, após o qual deve ser solicitado nova certidão.

§3º - O Município terá um prazo de 15 (quinze) dias para apresentar o Termo de Viabilidade do loteamento ao interessado.

Art. 8º - Toda gleba a ser parcelada deve destinar 35% (trinta e cinco por cento) de sua área útil do projeto de loteamento (subtraída das APP's, áreas alagadas, áreas com alta declividade, e demais áreas não utilizáveis para o parcelamento), aos seguintes usos na proporcionalidade indicada a seguir:

I - 5% (cinco por cento) de sua área para áreas Institucionais;

II - 10% (dez por cento) da área da gleba para áreas verdes;

III - 20% (vinte por cento) destinado ao sistema viário.

§1º - Do percentual previsto no inciso I, será facultado ao empreendedor destinar obras e/ou benfeitorias em benefício da comunidade, tais como implantação de praças, pista de caminhada, iluminação em escala humana e ornamental, mobiliários urbanos, quadras esportivas:

a) seja encaminhada proposta pelo empreendedor, acompanhada de desenhos, memoriais descritivos, projetos arquitetônicos e/ou executivos dos equipamentos, benfeitorias e infraestrutura que sirva a comunidade local;

b) será responsabilidade dos empreendedores apresentar todos os projetos necessários para aprovação do Município e todas as despesas com essas obras e implantações, cabendo ao Município a fiscalização na execução dos projetos propostos.

§2º - As porcentagens fixadas nos incisos I e II serão deduzidas do próprio loteamento ou em área esporádica do Município.

§3º - Da porcentagem fixada no inciso II destinado a área verde até 5% poderá ser computado em canteiros centrais desde que sejam vegetados por grama e arborização.

Art. 9º - Após o recebimento do Termo de Viabilidade do loteamento, o interessado deve apresentar o Pré-projeto do loteamento, em escala legível, de acordo com a NBR 6492:2021, composto de:

I - Planta de Localização da área a ser loteada as seguintes informações:

a) divisas do imóvel a ser loteado;

b) levantamento Planialtimétrico Georreferenciado do terreno com curvas de níveis de metro em metro;

c) benfeitorias existentes no terreno, quando for o caso;

d) nascentes, grutas, rios, riachos, ribeirões e córregos, locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

e) serviços de utilidade pública, institucionais, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

f) servidões existentes, faixas de domínio de rodovias e ciclovias no local e adjacências da área a ser loteada;

g) arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação e as distâncias da área a ser loteada;

h) norte verdadeiro do projeto.

II - Estudo Preliminar Urbanístico onde deverão ser indicadas as seguintes informações:

a) a divisa e localização da área a ser loteada;

b) as intenções da ocupação, quanto ao uso predominante do solo, organização do sistema viário, dimensão e disposição dos lotes, previsão das áreas institucionais e áreas verdes;

c) indicação da articulação do sistema viário com as vias adjacentes, existente ou projetadas.

III - O Município terá um prazo máximo de 30 (trinta) dias para análise e expedição do Termo de Apreciação do loteamento ao interessado.

Art. 10- Após a expedição do Termo de Apreciação será apresentado ao Município os Projetos Definitivos que devem obedecer às diretrizes especificadas no Termo de Apreciação e respectiva planta do Estudo Preliminar Urbanístico. Os Projetos Definitivos devem ser entregues em via física e em formato digital, contendo:

I - Projeto Executivo do Loteamento, em 3 (três) vias impressas, devendo conter as seguintes informações:

a) planta de inserção urbana do loteamento na cidade com Indicação da Zona Urbana a que pertence;

b) denominação do loteamento;

c) áreas e bairros existentes no entorno, com arruamento, quadras e lotes existentes;

d) sistema Viário projetado e existente limítrofe ao loteamento, com as respectivas dimensões de calçadas, ruas e avenidas;

e) nas calçadas dos encontros de vias indicar os raios de curvatura e o comprimento dos arcos;

f) faixas de domínio, servidão e outras restrições impostas pela Legislação Municipal, estadual ou Federal;

g) perfil transversal de cada uma das tipologias das vias e calçadas do loteamento em escala adequada;

h) nome das Ruas projetadas e ruas existentes do entorno;

i) numeração de todas as quadras;

j) numeração dos lotes, com metragem quadrada, dimensões, raios de curvatura, e marcos;

l) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;

m) indicação do Uso dos lotes, lotes Comerciais, lotes de uso Misto e lotes Residências;

n) demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto;

o) orientação de norte verdadeiro;

p) sistema de vias com a respectiva hierarquia, obedecendo os gabaritos mínimos regulamentados na presente Lei;

q) quadro de Contabilidade das áreas do loteamento, indicando o percentual relativo de cada uma em relação ao total da área loteada. Descrição sucinta do loteamento, contendo:

1) número e Área da Matrícula;

2) proprietário (a);

3) área Total de Projeto;

4) áreas calculadas em projeto;

5) áreas Institucionais Edificáveis;

6) áreas Verdes;

7) áreas loteáveis.

II - Memorial Descritivo Urbanístico, contendo:

a) denominação do loteamento;

b) descrição sucinta do loteamento e suas especificidades, com as suas características e usos do solo previstos (Comercial, Residencial e Uso Misto);

c) justificativa das áreas Institucionais e áreas Verdes que passarão ao domínio do Município, no ato do registro do loteamento;

d) características urbanísticas do loteamento e parâmetros construtivos específicos do loteamento conforme interesse do loteador e aprovado pelo município.

III - Projeto Planialtimétrico. Projeto Definitivo implantado sobre o levantamento Planialtimétrico Georreferenciado. Planta geral do loteamento, com sistema viário e quadras implantado sobre topografia, com curvas de nível de metro em metro, em 1 (uma) via impressa.

IV - Projetos Complementares necessários a implantação do loteamento, em 1 (uma) via impressa:

a) projeto de Água e Esgoto, aprovado pela concessionária;

b) projeto Elétrico, aprovado pela concessionária;

c) projeto de Pavimentação e Drenagem;

d) projeto de Sinalização Viária (horizontal e vertical);

e) projeto de Arborização.

V - Memoriais descritivos de todos os lotes contendo as seguintes informações, em 3 (três) vias impressas:

a) nome do Loteamento, Responsável técnico e proprietário;

b) marcos de cada lote distâncias entre os pontos, confrontações, Área do lote, Número do lote e quadra pertencente;

c) no caso de curvaturas, colocar todas as informações que à definem, como, azimute, tamanho da corda dos dois pontos da curva, raio e etc.;

d) assinatura do proprietário e do responsável técnico.

VI - Os projetos enviados para aprovação deverão ainda ser acompanhado dos seguintes documentos:

a) certidão de inteiro teor expedida pelo Registro de Imóveis do terreno a ser loteado;

b) certidão negativa de impostos municipais, relativos ao imóvel;

c) matrícula atualizada em nome da loteadora ou proprietário;

d) certidão simplificada atualizada da Junta Comercial;

e) cópia das Licenças Ambientais Pertinentes;

f) discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução da infraestrutura urbana;

g) cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigida;

h) comprovante de pagamento dos emolumentos e taxas.

VII - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas ART´s (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT´s (Registro de Responsabilidade Técnica).

Art. 11- De posse de toda a documentação exigida, o Município terá um prazo de até 30 (trinta) dias para emitir o Decreto de Aprovação do Loteamento.

§1º - A partir do decreto de aprovação inicia-se o prazo de execução das obras do loteamento, sendo que o loteador terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data da expedição do Termo de Aprovação, para executar as obras e serviços de infraestrutura. Este prazo poderá ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) meses mediante apresentação de justificativa técnica ao órgão municipal aprovador.

§2º - O Termo de Aprovação do Loteamento deve conter obrigatoriamente, a assinatura do Técnico responsável pela pasta ou do Gestor Municipal.

§3º - A partir da publicação do Decreto de Aprovação o empreendedor terá 180 (cento e oitenta) dias para fazer o registro do empreendimento no cartório de registro de imóveis.

Seção II - Do projeto de Desmembramento e Unificação

Art. 12- O desmembramento e/ou unificação de lotes localizados no perímetro urbano, somente será possível obedecendo aos seguintes critérios abaixo:

I - meio de Quadra - Lotes localizados em meio de quadra, será admitido somente o desmembramento de lotes com área maior ou igual à 360,00 m² (Trezentos e sessenta metros quadrado) que origine lotes com área mínima de 180,00 m² (Cento e Oitenta metros quadrados), e testada mínima de 7,50 m (Sete metros e cinquenta centímetros);

II - em Esquinas - Lotes localizados em esquinas será admitido somente o desmembramento de terrenos com área maior ou igual à 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) que origine lotes com área mínima de 180,00 m² (Cento e oitenta metros quadrados), e testada mínima de 10,00 m (dez metros);

III - área igual ou maior à 1.000,00 m² - Para lotes residenciais com área maior ou igual à 1000,00 m², somente será admitido o desmembramento, caso o mesmo origine lotes com área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), e testada mínima de 10,00 m (Dez metros);

IV - lotes com Características Comerciais - Os lotes com características comerciais, situados em vias de uso MISTO, somente será admitido o desmembramento, caso os mesmos originem lotes com área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), e testada mínima de 5,00 m (Cinco metros);

7

V - VETADO.

Parágrafo Único. Não será permitido o desmembramento de área de fundo de lote, devendo obedecer a testada mínima permitida para cada lote.

Art. 13. Para análise e aprovação de desmembramento e/ou unificação, o interessado deve apresentar requerimento ao Município acompanhado dos seguintes documentos:

I - matrícula atualizada do terreno em nome do proprietário;

II - cópia dos documentos pessoais;

III - certidão negativa de impostos municipais, relativos ao imóvel;

IV - boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) do imóvel;

V - croqui dos desmembramentos e/ou unificação propostos da seguinte forma:

a) origem do lote;

b) situação Pretendida do desmembramento e/ou unificação;

c) situação Desmembrada/Unificada resultante.

VI - memoriais descritivos de todos os lotes propostos:

a) origem do lote;

b) situação Desmembrada/Unificada resultante.

VII - ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Regularização de Responsabilidade Técnica) emitida por profissional legalmente habilitado no CREA/CAU.

Art. 14- Os croquis propostos de desmembramento e/ou unificação deve ser apresentado contendo as seguintes informações em escala adequada legível, em 3 (três) vias, composto de:

I - as vias existentes;

II - as áreas e testadas mínimas, de acordo com a característica do imóvel determinada por esta Lei;

III - divisão ou agrupamento de lotes pretendido;

IV - as dimensões lineares e angulares;

V - os marcos iniciais voltados à rua de acesso;

VI - a indicação das edificações existentes.

Parágrafo único. A aprovação do desmembramento e/ou unificação que contenham edificações existentes não regularizadas junto ao Município de Alta Floresta, está condicionado à vistoria no lote do processo em trâmite para fins de verificação de que o desmembramento/unificação não gere conflito com a legislação de recuos.

Art. 15- Após a aprovação do projeto o interessado deve, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, encaminhar o mesmo para averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Caso haja caducidade do Termo de Aprovação o proprietário deve solicitar renovação deste no órgão municipal competente e reapresentá-lo no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 16- Para aprovação dos desmembramentos e/ou unificação de lotes realizados pela Regularização Fundiária Urbana – REURB deve ser apresentado para a aprovação, os seguintes projetos:

I - projetos de infraestrutura, devidamente aprovados pelos órgãos responsáveis;

II - orçamento dos serviços e obras de infraestrutura urbana.

Seção III - Das Áreas Denominadas Saldo de Loteamento e Glebas

Art. 17- Fica permitido desmembrar e/ou unificar as áreas urbanas denominadas Saldo de Loteamento da colonizadora ou glebas destinadas a edificação, quando estes se beneficiarem da infraestrutura existente, sem implicar na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongar, modificar ou ampliar os já existentes, respeitando as áreas mínimas nos termos do *caput* do Art. 12 desta Lei.

Parágrafo único. Os desmembramentos não poderão criar áreas remanescentes de lotes encravados.

Art. 18- Área denominada Saldo de Loteamento da colonizadora ou glebas em áreas urbanas destinadas a edificação que caracterizar em abertura, prolongamento, ampliação e modificação de novas vias e logradouros públicos, deve ser doado os 35% (Trinta e cinco por cento) de áreas públicas ao município nos termos do Art. 8º.

Art. 19- Toda área apresentada em matrícula denominada Saldo de Loteamento da colonizadora ou Gleba, ou seja, que ainda não foi objeto de parcelamento do solo urbano destinado à edificação, deve condicionar-se ao que está previsto para projeto de loteamento, no caput desta Lei.

Parágrafo Único. Fica permitido desmembramento de área denominada Saldo de Loteamento da colonizadora ou Gleba, quando pertencerem ao perímetro urbano, com lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongar, modificar ou ampliar os já existentes.

Seção IV - Novos Loteamentos

Art. 20- O parcelamento do solo nos novos loteamentos deve obedecer aos seguintes requisitos:

I - lotes residenciais: Lotes com característica residencial, deve ter testada mínima de 10,00 (dez) metros e área maior ou igual à 250,00 m² (duzentos e Cinquenta metros quadrados);

II - lotes comerciais: Lotes com característica comercial, deve ter testada mínima de 10,00 (dez) metros e área maior ou igual à 250,00 m² (duzentos e Cinquenta metros quadrados);

III - lotes Industriais: Lotes com característica industrial, deve ter testada mínima de 20,00 (vinte) metros e área maior ou igual à 1.000,00 m² (mil metros quadrados).

Art. 21- Nos lotes de esquina com chanfrado/curva, deverá ter dimensão mínima de testada com 7,50 (sete vírgula cinquenta) metros em segmento de reta, desde que incluídas na descrição da frente do lote.

Art. 22- Todas as medidas, inclusive chanfro/curva são consideradas frente do lote e deverão constar nos memoriais.

Seção V - Da Garantia

Art. 23- Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana, exigidos para o loteamento, antes de sua aprovação será constituída caução real ou fidejussória.

§1º- Quando a garantia para execução das obras de infraestrutura oferecida pelo empreendedor ao Município, for lotes do próprio empreendimento, será exigido a garantia correspondente a 20% (vinte por cento) dos lotes particulares a serem loteados.

§2º- Será facultado requerer no mínimo 03 (três) liberações parciais dos lotes caucionados, sendo estas liberações baseadas conforme cronograma de execução de obras de infraestrutura apresentado previamente pelo empreendedor e devidamente aprovado pela comissão de aprovação de loteamentos, nas seguintes condições:

I - após a conclusão de, no mínimo, 30% (trinta por cento) das obras de infraestrutura do empreendimento;

II - após a conclusão de, no mínimo, 60% (sessenta por cento), das obras de infraestrutura do empreendimento;

III - após a conclusão de, no mínimo, 90% (noventa por cento), das obras de infraestrutura do empreendimento.

§3º- Concluídos todos os serviços e obras da infraestrutura urbana exigido para o loteamento, o Município liberará as garantias de sua execução.

§4º- No caso de garantias reais apresentadas fora da área do loteamento, deverão representar imóvel no valor total das obras de infraestrutura do loteamento conforme a planilha orçamentária, aplicando-se o disposto no § 2.º deste artigo.

10

Seção VI - Da Fiscalização

Art. 24- O loteamento será submetido à fiscalização do Município e dos órgãos competentes, quando da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana.

§1º- Deverá ser comunicado, por escrito, à Prefeitura e aos órgãos competentes, a data do início das obras de infraestrutura.

§2º -Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço de infraestrutura exigida para o loteamento, sem prejuízo de outras cominações cabíveis.

Capítulo III - Dos Requisitos, Técnicos, Urbanísticos, Sanitários e Ambientais

Seção I - Das Normas Técnicas

Art. 25- Nenhum parcelamento do solo será permitido:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geográficas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica, ou naquela onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção;

VI - em terrenos situados nas zonas de proteção ambiental, instituídas por Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 26- Nenhum loteamento será permitido fora da área urbana, apenas o parcelamento da área em forma de condomínio e parcelamento de chácaras de lazer a serem regulamentados por lei específica.

Art. 27- Nas áreas definidas como urbanas ou de expansão urbana, deverão ser observadas faixas "não edificável" de 5,00 (cinco metros) ao longo das faixas de domínio de estradas e rodovias.

Art. 28- Os lotes originados de parcelamento do solo em novos loteamentos deverão atender o caput do Art. 20, dessa Lei.

Art. 29- As quadras terão as seguintes dimensões:

I - área máxima de 25.000,00 m² (vinte cinco mil metros quadrados) para Uso Residencial e Misto;

II - área Industrial ou Comercial de Grande porte devem ser aprovadas sob consulta prévia no Município;

III - comprimento linear máximo da quadra deve ser 250,00 m (duzentos e cinquenta metros) para uso residência e uso comercial;

IV - será admitido quadras de até 300 m (trezentos metros) de extensão desde que haja inserção de uma viela:

a) as vielas são vias públicas destinadas a pedestres que deverão conter uma largura mínima de 6m (seis metros) dotada de calçadas com no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, faixas verdes com grama com 2,25m (dois metros e vinte e cinco centímetros) de cada lado da calçada, infraestrutura necessária e iluminação pública, conforme figura 1 constante do anexo II desta Lei, sendo que os custos de implantação da viela correrão por conta do Loteador.

Art. 30. São consideradas áreas de fundo de vale, aquelas localizadas ao longo dos cursos d'água.

§1º- Segundo a legislação ambiental vigente deve ser mantida como área de preservação permanente – APP uma faixa de cada lado das nascentes e cursos d'água no Município.

§2º- Não será permitida a implantação de lotes contíguos às áreas de APP´s, exceto para fechamento de quadras quando aprovado pelo órgão técnico do município.

§3º- Será permitida a implantação de área verde contigua às APP's para atender ao computo do percentual exigido no artigo 8º.

§4º- As APP´s poderão ser circundadas por via paisagística, subdivididas em duas tipologias de perfil mínimo:

I - tipologia A: Leito carroçável de 7 (sete) metros e calçadas de 2,5 metros de cada lado em terrenos residenciais e 3 metros ao lado de terrenos comerciais;

II - tipologia B: Com área lindeira a APP inserida além do passeio público citado abaixo uma pista de no mínimo 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) para abrigar ciclovias, pistas de uso compartilhado e equipamentos de lazer, mais o Leito carroçável de no mínimo 7m (sete), calçada ao lado da APP com metragem acima de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros), e do outro lado do leito carroçável, calçada de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) no caso de uso residencial e calçada de 3m (três metros) no caso de uso Comercial, sendo este acréscimo computado no percentual de doação de área institucional. 12

Art. 31. As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - garantir preferencialmente a continuidade do traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes;

II - articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas;

III - ter as suas medidas de acordo com as diretrizes do Termo de Viabilidade de loteamento, fornecidas pelo Município;

IV - quando houver interrupção ou descontinuidade no traçado, salvo se for via constante do Sistema Viário Básico do Município, no caso *cul-de-sac*, ser providas de praça de manobra, com passeios que possam conter um círculo de raio de no mínimo 9m (nove metros).

Seção II - Da Infraestrutura

Art. 32- Nos loteamentos serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infraestrutura urbana:

I - demarcação das quadras, lotes, logradouros e vias de circulação, que deverão ser mantidos, em perfeitas condições, até 01 (um) ano após a entrega do loteamento;

II - será de responsabilidade do empreendedor a execução da rede seca de água potável na parte interna do empreendimento, ficando sob a responsabilidade da

Concessionária, a execução da infraestrutura para operação do sistema, captação, reservatório, tratamento e rede distribuidora até o ponto de interligação com a rede seca do empreendimento;

III - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com a concessionária local;

IV - será exigido posteamento em concordância com as normas vigentes da concessionária. As luminárias deverão ter eficiência energética comprovada pelo INMETRO;

V - arborização dos passeios e dos canteiros das avenidas, com a densidade mínima de uma árvore por lote, de acordo com especificação do Município;

VI - construção de encostas, quando necessário;

VII - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno;

VIII - meio-fio e sarjetas de acordo com as especificações técnicas do órgão competente;

IX - implementar a sinalização horizontal e vertical conforme projeto aprovado;

X - serão exigidas pavimentação, galerias de águas pluviais ou padrão da cidade, drenagem mesmo que estas sejam mantidas desativadas a princípio, devendo ser previsto no projeto mesmo quando as vias adjacentes ao loteamento não estiverem pavimentadas; 13

XI - quando necessário ligar as galerias de águas pluviais às redes já existentes, será obrigatória a execução de dissipadores de energia ou qualquer outro meio com a mesma finalidade.

§1º- Todas as infraestruturas deverão ser implantadas conforme projeto aprovado.

§2º- Qualquer alteração deve ser remetida ao órgão municipal competente através de projeto "AS BUILT" para aprovação.

Art. 33- Os novos loteamentos e empreendimentos imobiliários previstos, devem possuir obrigatoriamente, iluminação em LED (diodo emissor de luz), devendo seguir as diretrizes da norma que estabelece os requisitos mínimos necessários para iluminação de vias públicas, estabelecidas pela concessionária de energia elétrica.

Parágrafo único. Fica estabelecido que o critério de qualidade das lâmpadas está condicionado ao estabelecido pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia – INMETRO.

Art. 34- As obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para loteamento deverão ser executados de acordo com seu cronograma físico, devidamente aprovado pelo Município.

Art. 35- O posteamento das concessionárias de energia elétrica e telefonia deverão estar dentro da faixa de serviço, conforme normas da concessionária de energia.

§1º- O loteador terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data da expedição do Termo de Aprovação, para executar as obras e serviços de infraestrutura. Este prazo poderá ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) meses mediante apresentação de justificativa técnica ao órgão municipal aprovador.

§2º- Poderão ser feitas alterações na sequência da execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, mediante anuência prévia do Município.

§3º- Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma de obras, o Município executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

Art. 36- Será permitido a liberação de Alvará de Construção de obras residenciais e comerciais nos loteamentos após a conclusão das obras de infraestrutura de Drenagem, Elétrica, rede seca de água e esgoto, sub-base e meio fio.

§1º- Após o término da execução da rede de distribuição de energia elétrica, o loteador deve solicitar ao Município a expedição do Atestado de Alinhamento dos Postes, Autorização de Débito de Iluminação Pública e o Termo de Manutenção de Luminária Pública.

§2º- O loteador ficará responsável pela manutenção das luminárias, até a expedição do Termo de Verificação de conclusão de obras.

§3º- O empreendedor informará ao Município da conclusão das obras citadas no caput deste artigo para a liberação de Alvará de Construção.

Art. 37- Concluídas todas as obras e serviços de infraestrutura do loteamento, o interessado deve solicitar o Termo de Verificação aos órgãos competentes, devendo o Município realizar a vistoria do loteamento, emitir o laudo de recebimento do serviço ou obra, e, em seguida liberar caução das obras de infraestrutura.

Capítulo IV - Das Responsabilidades Técnicas

Art. 38- Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados no Município poderão assinar, como responsáveis técnicos, projetos, especificação, memoriais descritivos, orçamento, planilha de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação do Município.

§1º- São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Mato Grosso – CREA/MT e Conselho de Arquitetura de Mato Grosso – CAU/MT, conforme suas atribuições profissionais.

§2º- A responsabilidade civil para serviços do projeto, cálculo e especificações, cabe aos seus autores e responsáveis técnicos, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as contribuírem.

§3º- A municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade pelos projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

Capítulo V - Nos Parcelamentos em Condomínio

Art. 39- Os interessados na aprovação de condomínios de lotes em imóvel de sua propriedade, deverão encaminhar ao Município requerimento para tal fim, acompanhado dos documentos constantes no Art. 9º desta Lei, bem como:

I - 03 (três) plantas do imóvel, apresentadas em cópias sem quaisquer rasuras e/ou emendas, com escala adequada assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços topográficos;

II - as plantas referidas no inciso anterior deverão conter:

a) a divisão do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

b) a localização geográfica da área, contendo se existir, cursos d`água, lagoas, represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, pedreiras, nível do lençol freático, linhas de transmissão de energia elétrica e outras construções;

c) a orientação verdadeira do norte;

d) o esboço preliminar do parcelamento do solo pretendido, indicando áreas individuais das unidades de lazer e das vias de circulação.

Art. 40- O parcelamento do solo dentro dos condomínios deve obedecer aos seguintes requisitos:

I - os lotes particulares (unidades autônomas) serão de uso exclusivamente residencial, podendo nas áreas comuns serem implantadas algumas atividades comerciais, destinadas a atender os proprietários dos lotes conforme definido na legislação interna do Condomínio;

II - deve ter testada mínima de 10,00 (dez) metros e área maior ou igual à 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

III - nos lotes de esquina com chanfrado/curva, deverá ter dimensão mínima de testada com 7,50 (sete vírgula cinquenta) metros em seguimento de reta, desde que incluídas na descrição da frente do lote.

Art. 41- As áreas de uso comum para circulação deverão ter largura mínima de:

I - quando as edificações estiveram dispostas em um lado só do corredor de acesso, de acordo com a Figura 2 constante do Anexo II da presente Lei:

a) 7,00 m (sete metros) de largura mínima para o leito carroçável;

b) 0,70 m (setenta centímetros) de largura mínima para faixa de serviço, responsável por acomodar o mobiliário, os canteiros, as árvores e os postes de iluminação ou sinalização;

c) 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura mínima para faixa livre ou passeio, destinado exclusivamente à circulação de pedestres, devendo ser livre de qualquer obstáculo, ter inclinação transversal até 3% (três por cento) e ser contínua entre lotes;

d) 0,60 (sessenta centímetros) de largura mínima para faixa de acesso, que consiste no espaço de passagem da área pública para o lote.

II - quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados do corredor de acesso, de acordo com a Figura 2 constante do Anexo II da presente Lei:

a) 8,00 m (oito metros) de largura mínima para o leito carroçável;

b) 0,70 m (setenta centímetros) de largura mínima para faixa de serviço, responsável por acomodar o mobiliário, os canteiros, as árvores e os postes de iluminação ou sinalização;

c) 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura mínima para faixa livre ou passeio, destinado exclusivamente à circulação de pedestres, devendo ser livre de qualquer obstáculo, ter inclinação transversal até 3% (três por cento) e ser contínua entre lotes;

d) 0,60 (sessenta centímetros) de largura mínima para faixa de acesso, que consiste no espaço de passagem da área pública para o lote.

Parágrafo único. O loteador deverá incluir nas promessas de compra e venda o croqui fornecido no momento do termo de aprovação.

Art. 42- A área de uso comum destinada à recreação será equivalente a no mínimo 5% (cinco por cento) da área útil do projeto do loteamento.

Art. 43- As áreas institucionais a serem doadas pelo empreendimento com tipologia de condomínio de lotes serão de 3% da área vendável dos lotes, segundo proposta do loteador poderão ser das seguintes formas:

I - doação de lote ao Município, contigua ou não ao empreendimento;

III - aplica-se no que couber o disposto no § 1.º do art. 8.º desta Lei;

III - custeamento de benfeitorias públicas, apontadas e orçadas pelo município (escolas, postos de saúde ou projetos sustentáveis), aprovados pelo Conselho das Cidades.

Parágrafo único. As áreas públicas deverão situar-se no lado externo do loteamento.

Art. 44- Para a implantação de condomínio de lotes devem ser apresentadas medidas que mitiguem as vias entre muros como o uso de gradis, vidros, elementos pré-moldados para este fim ou similares.

Art. 45- Os demais requisitos urbanísticos, para ocupação do solo seguirão o estabelecido pela Lei de Zoneamento.

Art. 46- Será permitida unificação de lotes dentro do condomínio, porém o desmembramento de lotes não será permitido.

Parágrafo único. Caso os proprietários desejem modificar estas frações, a licença concedida deve ser revogada, precedida de novo processo de aprovação do condomínio.

Art. 47- Na aprovação do condomínio será respeitado o sistema viário constante da Planta do município, bem como as suas futuras projeções.

Art. 48- Quando os acessos às moradias terminarem em um bolsão de retorno, este terá, no mínimo, 12,00 m (doze metros) de diâmetro no leito carroçável, e calçadas de 2,50 m (dois metros e meio).

Art. 49- A infraestrutura exigida para os parcelamentos em condomínio é regulamentada pela SEÇÃO II (Da Infraestrutura), do Capitulo III (Dos Requisitos, Técnicos, Urbanísticos, Sanitários e Ambientais) desta Lei.

Art. 50- Será garantido o ingresso de representantes de órgãos públicos e concessionárias de serviços públicos nos limites do condomínio, para a fiscalização e demais serviços necessários.

Art. 51- Os critérios de uso e ocupação do solo no interior dos condomínios urbanísticos de lotes devem obedecer às limitações estabelecidas na legislação municipal.

Art. 52- Em condomínio de lotes com mais de 150 (cento e cinquenta) unidades autônomas poderão ser previstas áreas comerciais e de serviço para atendimento local, compatível com a legislação do Uso e Ocupação do Solo, para a zona em que estiver inserido.

Parágrafo único. Após a entrega do respectivo empreendimento, caberá ao condomínio e SEU estatuto estabelecer quais estabelecimentos comerciais e serviços serão permitidos em sua área comercial interna.

Art. 53- A entrada e saída dos condomínios de lotes deverão ser projetadas em locais que impliquem na menor conturbação possível do tráfego, apresentando a solução técnica proposta, no ato do pedido de diretrizes do parcelamento.

Art. 54- As calçadas que circundam o perímetro externo do condomínio de lotes, quando houver, deverão atender o disposto no Código de Obras, sendo do condomínio a responsabilidade de implantação e conservação das mesmas.

Art. 55- Aos condomínios de lotes será destinado o mesmo tratamento destinado aos loteamentos abertos quando relacionado as concessionárias de serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica.

Capítulo VI
Seção Única - Nos Parcelamentos Habitacionais Sociais

Art. 56- Nos loteamentos públicos destinados às construções habitacionais sociais deve obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - ser de uso predominantemente residencial;

II - VETADO;

III - nos lotes de esquina com chanfrado/curva, poderá ter dimensão mínima de testada com 7,50 (sete vírgula cinquenta) metros, desde que incluídas na descrição da frente do lote.

Parágrafo único. O loteamento para fins sociais estão condicionadas às exigências da Caixa Econômica Federal ou da Instituição financiadora, em razão das características do empreendimento.

Art. 57- As áreas de uso comum para circulação deverão ter largura mínima de:

I - quando as edificações estiveram dispostas em um lado só do corredor de acesso, de acordo com a Figura 2 constante do Anexo II desta Lei:

a) 7,00 m (sete metros) de largura mínima para o leito carroçável;

b) 0,70 m (setenta centímetros) de largura mínima para faixa de serviço, responsável por acomodar o mobiliário, os canteiros, as árvores e os postes de iluminação ou sinalização;

c) 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura mínima para faixa livre ou passeio, destinado exclusivamente à circulação de pedestres, devendo ser livre de qualquer obstáculo, ter inclinação transversal até 3% (três por cento) e ser contínua entre lotes;

d) 0,60 (sessenta centímetros) de largura mínima para faixa de acesso, que consiste no espaço de passagem da área pública para o lote.

II - quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados do corredor de acesso, de acordo com a Figura 2 constante do Anexo II desta Lei:

a) 8,00 m (oito metros) de largura mínima para o leito carroçável;

b) 0,70 m (setenta centímetros) de largura mínima para faixa de serviço, responsável por acomodar o mobiliário, os canteiros, as árvores e os postes de iluminação ou sinalização;

c) 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura mínima para faixa livre ou passeio, destinado exclusivamente à circulação de pedestres, devendo ser livre de qualquer obstáculo, ter inclinação transversal até 3% (três por cento) e ser contínua entre lotes;

d) 0,60 (sessenta centímetros) de largura mínima para faixa de acesso, que consiste no espaço de passagem da área pública para o lote.

Parágrafo único. As medidas mínimas de calçadas devem ser respeitadas nos passeios para cada lateral, quando as edificações estiverem dispostas em um ou ambos os lados do corredor de acesso, seguindo a ABNT NBR 9050/2021.

Art. 58- A área de uso comum destinada à recreação será equivalente a no mínimo 5% (cinco por cento) da área do lote original.

Art. 59- O loteamento habitacional social poderá ser dispensado da doação de áreas institucionais/áreas verdes.

Art. 60- O poder público baseado nas Legislações Federais, Estaduais ou Municipais pertinentes, poderá promover incentivos fiscais a fim de incentivar a execução desse tipo de empreendimento.

Art. 61- Os Empreendimentos de interesse social serão permitidos com a finalidade principal de atender à demanda habitacional de baixa renda verificada pela Secretaria Municipal de Assistência Social, ou órgão determinado pela Municipalidade.

Art. 62- VETADO

Art. 63- VETADO

Art. 64- VETADO

Art. 65- VETADO

Art. 66- VETADO

Art. 67- VETADO

Art. 68- VETADO

Art. 69- VETADO

Art. 70- VETADO

Capítulo IX
Seção Única - Das Infrações e Sanções

Art. 71- A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta, sem prejuízo das medidas de natureza civil, prevista na Lei Federal nº 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções:

I - advertência será aplicada a simples advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente;

II - multa;

III - embargo, que determina a paralização imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;

IV - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaças ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

V - cassação da licença para parcelar.

§1º- A Advertência será aplicada quando a infração for de pequena gravidade e for corrigida imediatamente.

§2º- A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar.

§3º- O embargo ou a interdição serão comunicados aos interessados mediante notificação.

§4º- Ficará sujeito à multa todo aquele que:

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

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

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

§5º - As multas serão fixadas nos seguintes valores:

I - multa da importância de 300 UPFM (trezentas Unidades Padrão Fiscais do Município) aos que:

a) iniciarem de qualquer modo, ou efetuarem Loteamentos ou Arruamentos do solo para fins urbanos, sem autorização prévia do Município;

b) registrarem Loteamento, Caracterização, Subdivisão e Unificação, compromisso de compra e venda, cessão de uso, contrato de venda de Loteamento ou Caracterização, Subdivisão e Unificação não aprovados pelos órgãos competentes.

II - multa na importância de 100 UPFM (cem Unidades Padrão Fiscais do Município) aos que iniciarem Caracterização, Subdivisão e Unificação de terrenos particulares, sem autorização prévia do Município, ou em desacordo

com as disposições desta Lei Complementar, e ainda das normas federais e estaduais pertinentes;

III - multa na importância de 50 UPFM (cinquenta Unidades Padrão Fiscais do Município) aos que iniciarem de qualquer modo, ou efetuarem Loteamento, Caracterização, Subdivisão e Unificação ou Arruamento do solo para fins urbanos, sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença.

§6º- O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de regularizar as obras, no prazo de 90 (noventa) dias a partir do embargo, de acordo com as disposições vigentes.

§7º- 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 da atividade no Município pelo prazo de 2 (dois) anos.

Art. 72- Os loteadores que tiverem empreendimento aprovados pelo município e registrados em cartório que estejam com o cronograma de execução de obras vencido e não executados e não devidamente justificados, nos termos do Art. 11 e §§, não terão aprovação de novos loteamentos.

Capítulo X
Seção Única - Das Disposições Finais

Art. 73- O Executivo Municipal poderá regulamentar por Decreto a presente Lei, estabelecendo procedimentos para cumprimento de suas disposições.

Art. 74- Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 75- Revogam-se as disposições em contrário, em especial as Leis 026/1983 e suas alterações, Lei 156/1987, Lei 267/90 e suas alterações.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTA FLORESTA-MT, em 12 de dezembro de 2022.

VALDEMAR GAMBA
Prefeito Municipal

ANEXO I - **Das Definições**

ACESSO: interligação para veículos e pedestres entre logradouro público e um empreendimento.

ALINHAMENTO PREDIAL: Linha legal que serve de limite entre o terreno e o Logradouro para o qual faz parte.

ÁREA CONTÍGUA: Área que o loteamento ou desmembramento abrange ao lado de área existente passível de urbanização.

ÁREA DE LOGRADOUROS PÚBLICOS: Área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, alamedas, canteiros e rotatórias etc.

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

ÁREA LÍQUIDA: Área resultante da diferença entre a área total e a área de logradouros públicos.

ÁREA TOTAL: Área que o loteamento ou desmembramento abrange.

ÁREAS INSTITUCIONAIS: São áreas institucionais de loteamento são aquelas destinadas a edificação de equipamentos comunitários, tais como praças, ginásios de esportes, áreas de lazer, escolas, postos de saúde, entre outros.

ÁREAS VERDES: São espaços de domínio público que desempenham função ecológica e paisagística, propiciando a melhoria da qualidade ambiental, funcional e estética da cidade, dotadas de vegetação e espaços livres de impermeabilização, e estão inseridas nos "espaços livres" dos loteamentos, preferencialmente localizadas em áreas contiguas a áreas de preservação permanentes e fundos de vale.

ARRUAMENTOS – disposição, distribuição das ruas de um loteamento ou bairro.

CALÇADA/PASSEIO PÚBLICO: parte do logradouro público, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.

CANTEIRO: área ajardinada ou pavimentada situada entre dois leitos carroçáveis.

CICLOFAIXA: Pista de circulação destinada a circulação de bicicletas com o espaço delimitado por pintura de sinalização no pavimento, sem separação física de qualquer tipo.

CICLOVIA: Via de circulação destinada ao trânsito exclusivo de ciclistas.

DECLIVIDADE: relação entre a maior diferença de altura entre dois pontos do mesmo terreno e a distância entre eles, expressa em porcentagem.

DESMEMBRAMENTOS: A subdivisão de uma área de lotes para edificação, desde que seja aproveitado o sistema viário oficial e não se abra novas vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem os existentes.

EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO: Os equipamentos públicos de educação, cultura, lazer, saúde e similares.

EQUIPAMENTOS URBANOS: Os equipamentos públicos de abastecimento de água, energia, águas pluviais, meio-fio e sarjeta.

FAIXA DE DOMÍNIO: área de terreno destinada à construção e operação de uma via de circulação.

FAIXA DE ROLAMENTO: Cada uma das faixas que compõem o leito carroçável nas vias de circulação.

FAIXA NÃO EDIFICÁVEL: Área de terreno onde não será permitida qualquer construção.

FAIXA SANITÁRIA: Área não edificável cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais.

FRENTE DE LOTE OU TESTADA: divisa lindeira à via oficial, e, nos terrenos de esquina, o acesso principal à edificação.

FUNDO DE VALE: área não edificável compreendida entre um curso d'água e uma via paisagística.

GLEBA: Área de terreno que ainda não foi objeto de parcelamento.

INFRAESTRUTURA: A infraestrutura dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas.

LEITO CARROÇÁVEL: Parte da via de circulação destinada ao trajeto de uma ou mais faixas de rolamento.

LOGRADOURO PÚBLICO: Espaço livre de uso público destinado pela Municipalidade à circulação, parada ou estacionamento de veículos, ou à circulação de pedestres, oficialmente reconhecido, aceito e identificado por uma denominação, tais como avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

LOTE: Porção de terreno que faz frente ou testada para um logradouro, descrita e legalmente assegurada por uma prova de domínio.

LOTEADOR: Pessoa física ou Jurídica que promove o ato de parcelamento de solo de uma área em lotes menores.

LOTEAMENTO: Subdivisão de glebas em lotes, destinados a edificações, com aberturas de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias já existentes.

PARCELAMENTO DO SOLO: subdivisão ou anexação de gleba, área ou lote destinados à edificação.

PASSEIO: Parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres.

PECÚNIA: designação comum de dinheiro, moeda corrente.

PERÍMETRO URBANO: linha imaginária que divide a zona urbana da zona de expansão urbana ou rural.

PISTA DE USO COMPARTILHADO: Espaço sobre a calçada ou canteiro central, destinado ao uso simultâneo de pedestres, cadeirantes, patinetes, patins, ciclistas e afins, com prioridade do pedestre, desde que devidamente sinalizado e projetado para tal finalidade.

QUADRA: área resultante de loteamento, delimitada por vias públicas oficiais e constituídas por um ou mais lotes.

REMEMBRAMENTO: fusão de áreas e/ou lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento ou modificações já existentes.

SISTEMA VIÁRIO: conjunto das principais vias oficiais de circulação, bem como as interseções resultantes do cruzamento de vias.

VIA DE CIRCULAÇÃO/PÚBLICA: via de uso público, aceita e declarada ou reconhecida como oficial pelo Município, onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a calçada, a pista, o acostamento, a ilha, o canteiro central e similares, situada em áreas urbanas e caracterizadas principalmente por possuírem imóveis edificados ao longo de sua extensão, denominadas como, ruas, travessas, avenidas e alamedas.

VIA DE CIRCULAÇÃO: Área destinada à circulação de veículos e/ou pedestre.

VIA LOCAL: caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou as áreas restritas.

VIELA: vias públicas destinadas a pedestres que deverão conter uma largura mínima de 6 m (seis metros) dotada de calçadas com no mínimo 1,50 m (um metro e meio) admitidas em quadras de até 300 m (trezentos metros) de extensão.

VISTORIA: diligência efetuada pelo Poder Executivo Municipal, tendo por finalidade orientar o projeto, execução e a fiscalização de qualquer parcelamento do solo no município.

ZONA DE EXPANSÃO URBANA: a área delimitada pelo perímetro de expansão urbana, contígua ao perímetro urbano, assim definida pelo Plano Diretor.

ZONA RURAL: qualquer região geográfica não-classificada como zona urbana ou zona de Expansão Urbana, não-urbanizável ou destinada à limitação do crescimento urbano, utilizada em atividades agropecuárias, agroindustriais, extrativismo, silvicultura e/ou conservação ambiental.

ZONA URBANA: a área delimitada pelo perímetro urbano do município.

ANEXO II - **Das Figuras**

Figura 1

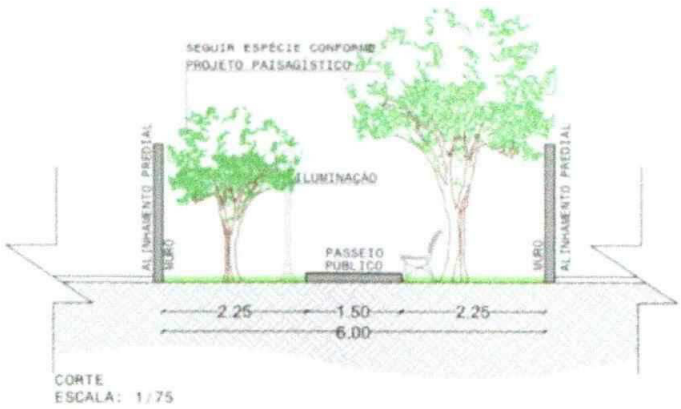
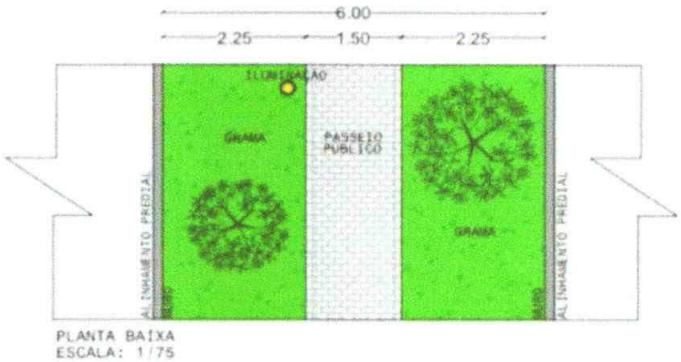
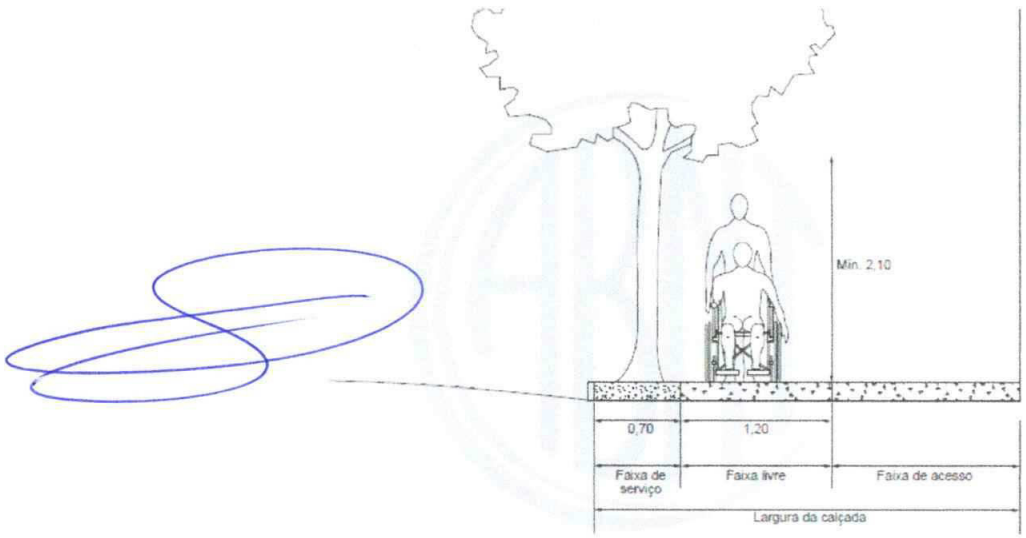


Figura 2





Tribunal de Contas
Mato Grosso
INSTRUMENTO DE CIDADANIA

Diário Oficial de Contas
Tribunal de Contas de Mato Grosso

Ano 11 Nº 2757 – Página 17
Divulgação terça-feira, 13 de dezembro de 2022 Publicação quarta-feira, 14 de dezembro de 2022

III- o pagamento do período aquisitivo requerido será efetivado de forma parcelada ou em uma única parcela, sendo verificada a disponibilidade financeira e orçamentária;

IV- o pagamento será de caráter indenizatório e sem a incidência do imposto de renda e da contribuição previdenciária.

Art. 3.º- Aplica-se a presente regulamentação licenças especiais (prêmio) cujo período aquisitivo se complete até a data da publicação da presente resolução, sendo expressamente vedado ao servidor acumular novos períodos aquisitivos.

Art. 4.º- Fica consignado ainda, para todos os efeitos, que os períodos de licença especial (prêmio) até então acumulados pelos servidores efetivos que trabalham no IPREAF, deverão ser convertidos e/ou gozados em até 5 (cinco) anos, contados a partir da data de publicação desta Resolução

I- O servidor que entrar a partir da publicação da presente Resolução, poderá ser convertido em pecúnia, do período trabalhado no Instituto, desde que exerça 5 anos de efetivos exercício no IPREAF.

Art. 5.º- As despesas decorrentes da execução desta Resolução correrão à conta do orçamento do IPREAF.

Art. 6.º- Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação,

Art. 7.º- Revogam-se as disposições em contrário.

ANDREIA ROCHA DA SILVA
Presidente do Conselho Curador

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTA FLORESTA

LEGISLAÇÃO

LEI Nº 2.759/2022

SÚMULA: "DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE ALTA FLORESTA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

Autoria: Executivo Municipal

A CÂMARA MUNICIPAL DE ALTA FLORESTA, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, aprovou e eu, VALDEMAR GAMBA, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I - Das Disposições Preliminares
Seção Única - Dos Objetivos

Art. 1º - Esta Lei regula, com fundamento no parágrafo único do artigo 1º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979, o parcelamento da terra para fins urbanos no Município de Alta Floresta, efetuado por entidade pública ou particular, obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

§1º - Considera-se zona urbana, para fins de aplicação desta Lei, aquela delimitada pela Lei que define o Perímetro Urbano do Município.

§2º - Considera-se zona rural, para fins de aplicação desta Lei, aquela localizada fora dos limites definidos pela Lei mencionada no parágrafo anterior, situada dentro do Município de Alta Floresta.

Art. 2º - Esta Lei tem por objetivos:

I - Orientar e disciplinar o projeto e a execução de qualquer obra ou serviço de parcelamento de terra no Município;

II - assegurar a observância dos padrões urbanísticos para o interesse da comunidade.

Art. 3º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

§3º - O Poder Executivo Municipal não aprovará projeto para parcelamentos (loteamentos e desmembramentos) em vias não oficiais, nem poderá fazer extensão de melhoramentos públicos nas referidas vias, constituindo responsabilidade funcional a não observância deste dispositivo.

Art. 4º - O projeto de loteamento e desmembramento depende da prévia licença do Município, salvo as exceções previstas em Lei (art. 13 da Lei nº 6.766, de19 de dezembro de 1979).

Parágrafo único. As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, arruamentos e desmembramentos efetuados em virtude da divisão amigável ou judicial, para a extinção de sociedade conjugal ou para qualquer outro fim.

Art. 5º - Para efeitos de aplicação das disposições desta Lei ficam adotadas as definições constantes do Anexo I que faz parte integrante da presente Lei.

Capítulo II - Das Normas de Procedimento
Seção I - Da Aprovação

Art. 6º - Antes da elaboração dos projetos de loteamentos, o proprietário da área deve solicitar ao Município o Termo de Viabilidade que deve ser obedecido na elaboração do novo loteamento.

Art. 7º - Para a expedição do Termo de Viabilidade de loteamento, o proprietário deve protocolar o mapa de Localização dentro do perímetro urbano, matrícula atualizada do imóvel, acompanhada também requerimento devidamente assinado pelo proprietário.

§1º - O Município expedirá Termo de Viabilidade contendo: Diretrizes Urbanísticas, a zona em que pertencem, as diretrizes viárias, a densidade demográfica bruta, as dimensões mínimas dos lotes, o uso do solo, a largura mínima das vias de circulação, dos leitos carroçáveis, dos passeios, dos canteiros e a infraestrutura urbana exigida para o loteamento.

§2º - A certidão de que trata este artigo vigorará pelo prazo máximo de 1 (um) ano, após o qual deve ser solicitado nova certidão.

§3º - O Município terá um prazo de 15 (quinze) dias para apresentar o Termo de Viabilidade do loteamento ao interessado.

Art. 8º - Toda gleba a ser parcelada deve destinar 35% (trinta e cinco por cento) de sua área útil do projeto de loteamento (subtraída das APP's, áreas alagadas, áreas com alta declividade, e demais áreas não utilizáveis para o parcelamento), aos seguintes usos na proporcionalidade indicada a seguir:

I - 5% (cinco por cento) de sua área para áreas Institucionais;

II - 10% (dez por cento) da área da gleba para áreas verdes;

III - 20% (vinte por cento) destinado ao sistema viário.

§1º - Do percentual previsto no inciso I, será facultado ao empreendedor destinar obras e/ou benfeitorias em benefício da comunidade, tais como implantação de praças, pista de caminhada, iluminação em escala humana e ornamental, mobiliários urbanos, quadras esportivas:

a) seja encaminhada proposta pelo empreendedor, acompanhada de desenhos, memoriais descritivos, projetos arquitetônicos e/ou executivos dos equipamentos, benfeitorias e infraestrutura que sirva a comunidade local;

b) será responsabilidade dos empreendedores apresentar todos os projetos necessários para aprovação do Município e todas as despesas com essas obras e implantações, cabendo ao Município a fiscalização na execução dos projetos propostos.

§2º - As porcentagens fixadas nos incisos I e II serão deduzidas do próprio loteamento ou em área esporádica do Município.

§3º - Da porcentagem fixada no inciso II destinado a área verde até 5% poderá ser computado em canteiros centrais desde que sejam vegetados por grama e arborização.

Art. 9º - Após o recebimento do Termo de Viabilidade do loteamento, o interessado deve apresentar o Pré-projeto do loteamento, em escala legível, de acordo com a NBR 6492:2021, composto de:

I - Planta de Localização da área a ser loteada as seguintes informações:

a) divisas do imóvel a ser loteado;

b) levantamento Planialtimétrico Georreferenciado do terreno com curvas de níveis de metro em metro;

c) benfeitorias existentes no terreno, quando for o caso;

d) nascentes, grutas, rios, riachos, ribeirões e córregos, locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

e) serviços de utilidade pública, institucionais, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

f) servidões existentes, faixas de domínio de rodovias e ciclovias no local e adjacências da área a ser loteada;

g) arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação e as distâncias da área a ser loteada;

h) norte verdadeiro do projeto.

II - Estudo Preliminar Urbanístico onde deverão ser indicadas as seguintes informações:

a) a divisa e localização da área a ser loteada;

b) as intenções da ocupação, quanto ao uso predominante do solo, organização do sistema viário, dimensão e disposição dos lotes, previsão das áreas institucionais e áreas verdes;

c) indicação da articulação do sistema viário com as vias adjacentes, existente ou projetadas.

III - O Município terá um prazo máximo de 30 (trinta) dias para análise e expedição do Termo de Apreciação do loteamento ao interessado.

Art. 10- Após a expedição do Termo de Apreciação será apresentado ao Município os Projetos Definitivos que devem obedecer às diretrizes especificadas no Termo de Apreciação e respectiva planta do Estudo Preliminar Urbanístico. Os Projetos Definitivos devem ser entregues em via física e em formato digital, contendo:

I - Projeto Executivo do Loteamento, em 3 (três) vias impressas, devendo conter as seguintes informações:

a) planta de inserção urbana do loteamento na cidade com Indicação da Zona Urbana a que pertence;

b) denominação do loteamento;

c) áreas e bairros existentes no entorno, com arruamento, quadras e lotes existentes;

d) sistema Viário projetado e existente limítrofe ao loteamento, com as respectivas dimensões de calçadas, ruas e avenidas;

e) nas calçadas dos encontros de vias indicar os raios de curvatura e o comprimento dos arcos;

f) faixas de domínio, servidão e outras restrições impostas pela Legislação Municipal, estadual ou Federal;

g) perfil transversal de cada uma das tipologias das vias e calçadas do loteamento em escala adequada;

h) nome das Ruas projetadas e ruas existentes do entorno;

i) numeração de todas as quadras;

j) numeração dos lotes, com metragem quadrada, dimensões, raios de curvatura, e marcos;

l) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;

Tribunal de Contas
Mato Grosso
INSTRUMENTO DE CIDADANIA

Diário Oficial de Contas
Tribunal de Contas de Mato Grosso

Ano 11 Nº 2757 – Página 18
Divulgação terça-feira, 13 de dezembro de 2022 Publicação quarta-feira, 14 de dezembro de 2022

m) indicação do Uso dos lotes, lotes Comerciais, lotes de uso Misto e lotes Residências;

n) demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto;

o) orientação de norte verdadeiro;

p) sistema de vias com a respectiva hierarquia, obedecendo os gabaritos mínimos regulamentados na presente Lei;

q) quadro de Contabilidade das áreas do loteamento, indicando o percentual relativo de cada uma em relação ao total da área loteada. Descrição sucinta do loteamento, contendo:

1) número e Área da Matrícula;
2) proprietário (a);
3) área Total de Projeto;
4) áreas calculadas em projeto;
5) áreas Institucionais Edificáveis;
6) áreas Verdes;
7) áreas loteáveis.

II - Memorial Descritivo Urbanístico, contendo:

a) denominação do loteamento;

b) descrição sucinta do loteamento e suas especificidades, com as suas características e usos do solo previstos (Comercial, Residencial e Uso Misto);

c) justificativa das áreas Institucionais e áreas Verdes que passarão ao domínio do Município, no ato do registro do loteamento;

d) características urbanísticas do loteamento e parâmetros construtivos específicos do loteamento conforme interesse do loteador e aprovado pelo município.

III - Projeto Planialtimétrico. Projeto Definitivo implantado sobre o levantamento Planialtimétrico Georreferenciado. Planta geral do loteamento, com sistema viário e quadras implantado sobre topografia, com curvas de nível de metro em metro, em 1 (uma) via impressa.

IV - Projetos Complementares necessários a implantação do loteamento, em 1 (uma) via impressa:

a) projeto de Água e Esgoto, aprovado pela concessionária;
b) projeto Elétrico, aprovado pela concessionária;
c) projeto de Pavimentação e Drenagem;
d) projeto de Sinalização Viária (horizontal e vertical);
e) projeto de Arborização.

V - Memoriais descritivos de todos os lotes contendo as seguintes informações, em 3 (três) vias impressas:

a) nome do Loteamento, Responsável técnico e proprietário;

b) marcos de cada lote distâncias entre os pontos, confrontações, Área do lote, Número do lote e quadra pertencente;

c) no caso de curvaturas, colocar todas as informações que à definem, como, azimute, tamanho da corda dos dois pontos da curva, raio e etc.;

d) assinatura do proprietário e do responsável técnico.

VI - Os projetos enviados para aprovação deverão ainda ser acompanhado dos seguintes documentos:

a) certidão de inteiro teor expedida pelo Registro de Imóveis do terreno a ser loteado;

b) certidão negativa de impostos municipais, relativos ao imóvel;

c) matrícula atualizada em nome da loteadora ou proprietário;

d) certidão simplificada atualizada da Junta Comercial;

e) cópia das Licenças Ambientais Pertinentes;

f) discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução da infraestrutura urbana;

g) cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigida;

h) comprovante de pagamento dos emolumentos e taxas.

VII - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas ART´s (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT´s (Registro de Responsabilidade Técnica).

Art. 11- De posse de toda a documentação exigida, o Município terá um prazo de até 30 (trinta) dias para emitir o Decreto de Aprovação do Loteamento.

§1º - A partir do decreto de aprovação inicia-se o prazo de execução das obras do loteamento, sendo que o loteador terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data da expedição do Termo de Aprovação, para executar as obras e serviços de infraestrutura. Este prazo poderá ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) meses mediante apresentação de justificativa técnica ao órgão municipal aprovador.

§2º - O Termo de Aprovação do Loteamento deve conter obrigatoriamente, a assinatura do Técnico responsável pela pasta ou do Gestor Municipal.

§3º - A partir da publicação do Decreto de Aprovação o empreendedor terá 180 (cento e oitenta) dias para fazer o registro do empreendimento no cartório de registro de imóveis.

Seção II - Do projeto de Desmembramento e Unificação

Art. 12- O desmembramento e/ou unificação de lotes localizados no perímetro urbano, somente será possível obedecendo aos seguintes critérios abaixo:

I - meio de Quadra - Lotes localizados em meio de quadra, será admitido somente o desmembramento de lotes com área maior ou igual à 360,00 m² (Trezentos e sessenta metros quadrado) que origine lotes com área mínima de 180,00 m² (Cento e Oitenta metros quadrados), e testada mínima de 7,50 m (Sete metros e cinquenta centímetros);

II - em Esquinas - Lotes localizados em esquinas será admitido somente o desmembramento de terrenos com área maior ou igual à 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) que origine lotes com área mínima de 180,00 m² (Cento e oitenta metros quadrados), e testada mínima de 10,00 m (dez metros);

III - área igual ou maior à 1.000,00 m² - Para lotes residenciais com área maior ou igual à 1000,00 m², somente será admitido o desmembramento, caso o mesmo origine lotes com área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), e testada mínima de 10,00 m (Dez metros);

IV - lotes com Características Comerciais - Os lotes com características comerciais, situados em vias de uso misto, somente será admitido o desmembramento, caso os mesmos originem lotes com área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), e testada mínima de 5,00 m (Cinco metros);

V - VETADO.

Parágrafo Único. Não será permitido o desmembramento de área de fundo de lote, devendo obedecer a testada mínima permitida para cada lote.

Art. 13. Para análise e aprovação de desmembramento e/ou unificação, o interessado deve apresentar requerimento ao Município acompanhado dos seguintes documentos:

I - matrícula atualizada do terreno em nome do proprietário;
II - cópia dos documentos pessoais;
III - certidão negativa de impostos municipais, relativos ao imóvel;
IV - boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) do imóvel;
V - croqui dos desmembramentos e/ou unificação propostos da seguinte forma:

a) origem do lote;
b) situação Pretendida do desmembramento e/ou unificação;
c) situação Desmembrada/Unificada resultante.

VI - memoriais descritivos de todos os lotes propostos:

a) origem do lote;
b) situação Desmembrada/Unificada resultante.

VII - ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Regularização de Responsabilidade Técnica) emitida por profissional legalmente habilitado no CREA/CAU.

Art. 14- Os croquis propostos de desmembramento e/ou unificação deve ser apresentado contendo as seguintes informações em escala adequada legível, em 3 (três) vias, composto de:

I - as vias existentes;
II - as áreas e testadas mínimas, de acordo com a característica do imóvel determinada por esta Lei;
III - divisão ou agrupamento de lotes pretendido;
IV - as dimensões lineares e angulares;
V - os marcos iniciais voltados à rua de acesso;
VI - a indicação das edificações existentes.

Parágrafo único. A aprovação do desmembramento e/ou unificação que contenham edificações existentes não regularizadas junto ao Município de Alta Floresta, está condicionado à vistoria no lote do processo em trâmite para fins de verificação de que o desmembramento/unificação não gere conflito com a legislação de recuos.

Art. 15- Após a aprovação do projeto o interessado deve, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, encaminhar o mesmo para averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Caso haja caducidade do Termo de Aprovação o proprietário deve solicitar renovação deste no órgão municipal competente e reapresentá-lo no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 16- Para aprovação dos desmembramentos e/ou unificação de lotes realizados pela Regularização Fundiária Urbana – REURB deve ser apresentado para a aprovação, os seguintes projetos:

I - projetos de infraestrutura, devidamente aprovados pelos órgãos responsáveis;
II - orçamento dos serviços e obras de infraestrutura urbana.

Seção III - Das Áreas Denominadas Saldo de Loteamento e Glebas

Art. 17- Fica permitido desmembrar e/ou unificar as áreas urbanas denominadas Saldo de Loteamento da colonizadora ou glebas destinadas a edificação, quando estes se beneficiarem da infraestrutura existente, sem implicar na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongar, modificar ou ampliar os já existentes, respeitando as áreas mínimas nos termos do caput do Art. 12 desta Lei.

Parágrafo único. Os desmembramentos não poderão criar áreas remanescentes de lotes encravados.

Art. 18- Área denominada Saldo de Loteamento da colonizadora ou glebas em áreas urbanas destinadas a edificação que caracterizar em abertura, prolongamento, ampliação e modificação de novas vias e logradouros públicos, deve ser doado os 35% (Trinta e cinco por cento) de áreas públicas ao município nos termos do Art. 8º.

Art. 19- Toda área apresentada em matrícula denominada Saldo de Loteamento da colonizadora ou Gleba, ou seja, que ainda não foi objeto de parcelamento do solo urbano destinado à edificação, deve condicionar-se ao que está previsto para projeto de loteamento, no caput desta Lei.

Parágrafo Único. Fica permitido desmembramento de área denominada Saldo de Loteamento da colonizadora ou Gleba, quando pertencerem ao perímetro urbano, com lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongar, modificar ou ampliar os já existentes.

Seção IV - Novos Loteamentos

Art. 20- O parcelamento do solo nos novos loteamentos deve obedecer aos seguintes requisitos:

I - lotes residenciais: Lotes com característica residencial, deve ter testada mínima de 10,00 (dez) metros e área maior ou igual à 250,00 m² (duzentos e Cinquenta metros quadrados);

II - lotes comerciais: Lotes com característica comercial, deve ter testada mínima de 10,00 (dez) metros e área maior ou igual à 250,00 m² (duzentos e Cinquenta metros quadrados);

III - lotes Industriais: Lotes com característica industrial, deve ter testada mínima de 20,00 (vinte) metros e área maior ou igual à 1.000,00 m² (mil metros quadrados).

Tribunal de Contas
Mato Grosso
INSTRUMENTO DE CIDADANIA

Diário Oficial de Contas
Tribunal de Contas de Mato Grosso

Ano 11 Nº 2757 – Página 19
Divulgação terça-feira, 13 de dezembro de 2022 Publicação quarta-feira, 14 de dezembro de 2022

Art. 21- Nos lotes de esquina com chanfrado/curva, deverá ter dimensão mínima de testada com 7,50 (sete vírgula cinquenta) metros em segmento de reta, desde que incluídas na descrição da frente do lote.

Art. 22- Todas as medidas, inclusive chanfro/curva são consideradas frente do lote e deverão constar nos memoriais.

Seção V - Da Garantia

Art. 23- Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana, exigidos para o loteamento, antes de sua aprovação será constituída caução real ou fidejussória.

§1º- Quando a garantia para execução das obras de infraestrutura oferecida pelo empreendedor ao Município, for lotes do próprio empreendimento, será exigido a garantia correspondente a 20% (vinte por cento) dos lotes particulares a serem loteados.

§2º- Será facultado requerer no mínimo 03 (três) liberações parciais dos lotes caucionados, sendo estas liberações baseadas conforme cronograma de execução de obras de infraestrutura apresentado previamente pelo empreendedor e devidamente aprovado pela comissão de aprovação de loteamentos, nas seguintes condições:

I - após a conclusão de, no mínimo, 30% (trinta por cento) das obras de infraestrutura do empreendimento;

II - após a conclusão de, no mínimo, 60% (sessenta por cento), das obras de infraestrutura do empreendimento;

III - após a conclusão de, no mínimo, 90% (noventa por cento), das obras de infraestrutura do empreendimento.

§3º- Concluídos todos os serviços e obras da infraestrutura urbana exigido para o loteamento, o Município liberará as garantias de sua execução.

§4º- No caso de garantias reais apresentadas fora da área do loteamento, deverão representar imóvel no valor total das obras de infraestrutura do loteamento conforme a planilha orçamentária, aplicando-se o disposto no § 2.º deste artigo.

Seção VI - Da Fiscalização

Art. 24- O loteamento será submetido à fiscalização do Município e dos órgãos competentes, quando da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana.

§1º- Deverá ser comunicado, por escrito, à Prefeitura e aos órgãos competentes, a data do início das obras de infraestrutura.

§2º -Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço de infraestrutura exigida para o loteamento, sem prejuízo de outras cominações cabíveis.

Capítulo III - Dos Requisitos, Técnicos, Urbanísticos, Sanitários e Ambientais

Seção I - Das Normas Técnicas

Art. 25- Nenhum parcelamento do solo será permitido:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geográficas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica, ou naquela onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção;

VI - em terrenos situados nas zonas de proteção ambiental, instituídas por Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 26- Nenhum loteamento será permitido fora da área urbana, apenas o parcelamento da área em forma de condomínio e parcelamento de chácaras de lazer a serem regulamentados por lei específica.

Art. 27- Nas áreas definidas como urbanas ou de expansão urbana, deverão ser observadas faixas "não edificável" de 5,00 (cinco metros) ao longo das faixas de domínio de estradas e rodovias.

Art. 28- Os lotes originados de parcelamento do solo em novos loteamentos deverão atender o caput do Art. 20, dessa Lei.

Art. 29- As quadras terão as seguintes dimensões:

I - área máxima de 25.000,00 m² (vinte cinco mil metros quadrados) para Uso Residencial e Misto;

II - área Industrial ou Comercial de Grande porte devem ser aprovadas sob consulta prévia no Município;

III - comprimento linear máximo da quadra deve ser 250,00 m (duzentos e cinquenta metros) para uso residência e uso comercial;

IV - será admitido quadras de até 300 m (trezentos metros) de extensão desde que haja inserção de uma viela:

a) as vielas são vias públicas destinadas a pedestres que deverão conter uma largura mínima de 6m (seis metros) dotada de calçadas com no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, faixas verdes com grama com 2,25m (dois metros e vinte e cinco centímetros) de cada lado da calçada, infraestrutura necessária e iluminação pública, conforme figura 1 constante do anexo II desta Lei, sendo que os custos de implantação da viela correrão por conta do Loteador.

Art. 30. São consideradas áreas de fundo de vale, aquelas localizadas ao longo dos cursos d'água.

§1º- Segundo a legislação ambiental vigente deve ser mantida como área de preservação permanente – APP uma faixa de cada lado das nascentes e cursos d'água no Município.

§2º- Não será permitida a implantação de lotes contíguos às áreas de APP's, exceto para fechamento de quadras quando aprovado pelo órgão técnico do município.

§3º- Será permitida a implantação de área verde contigua às APP's para atender ao computo do percentual exigido no artigo 8º.

§4º- As APP's poderão ser circundadas por via paisagística, subdivididas em duas tipologias de perfil mínimo:

I - tipologia A: Leito carroçável de 7 (sete) metros e calçadas de 2,5 metros de cada lado em terrenos residenciais e 3 metros ao lado de terrenos comerciais;

II - tipologia B: Com área lindeira a APP inserida além do passeio público citado abaixo uma pista de no mínimo 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) para abrigar ciclovias, pistas de uso compartilhado e equipamentos de lazer, mais o Leito carroçável de no mínimo 7m (sete), calçada ao lado da APP com metragem acima de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros), e do outro lado do leito carroçável, calçada de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) no caso de uso residencial e calçada de 3m (três metros) no caso de uso Comercial, sendo este acréscimo computado no percentual de doação de área institucional.

Art. 31. As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - garantir preferencialmente a continuidade do traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes;

II - articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas;

III - ter as suas medidas de acordo com as diretrizes do Termo de Viabilidade de loteamento, fornecidas pelo Município;

IV - quando houver interrupção ou descontinuidade no traçado, salvo se for via constante do Sistema Viário Básico do Município, no caso cul-de-sac, ser providas de praça de manobra, com passeios que possam conter um circulo de raio de no mínimo 9m (nove metros).

Seção II - Da Infraestrutura

Art. 32- Nos loteamentos serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infraestrutura urbana:

I - demarcação das quadras, lotes, logradouros e vias de circulação, que deverão ser mantidos, em perfeitas condições, até 01 (um) ano após a entrega do loteamento;

II - será de responsabilidade do empreendedor a execução da rede seca de água potável na parte interna do empreendimento, ficando sob a responsabilidade da Concessionária, a execução da infraestrutura para operação do sistema, captação, reservatório, tratamento e rede distribuidora até o ponto de interligação com a rede seca do empreendimento;

III - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com a concessionária local;

IV - será exigido posteamento em concordância com as normas vigentes da concessionária. As luminárias deverão ter eficiência energética comprovada pelo INMETRO;

V - arborização dos passeios e dos canteiros das avenidas, com a densidade mínima de uma árvore por lote, de acordo com especificação do Município;

VI - construção de encostas, quando necessário;

VII - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno;

VIII - meio-fio e sarjetas de acordo com as especificações técnicas do órgão competente;

IX - implementar a sinalização horizontal e vertical conforme projeto aprovado;

X - serão exigidas pavimentação, galerias de águas pluviais ou padrão da cidade, drenagem mesmo que estas sejam mantidas desativadas a princípio, devendo ser previsto no projeto mesmo quando as vias adjacentes ao loteamento não estiverem pavimentadas;

XI - quando necessário ligar as galerias de águas pluviais às redes já existentes, será obrigatória a execução de dissipadores de energia ou qualquer outro meio com a mesma finalidade.

§1º- Todas as infraestruturas deverão ser implantadas conforme projeto aprovado.

§2º- Qualquer alteração deve ser remetida ao órgão municipal competente através de projeto "AS BUILT" para aprovação.

Art. 33- Os novos loteamentos e empreendimentos imobiliários previstos, devem possuir obrigatoriamente, iluminação em LED (diodo emissor de luz), devendo seguir as diretrizes da norma que estabelece os requisitos mínimos necessários para iluminação de vias públicas, estabelecidas pela concessionária de energia elétrica.

Parágrafo único. Fica estabelecido que o critério de qualidade das lâmpadas está condicionado ao estabelecido pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia – INMETRO.

Art. 34- As obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para loteamento deverão ser executados de acordo com seu cronograma físico, devidamente aprovado pelo Município.

Art. 35- O posteamento das concessionárias de energia elétrica e telefonia deverão estar dentro da faixa de serviço, conforme normas da concessionária de energia.

§1º- O loteador terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data da expedição do Termo de Aprovação, para executar as obras e serviços de infraestrutura. Este prazo poderá ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) meses mediante apresentação de justificativa técnica ao órgão municipal aprovador.

§2º- Poderão ser feitas alterações na sequência da execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, mediante anuência prévia do Município.

§3º- Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma de obras, o Município executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

Art. 36- Será permitido a liberação de Alvará de Construção de obras residenciais e comerciais nos loteamentos após a conclusão das obras de infraestrutura de Drenagem, Elétrica, rede seca de água e esgoto, sub-base e meio fio.

§1º- Após o término da execução da rede de distribuição de energia elétrica, o loteador deve solicitar ao Município a expedição do Atestado de Alinhamento dos Postes, Autorização de Débito de Iluminação Pública e o Termo de Manutenção de Luminária Pública.

§2º- O loteador ficará responsável pela manutenção das luminárias, até a expedição do Termo de Verificação de conclusão de obras.

§3º- O empreendedor informará ao Município da conclusão das obras citadas no caput deste artigo para a liberação de Alvará de Construção.

Art. 37- Concluídas todas as obras e serviços de infraestrutura do loteamento, o interessado deve solicitar o Termo de Verificação aos órgãos competentes, devendo

Tribunal de Contas
Mato Grosso
INSTRUMENTO DE CIDADANIA

Diário Oficial de Contas
Tribunal de Contas de Mato Grosso

Ano 11 Nº 2757 – Página 20
Divulgação terça-feira, 13 de dezembro de 2022 Publicação quarta-feira, 14 de dezembro de 2022

o Município realizar a vistoria do loteamento, emitir o laudo de recebimento do serviço ou obra, e, em seguida liberar caução das obras de infraestrutura.

Capítulo IV - Das Responsabilidades Técnicas

Art. 38- Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados no Município poderão assinar, como responsáveis técnicos, projetos, especificação, memoriais descritivos, orçamento, planilha de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação do Município.

§1º- São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Mato Grosso – CREA/MT e Conselho de Arquitetura de Mato Grosso – CAU/MT, conforme suas atribuições profissionais.

§2º- A responsabilidade civil para serviços do projeto, cálculo e especificações, cabe aos seus autores e responsáveis técnicos, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as contribuírem.

§3º- A municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade pelos projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

Capítulo V - Nos Parcelamentos em Condomínio

Art. 39- Os interessados na aprovação de condomínios de lotes em imóvel de sua propriedade, deverão encaminhar ao Município requerimento para tal fim, acompanhado dos documentos constantes no Art. 9º desta Lei, bem como:

I - 03 (três) plantas do imóvel, apresentadas em cópias sem quaisquer rasuras e/ou emendas, com escala adequada assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços topográficos;

II - as plantas referidas no inciso anterior deverão conter:

a) a divisão do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

b) a localização geográfica da área, contendo se existir, cursos d'água, lagoas, represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, pedreiras, nível do lençol freático, linhas de transmissão de energia elétrica e outras construções;

c) a orientação verdadeira do norte;

d) o esboço preliminar do parcelamento do solo pretendido, indicando áreas individuais das unidades de lazer e das vias de circulação.

Art. 40- O parcelamento do solo dentro dos condomínios deve obedecer aos seguintes requisitos:

I - os lotes particulares (unidades autônomas) serão de uso exclusivamente residencial, podendo nas áreas comuns serem implantadas algumas atividades comerciais, destinadas a atender os proprietários dos lotes conforme definido na legislação interna do Condomínio;

II - deve ter testada mínima de 10,00 (dez) metros e área maior ou igual à 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

III - nos lotes de esquina com chanfrado/curva, deverá ter dimensão mínima de testada com 7,50 (sete vírgula cinquenta) metros em seguimento de reta, desde que incluídas na descrição da frente do lote.

Art. 41- As áreas de uso comum para circulação deverão ter largura mínima de:

I - quando as edificações estiveram dispostas em um lado só do corredor de acesso, de acordo com a Figura 2 constante do Anexo II da presente Lei:

a) 7,00 m (sete metros) de largura mínima para o leito carroçável;

b) 0,70 m (setenta centímetros) de largura mínima para faixa de serviço, responsável por acomodar o mobiliário, os canteiros, as árvores e os postes de iluminação ou sinalização;

c) 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura mínima para faixa livre ou passeio, destinado exclusivamente à circulação de pedestres, devendo ser livre de qualquer obstáculo, ter inclinação transversal até 3% (três por cento) e ser contínua entre lotes;

d) 0,60 (sessenta centímetros) de largura mínima para faixa de acesso, que consiste no espaço de passagem da área pública para o lote.

II - quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados do corredor de acesso, de acordo com a Figura 2 constante do Anexo II da presente Lei:

a) 8,00 m (oito metros) de largura mínima para o leito carroçável;

b) 0,70 m (setenta centímetros) de largura mínima para faixa de serviço, responsável por acomodar o mobiliário, os canteiros, as árvores e os postes de iluminação ou sinalização;

c) 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura mínima para faixa livre ou passeio, destinado exclusivamente à circulação de pedestres, devendo ser livre de qualquer obstáculo, ter inclinação transversal até 3% (três por cento) e ser contínua entre lotes;

d) 0,60 (sessenta centímetros) de largura mínima para faixa de acesso, que consiste no espaço de passagem da área pública para o lote.

Parágrafo único. O loteador deverá incluir nas promessas de compra e venda o croqui fornecido no momento do termo de aprovação.

Art. 42- A área de uso comum destinada à recreação será equivalente a no mínimo 5% (cinco por cento) da área útil do projeto do loteamento.

Art. 43- As áreas institucionais a serem doadas pelo empreendimento com tipologia de condomínio de lotes serão de 3% da área vendável dos lotes, segundo proposta do loteador poderão ser das seguintes formas:

I - doação de lote ao Município, contigua ou não ao empreendimento;

III - aplica-se no que couber o disposto no § 1.º do art. 8.º desta Lei;

III - custeamento de benfeitorias públicas, apontadas e orçadas pelo município (escolas, postos de saúde ou projetos sustentáveis), aprovados pelo Conselho das Cidades.

Parágrafo único. As áreas públicas deverão situar-se no lado externo do loteamento.

Art. 44- Para a implantação de condomínio de lotes devem ser apresentadas medidas que mitiguem as vias entre muros como o uso de gradis, vidros, elementos pré-moldados para este fim ou similares.

Art. 45- Os demais requisitos urbanísticos, para ocupação do solo seguirão o estabelecido pela Lei de Zoneamento.

Art. 46- Será permitida unificação de lotes dentro do condomínio, porém o desmembramento de lotes não será permitido.

Parágrafo único. Caso os proprietários desejem modificar estas frações, a licença concedida deve ser revogada, precedida de novo processo de aprovação do condomínio.

Art. 47- Na aprovação do condomínio será respeitado o sistema viário constante da Planta do município, bem como as suas futuras projeções.

Art. 48- Quando os acessos às moradias terminarem em um bolsão de retorno, este terá, no mínimo, 12,00 m (doze metros) de diâmetro no leito carroçável, e calçadas de 2,50 m (dois metros e meio).

Art. 49- A infraestrutura exigida para os parcelamentos em condomínio é regulamentada pela SEÇÃO II (Da Infraestrutura), do Capitulo III (Dos Requisitos, Técnicos, Urbanísticos, Sanitários e Ambientais) desta Lei.

Art. 50- Será garantido o ingresso de representantes de órgãos públicos e concessionárias de serviços públicos nos limites do condomínio, para a fiscalização e demais serviços necessários.

Art. 51- Os critérios de uso e ocupação do solo no interior dos condomínios urbanísticos de lotes devem obedecer às limitações estabelecidas na legislação municipal.

Art. 52- Em condomínio de lotes com mais de 150 (cento e cinquenta) unidades autônomas poderão ser previstas áreas comerciais e de serviço para atendimento local, compatível com a legislação do Uso e Ocupação do Solo, para a zona em que estiver inserido.

Parágrafo único. Após a entrega do respectivo empreendimento, caberá ao condomínio e SEU estatuto estabelecer quais estabelecimentos comerciais e serviços serão permitidos em sua área comercial interna.

Art. 53- A entrada e saída dos condomínios de lotes deverão ser projetadas em locais que impliquem na menor conturbação possível do tráfego, apresentando a solução técnica proposta, no ato do pedido de diretrizes do parcelamento.

Art. 54- As calçadas que circundam o perímetro externo do condomínio de lotes, quando houver, deverão atender o disposto no Código de Obras, sendo do condomínio a responsabilidade de implantação e conservação das mesmas.

Art. 55- Aos condomínios de lotes será destinado o mesmo tratamento destinado aos loteamentos abertos quando relacionado as concessionárias de serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica.

Capítulo VI
Seção Única - Nos Parcelamentos Habitacionais Sociais

Art. 56- Nos loteamentos públicos destinados às construções habitacionais sociais deve obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - ser de uso predominantemente residencial;

II - VETADO;

III - nos lotes de esquina com chanfrado/curva, poderá ter dimensão mínima de testada com 7,50 (sete vírgula cinquenta) metros, desde que incluídas na descrição da frente do lote.

Parágrafo único. O loteamento para fins sociais estão condicionadas às exigências da Caixa Econômica Federal ou da Instituição financiadora, em razão das características do empreendimento.

Art. 57- As áreas de uso comum para circulação deverão ter largura mínima de:

I - quando as edificações estiveram dispostas em um lado só do corredor de acesso, de acordo com a Figura 2 constante do Anexo II desta Lei:

a) 7,00 m (sete metros) de largura mínima para o leito carroçável;

b) 0,70 m (setenta centímetros) de largura mínima para faixa de serviço, responsável por acomodar o mobiliário, os canteiros, as árvores e os postes de iluminação ou sinalização;

c) 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura mínima para faixa livre ou passeio, destinado exclusivamente à circulação de pedestres, devendo ser livre de qualquer obstáculo, ter inclinação transversal até 3% (três por cento) e ser contínua entre lotes;

d) 0,60 (sessenta centímetros) de largura mínima para faixa de acesso, que consiste no espaço de passagem da área pública para o lote.

II - quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados do corredor de acesso, de acordo com a Figura 2 constante do Anexo II desta Lei:

a) 8,00 m (oito metros) de largura mínima para o leito carroçável;

b) 0,70 m (setenta centímetros) de largura mínima para faixa de serviço, responsável por acomodar o mobiliário, os canteiros, as árvores e os postes de iluminação ou sinalização;

c) 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura mínima para faixa livre ou passeio, destinado exclusivamente à circulação de pedestres, devendo ser livre de qualquer obstáculo, ter inclinação transversal até 3% (três por cento) e ser contínua entre lotes;

d) 0,60 (sessenta centímetros) de largura mínima para faixa de acesso, que consiste no espaço de passagem da área pública para o lote.

Parágrafo único. As medidas mínimas de calçadas devem ser respeitadas nos passeios para cada lateral, quando as edificações estiverem dispostas em um ou ambos os lados do corredor de acesso, seguindo a ABNT NBR 9050/2021.

Art. 58- A área de uso comum destinada à recreação será equivalente a no mínimo 5% (cinco por cento) da área do lote original.

Art. 59- O loteamento habitacional social poderá ser dispensado da doação de áreas institucionais/áreas verdes.

Tribunal de Contas
Mato Grosso
INSTRUMENTO DE CIDADANIA

Diário Oficial de Contas
Tribunal de Contas de Mato Grosso

Ano 11 Nº 2757 – Página 21
Divulgação terça-feira, 13 de dezembro de 2022 Publicação quarta-feira, 14 de dezembro de 2022

Art. 60- O poder público baseado nas Legislações Federais, Estaduais ou Municipais pertinentes, poderá promover incentivos fiscais a fim de incentivar a execução desse tipo de empreendimento.

Art. 61- Os Empreendimentos de interesse social serão permitidos com a finalidade principal de atender à demanda habitacional de baixa renda verificada pela Secretaria Municipal de Assistência Social, ou órgão determinado pela Municipalidade.

Art. 62- VETADO

Art. 63- VETADO

Art. 64- VETADO

Art. 65- VETADO

Art. 66- VETADO

Art. 67- VETADO

Art. 68- VETADO

Art. 69- VETADO

Art. 70- VETADO

Capítulo IX
Seção Única - Das Infrações e Sanções

Art. 71- A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta, sem prejuízo das medidas de natureza civil, prevista na Lei Federal nº 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções:

I - advertência será aplicada a simples advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente;

II - multa;

III - embargo, que determina a paralização imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;

IV - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaças ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

V - cassação da licença para parcelar.

§1º- A Advertência será aplicada quando a infração for de pequena gravidade e for corrigida imediatamente.

§2º- A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar.

§3º- O embargo ou a interdição serão comunicados aos interessados mediante notificação.

§4º- Ficará sujeito à multa todo aquele que:

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

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

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

§5º - As multas serão fixadas nos seguintes valores:

I - multa da importância de 300 UPFM (trezentas Unidades Padrão Fiscais do Município) aos que:

a) iniciarem de qualquer modo, ou efetuarem Loteamentos ou Arruamentos do solo para fins urbanos, sem autorização prévia do Município;

b) registrarem Loteamento, Caracterização, Subdivisão e Unificação, compromisso de compra e venda, cessão de uso, contrato de venda de Loteamento ou Caracterização, Subdivisão e Unificação não aprovados pelos órgãos competentes.

II - multa na importância de 100 UPFM (cem Unidades Padrão Fiscais do Município) aos que iniciarem Caracterização, Subdivisão e Unificação de terrenos particulares, sem autorização prévia do Município, ou em desacordo com as disposições desta Lei Complementar, e ainda das normas federais e estaduais pertinentes;

III - multa na importância de 50 UPFM (cinquenta Unidades Padrão Fiscais do Município) aos que iniciarem de qualquer modo, ou efetuarem Loteamento, Caracterização, Subdivisão e Unificação ou Arruamento do solo para fins urbanos, sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença.

§6º- O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de regularizar as obras, no prazo de 90 (noventa) dias a partir do embargo, de acordo com as disposições vigentes.

§7º- 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 da atividade no Município pelo prazo de 2 (dois) anos.

Art. 72- Os loteadores que tiverem empreendimento aprovados pelo município e registrados em cartório que estejam com o cronograma de execução de obras vencido e não executados e não devidamente justificados, nos termos do Art. 11 e §§, não terão aprovação de novos loteamentos.

Capítulo X
Seção Única - Das Disposições Finais

Art. 73- O Executivo Municipal poderá regulamentar por Decreto a presente Lei, estabelecendo procedimentos para cumprimento de suas disposições.

Art. 74- Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 75- Revogam-se as disposições em contrário, em especial as Leis 026/1983 e suas alterações, Lei 156/1987, Lei 267/90 e suas alterações.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTA FLORESTA-MT, em 12 de dezembro de 2022.

VALDEMAR GAMBA
Prefeito Municipal

ANEXO I - Das Definições

ACESSO: interligação para veículos e pedestres entre logradouro público e um empreendimento.

ALINHAMENTO PREDIAL: Linha legal que serve de limite entre o terreno e o Logradouro para o qual faz parte.

ÁREA CONTÍGUA: Área que o loteamento ou desmembramento abrange ao lado de área existente passível de urbanização.

ÁREA DE LOGRADOUROS PÚBLICOS: Área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, alamedas, canteiros e rotatórias etc.

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

ÁREA LÍQUIDA: Área resultante da diferença entre a área total e a área de logradouros públicos.

ÁREA TOTAL: Área que o loteamento ou desmembramento abrange.

ÁREAS INSTITUCIONAIS: São áreas institucionais de loteamento são aquelas destinadas a edificação de equipamentos comunitários, tais como praças, ginásios de esportes, áreas de lazer, escolas, postos de saúde, entre outros.

ÁREAS VERDES: São espaços de domínio público que desempenham função ecológica e paisagística, propiciando a melhoria da qualidade ambiental, funcional e estética da cidade, dotadas de vegetação e espaços livres de impermeabilização, e estão inseridas nos "espaços livres" dos loteamentos, preferencialmente localizadas em áreas contiguas a áreas de preservação permanentes e fundos de vale.

ARRUAMENTOS – disposição, distribuição das ruas de um loteamento ou bairro.

CALÇADA/PASSEIO PÚBLICO: parte do logradouro público, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.

CANTEIRO: área ajardinada ou pavimentada situada entre dois leitos carroçáveis.

CICLOFAIXA: Pista de circulação destinada a circulação de bicicletas com o espaço delimitado por pintura de sinalização no pavimento, sem separação física de qualquer tipo.

CICLOVIA: Via de circulação destinada ao trânsito exclusivo de ciclistas.

DECLIVIDADE: relação entre a maior diferença de altura entre dois pontos do mesmo terreno e a distância entre eles, expressa em porcentagem.

DESMEMBRAMENTOS: A subdivisão de uma área de lotes para edificação, desde que seja aproveitado o sistema viário oficial e não se abra novas vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem os existentes.

EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO: Os equipamentos públicos de educação, cultura, lazer, saúde e similares.

EQUIPAMENTOS URBANOS: Os equipamentos públicos de abastecimento de água, energia, águas pluviais, meio-fio e sarjeta.

FAIXA DE DOMÍNIO: área de terreno destinada à construção e operação de uma via de circulação.

FAIXA DE ROLAMENTO: Cada uma das faixas que compõem o leito carroçável nas vias de circulação.

FAIXA NÃO EDIFICÁVEL: Área de terreno onde não será permitida qualquer construção.

FAIXA SANITÁRIA: Área não edificável cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais.

FRENTE DE LOTE OU TESTADA: divisa lindeira à via oficial, e, nos terrenos de esquina, o acesso principal à edificação.

FUNDO DE VALE: área não edificável compreendida entre um curso d'água e uma via paisagística.

GLEBA: Área de terreno que ainda não foi objeto de parcelamento.

INFRAESTRUTURA: A infraestrutura dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas.

LEITO CARROÇÁVEL: Parte da via de circulação destinada ao trajeto de uma ou mais faixas de rolamento.

LOGRADOURO PÚBLICO: Espaço livre de uso público destinado pela Municipalidade à circulação, parada ou estacionamento de veículos, ou à circulação de pedestres, oficialmente reconhecido, aceito e identificado por uma denominação, tais como avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

LOTE: Porção de terreno que faz frente ou testada para um logradouro, descrita e legalmente assegurada por uma prova de domínio.

LOTEADOR: Pessoa física ou Jurídica que promove o ato de parcelamento de solo de uma área em lotes menores.

LOTEAMENTO: Subdivisão de glebas em lotes, destinados a edificações, com aberturas de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias já existentes.

PARCELAMENTO DO SOLO: subdivisão ou anexação de gleba, área ou lote destinados à edificação.

PASSEIO: Parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres.

PECÚNIA: designação comum de dinheiro, moeda corrente.

PERÍMETRO URBANO: linha imaginária que divide a zona urbana da zona de expansão urbana ou rural.

Tribunal de Contas
Mato Grosso
INSTRUMENTO DE CIDADANIA

Diário Oficial de Contas
Tribunal de Contas de Mato Grosso

Ano 11 Nº 2757 – Página 22
Divulgação terça-feira, 13 de dezembro de 2022 Publicação quarta-feira, 14 de dezembro de 2022

PISTA DE USO COMPARTILHADO: Espaço sobre a calçada ou canteiro central, destinado ao uso simultâneo de pedestres, cadeirantes, patinetes, patins, ciclistas e afins, com prioridade do pedestre, desde que devidamente sinalizado e projetado para tal finalidade.

QUADRA: área resultante de loteamento, delimitada por vias públicas oficiais e constituídas por um ou mais lotes.

REMEMBRAMENTO: fusão de áreas e/ou lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento ou modificações já existentes.

SISTEMA VIÁRIO: conjunto das principais vias oficiais de circulação, bem como as interseções resultantes do cruzamento de vias.

VIA DE CIRCULAÇÃO/PÚBLICA: via de uso público, aceita e declarada ou reconhecida como oficial pelo Município, onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a calçada, a pista, o acostamento, a ilha, o canteiro central e similares, situada em áreas urbanas e caracterizadas principalmente por possuírem imóveis edificados ao longo de sua extensão, denominadas como, ruas, travessas, avenidas e alamedas.

VIA DE CIRCULAÇÃO: Área destinada à circulação de veículos e/ou pedestre.

VIA LOCAL: caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou as áreas restritas.

VIELA: vias públicas destinadas a pedestres que deverão conter uma largura mínima de 6 m (seis metros) dotada de calçadas com no mínimo 1,50 m (um metro e meio) admitidas em quadras de até 300 m (trezentos metros) de extensão.

VISTORIA: diligência efetuada pelo Poder Executivo Municipal, tendo por finalidade orientar o projeto, execução e a fiscalização de qualquer parcelamento do solo no município.

ZONA DE EXPANSÃO URBANA: a área delimitada pelo perímetro de expansão urbana, contígua ao perímetro urbano, assim definida pelo Plano Diretor.

ZONA RURAL: qualquer região geográfica não-classificada como zona urbana ou zona de Expansão Urbana, não-urbanizável ou destinada à limitação do crescimento urbano, utilizada em atividades agropecuárias, agroindustriais, extrativismo, silvicultura e/ou conservação ambiental.

ZONA URBANA: a área delimitada pelo perímetro urbano do município.

ANEXO II - Das Figuras

Figura 1

Figura 2

VETO Nº 002/2022

Senhor Presidente,

Ilustres Vereadores

Reporto-me a Vossa Excelência para comunicar-lhe que, no exercício da prerrogativa prevista no §1º, do art. 45 c/c artigo 59, § 1º, inciso IV, ambos da Lei Orgânica do Município, decidi opor veto parcial ao Projeto de Lei nº 2.165/2022, de iniciativa do Executivo, que "DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO DO município de Alta Floresta, E dÁ outras providências".

Razões do Veto Parcial ao Projeto de Lei n.º 2.165/2022

A ilustre Vereadora Ilmarli Francisca Teixeira apresentou à deliberação dos seus pares a Emenda Modificativa 020/2022, e as Emendas Aditivas 021/2022, 023/2022 e 024/2022, e o ilustre Vereador Francisco Ailton dos Santos apresentou a Emenda Aditiva 033/2022 ao Projeto de Lei em comento, aprovado pelos membros dessa Casa Legislativa, sendo submetido à apreciação do Chefe do Poder Executivo, em conformidade com o estabelecido pela Lei Orgânica Municipal.

O processo legislativo, compreendido o conjunto de atos (iniciativa, emenda, votação, sanção e veto) realizados para a formação das leis, é objeto de minuciosa previsão na Constituição Federal, para que se constitua em meio garantidor da independência e harmonia dos Poderes.

O desrespeito às normas do processo legislativo, cujas linhas mestras estão traçadas na Constituição da República, conduz à inconstitucionalidade formal do ato produzido, que poderá sofrer o controle repressivo, difuso ou concentrado, por parte do Poder Judiciário.

A iniciativa, o ato que deflagra o processo legislativo, pode ser geral ou reservada (ou privativa).

A matéria de que trata a lei em análise – uso do solo urbano – é daquelas cuja iniciativa cabe ao Prefeito.

Ocorre, porém, que as mencionadas emendas aditivas e modificativa descaracterizaram o projeto de lei apresentado pelo Executivo.

Vejamos.

A emenda 020/2022, que modifica a redação do inciso II do art. 56 dispondo medidas de testada e área do lote, menores dos que os propostos, desvirtuando o objetivo do projeto original.

A emenda 021/2022, que resultou na adição dos arts. 62 e 63, trata do parcelamentos habitacionais sociais, impondo exigências que destoam da legislação atual e condicionam à observância de regulamentos de outras instituições que não se sobrepõe às normas municipais.

As emendas 023/2022 e 023/2022 dispõe sobre Condomínios Industriais e Loteamentos Industriais, contrariam as normativas do Plano Diretor em vigor. As referidas emendas são impertinentes, pois tratam de matéria alheia à disposta no Projeto Original, e inoportuna, pois deverá ser apresentada proposta de nova regulamentação após aprovação das alterações necessárias no Plano Diretor.

Da mesma sorte a ementa 33, que acrescenta o inciso V no artigo 12, autorizando o uso comercial de lotes em loteamentos exclusivamente residencial, é matéria estranha ao Projeto Original, sendo impertinente, vez que destoa do ordenamento jurídico atual, posto que existem atividades que não são permitidas em áreas residenciais, e o referido dispositivo não faz qualquer menção à quaisquer restrições.

Assim, essas emendas criam situações que fogem ao escopo da lei objurgada e à ordenação urbanística proposta.

Sabe-se que apresentado o projeto pelo Chefe do Poder Executivo, está exaurida a sua atuação, abrindo-se caminho para a fase constitutiva da lei, que se caracteriza pela discussão e votação públicas da matéria. Nessa fase, se sobressai o poder de emendar, prerrogativa inerente à função legislativa do parlamentar, que não é absoluta, pois se encontra limitada às restrições impostas, em numerus clausus, pela Constituição Federal (arts. 63, I e 166, § 3º, I e II).

Da interpretação das normas que regem o processo legislativo, pode-se afirmar que a limitação ao poder de emendar projetos de lei de iniciativa reservada do Poder Executivo existe no sentido de evitar: (a) aumento de despesa não prevista, inicialmente; ou então (b) a desfiguração da proposta inicial, seja pela inclusão de regra que com ela não guarde pertinência temática; seja ainda pela alteração extrema do texto originário, que rende ensejo a regulação, praticamente e substancialmente, distinta da proposta original.

O ordenamento jurídico brasileiro, como se sabe, dispõe que o governo municipal é de funções divididas. As funções administrativas foram conferidas ao Prefeito, enquanto que as funções legislativas são de competência da Câmara. Administrar significa aplicar a lei ao caso concreto. Assim, no exercício de suas funções, o Prefeito é obrigado a observar as normas gerais e abstratas editadas pela Câmara, em atenção ao princípio da legalidade, a que está pautada toda atuação administrativa.

Vistos esses aspectos, tem-se, no caso em análise, que as modificações implementadas pela Câmara de Vereadores, por meio emendas anteriormente transcritas, realmente desfiguraram o projeto original, rompendo com sua estrutura orgânica concebida.

As modificações operadas pelas referidas emendas ao Projeto de Lei nº 2.165/2022, desprovidas de justificativa técnica, inclusive, acabaram por desvirtuar e desconfigurar o projeto de lei original.

Ao assim proceder, a Câmara Municipal acabou por interferir na esfera de competência do Executivo, acarretando tal iniciativa o desequilíbrio no delicado sistema de relacionamento entre os poderes municipais.

Com efeito, é irrecusável a competência da Câmara para emendar projetos de lei de iniciativa privativa do Poder Executivo, mas há alguns limites que devem ser observados e que decorrem basicamente da necessidade de se preservar a convivência pacífica dos poderes políticos, entre os quais a impossibilidade de substituir, viciar ou descaracterizar por completo a estrutura normativa.

Não se trata de vedação fundada em relação de hierarquia e subordinação, mas sim de independência e harmonia.

Em tema de ordenamento urbanístico, a competência legislativa incumbe ao Poder Executivo. Nessa seara, a Câmara não tem como impor suas preferências, podendo, quando muito, formular indicações e colaborar de forma criteriosa e técnica.

Logo, se a iniciativa da forma como exercida em exame for considerada válida – o que corresponde, na prática, a uma tentativa de restabelecer-se o sistema que vigorava ao tempo das Comunas, ocorrerá uma hipertrofia do Legislativo, que sempre poderá impor suas vontades ao Executivo, por meio de emendas substitutivas e aditivas a leis de iniciativa privativa, criando uma verdadeira relação de subordinação e hierarquia entre os poderes, incompatível com o sistema adotado pela Constituição em vigor, o qual se baseia na independência e harmonia entre os poderes, cuja observância é vital para a preservação do Estado de Direito.

Na ordem constitucional vigente, não existe a mínima possibilidade de a administração municipal ser exercida pela Câmara, por intermédio da edição de leis. Em relação a esse aspecto, aliás, não paira nenhuma controvérsia, uma vez que a atual Constituição é suficientemente clara ao atribuir ao Prefeito a competência privativa para exercer, com o auxílio dos Secretários Municipais, a direção superior da administração municipal e a praticar os atos de administração, nos limites de sua competência.

Se a iniciativa de lei referente ao ordenamento urbanístico é privativa do Executivo, os acréscimos e alterações realizados pela Câmara, inclusive sem qualquer respaldo técnico ou planejamento, por descaracterizar a estrutura orgânica concebida na propositura original, violam o princípio da reserva da administração.

Versando o Projeto de Lei sobre matéria urbanística, de iniciativa do Poder Executivo, não cabe ao Poder Legislativo a apresentação de emendas que possam desvirtuar ou modificar a proposta original.

Pelo contrário, a propositura, por membros do Legislativo, de emendas em quantidade e extensão significativas ao projeto de lei do Poder Executivo, responsáveis por alterar matéria atinente à gestão administrativa do Município, viola preceitos contidos na Constituição do Estado de Mato Grosso.

Mas não é só. O ato normativo impugnado desrespeitou, também, a necessidade de planejamento, princípio que deve ser observado na edição de leis relacionadas ao uso do solo.

Pode-se extrair que o planejamento é indispensável à validade e legitimidade constitucional da legislação relacionada ao desenvolvimento urbano.

E não poderia ser diferente, vez que eventuais alterações nesta temática produzem significativas modificações na geografia e dinâmica urbana, seja em termos de mobilidade, saneamento, questões ambientais entre outras, sendo imperiosa a elaboração de minucioso planejamento técnico destinado a apontar eventuais desdobramentos resultantes da mudança do ordenamento urbano, que por vezes é promovida pelo zoneamento.

Assim sendo, todo e qualquer regramento relativo ao uso e ocupação do solo, seja ele geral ou individualizado, deve levar em consideração a cidade em sua dimensão integral, dentro de um sistema de ordenamento urbanístico, justificando a exigência de planejamento e estudos técnicos.

O art. 182, caput, da CF disciplina que "a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes".

O inciso VIII do art. 30 da Constituição Federal prevê ainda a competência dos Municípios para "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano".

Em decorrência dos dispositivos acima apontados pode-se concluir que:

(a) a adequada política de ocupação e uso do solo é valor que conta com assento constitucional (federal e estadual);

(b) a política de ocupação e uso adequado do solo se faz mediante planejamento e estabelecimento de diretrizes através de lei;

(c) as diretrizes para o planejamento, ocupação e uso do solo devem constar do respectivo plano diretor, cuja elaboração depende de avaliação concreta das peculiaridades de cada Município; e

(d) a legislação específica sobre uso e ocupação do solo deve pautar-se por adequado planejamento e participação popular.

A norma urbanística é, por sua natureza, uma disciplina, um modo, um método de transformação da realidade, de superposição daquilo que será a realidade do futuro àquilo que é a realidade atual.