



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Ofício nº 25/2026 - GP

Juara-MT, 13 de janeiro de 2026.

A Excelentíssima Senhora
Vereadora Patrícia Alves Vivian da Guia
Presidente do Poder Legislativo
Juara - MT

Assunto: **Encaminhando Projeto de Lei Complementar.**

Senhora Presidente,

Através deste, encaminho a Vossa Excelência, **Projeto de Lei Complementar nº 001/2026 – Institui, no âmbito do Município de Juara – MT, normas para o parcelamento do solo em imóveis localizados na Zona de Expansão Urbana – ZEX e na Zona Agrícola – ZA, destinados à criação e à regularização de Chácaras de Recreio, e dá outras providências.**

Solicitamos que a presente proposta de Lei Municipal seja apreciada, discutida e ao final aprovada pelos Ilustres Vereadores, em regime de urgência, de conformidade com o artigo 29 da Lei Orgânica do Município.

Sem mais, nos colocamos a disposição para esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Valdinei Holanda Moraes
Prefeito do Município





Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Projeto de Lei Complementar nº 001/2026

Institui, no âmbito do Município de Juara – MT, normas para o parcelamento do solo em imóveis localizados na Zona de Expansão Urbana – ZEX e na Zona Agrícola – ZA, destinados à criação e à regularização de Chácaras de Recreio, e dá outras providências.

A Câmara aprova.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre as normas para o parcelamento do solo em imóveis localizados na Zona de Expansão Urbana – ZEX e na Zona Agrícola – ZA, destinados à implantação e à regularização de Chácaras de Recreio, observadas as disposições urbanísticas, ambientais, registrais e tributárias aplicáveis.

Art. 2º Esta Lei Complementar fundamenta-se, especialmente, na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001; na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; no art. 1.358-A do Código Civil; na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017; bem como na legislação urbanística, ambiental e tributária municipal vigente.

CAPÍTULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 3º O parcelamento do solo disciplinado por esta Lei Complementar será parametrizado de acordo com a zona em que o imóvel se encontrava anteriormente à criação da Zona de Expansão Urbana – ZEX, conforme mapas e anexos da legislação municipal específica.

§ 1º Para áreas anteriormente classificadas como Zona Agrícola – ZA que optarem pelo parcelamento na modalidade de loteamento, será exigida a seguinte infraestrutura mínima:

I – abertura de vias de circulação pavimentadas, com sinalização de trânsito e reserva de faixa destinada a passeio público;

II – implantação de rede de energia elétrica, em conformidade com a legislação vigente;

III – sistema de drenagem de águas pluviais adequado às vias implantadas.

§ 2º Para áreas anteriormente classificadas como Zona Agrícola – ZA que optarem pelo parcelamento na modalidade de condomínio, será exigida a seguinte infraestrutura mínima:

I – abertura de vias de circulação cascalhadas, com sinalização de trânsito e reserva de faixa destinada a passeio público;



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

II – implantação de rede de energia elétrica, em conformidade com a legislação vigente;

III – sistema de drenagem de águas pluviais adequado às vias não pavimentadas.

§ 3º Para áreas localizadas na Zona de Expansão Urbana – ZEX que optarem pelo parcelamento na modalidade de loteamento, será exigida a seguinte infraestrutura mínima:

I – abertura de vias de circulação pavimentadas, com sinalização de trânsito e reserva de faixa destinada a passeio público;

II – implantação de rede de energia elétrica, em conformidade com a legislação vigente;

III – sistema de drenagem de águas pluviais adequado às vias pavimentadas.

§ 4º Para áreas localizadas na Zona de Expansão Urbana – ZEX que optarem pelo parcelamento na modalidade de condomínio, será exigida a seguinte infraestrutura mínima:

I – abertura de vias de circulação cascalhadas, com sinalização de trânsito e reserva de faixa destinada a passeio público;

II – implantação de rede de energia elétrica, em conformidade com a legislação vigente;

III – sistema de drenagem de águas pluviais adequado às vias não pavimentadas.

CAPÍTULO III
DOS REQUISITOS DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 4º O parcelamento do solo para implantação de Chácaras de Recreio deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

I – testada mínima de 18,00 m (dezoito metros) para cada unidade;

II – área mínima de 1.000,00 m² (mil metros quadrados) e máxima de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) por unidade.

§ 1º Todas as unidades deverão possuir acesso direto e livre às vias de circulação.

§ 2º É vedada, em qualquer hipótese, a subdivisão ou o desmembramento das unidades aprovadas.

Art. 5º As vias de circulação deverão observar as seguintes dimensões mínimas:

I – vias principais: largura total mínima de 20,00 m (vinte metros), incluído o passeio público, com leito carroçável mínimo de 8,00 m (oito metros);

II – vias secundárias: largura total mínima de 15,00 m (quinze metros), incluído o passeio público, com leito carroçável mínimo de 7,00 m (sete metros).

Art. 6º As áreas de preservação permanente e as áreas verdes deverão ser identificadas, delimitadas e protegidas, nos termos da legislação ambiental vigente.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Art. 7º O loteador deverá destinar ao Município área verde correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do loteamento, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APP.

Parágrafo único. Mediante justificativa técnica devidamente aprovada pelo Município, poderá ser admitida a destinação de área verde em local diverso, desde que atendido o interesse público.

Art. 8º As áreas objeto de regularização deverão possuir área mínima de 40.000,00 m² (quarenta mil metros quadrados).

Art. 9º Deverão ser destinadas áreas para equipamentos urbanos e comunitários ou áreas de uso comum, conforme a modalidade do parcelamento:

I – nos loteamentos, no mínimo 4% (quatro por cento) da área total do empreendimento;

II – nos condomínios, no mínimo 4% (quatro por cento) da área total para uso comum dos condôminos.

Art. 10. Todas as unidades deverão ser atendidas por rede de energia elétrica em pleno funcionamento.

Art. 11. O loteador deverá apresentar solução de esgotamento sanitário individual ou coletivo, conforme normas ambientais e da concessionária competente, cabendo aos proprietários a operação e a manutenção do sistema.

Art. 12. A coleta e a destinação final dos resíduos sólidos domiciliares serão de responsabilidade dos proprietários, observadas as normas ambientais e municipais aplicáveis.

Art. 13. Nos loteamentos, a conservação e a manutenção das vias de circulação serão de responsabilidade do loteador pelo prazo de 10 (dez) anos, contado da publicação do decreto de aprovação.

§ 1º Decorrido o prazo previsto no caput, as responsabilidades serão transferidas aos proprietários dos lotes.

§ 2º É vedada a transferência dessas responsabilidades ao Poder Público.

CAPÍTULO IV
DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 14. Para aprovação da proposta de parcelamento, o proprietário deverá solicitar à Administração Pública a Certidão de Viabilidade, anexando:

I - título de propriedade atualizado;

II - certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais, e de outras dívidas relacionadas ao imóvel;

III - três (03) plantas digitais do imóvel, sem rasuras ou emendas, na escala 1:1000, assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico.

Parágrafo único. As plantas deverão indicar:

I - divisão do imóvel, claramente definida;



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

II - localização geográfica com coordenadas georreferenciadas, incluindo, quando existentes, cursos d'água, lagoas, represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções, pedreiras, nível do lençol freático, linhas de transmissão de energia elétrica e demais construções relevantes;

III - orientação magnética e verdadeira do Norte;

IV - esboço preliminar do parcelamento, mostrando áreas individuais das chácaras de recreio e vias de circulação.

Art. 15. O deferimento da proposta depende de análise da Administração Pública quanto aos aspectos urbanísticos e ambientais.

§ 1º A Administração poderá realizar vistorias a qualquer tempo para verificar a conformidade do parcelamento, inclusive os realizados antes da vigência desta Lei.

§ 2º No ato da proposta, o proprietário deverá indicar a forma de parcelamento, Condomínio ou Loteamento, podendo o Município aprovar ou não, conforme as características urbanísticas e ambientais da área.

CAPÍTULO IV
DO REQUERIMENTO PARA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO
DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 16. Cumpridas as etapas de análise prévia e deferimento da proposta, o proprietário deverá solicitar à Administração Pública a aprovação do projeto definitivo de regularização, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Projeto do loteamento, em escala 1:1000, em 03 (três) vias digitais, contendo:

a) orientação magnética e verdadeira do Norte;

b) sistema viário com dimensões, cotas, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos;

c) perfis longitudinais e transversais das vias;

II - Curvas de nível atuais e projetadas, equidistância de 10 m;

III - Marcos de alinhamento e nivelamento;

IV - Subdivisão do imóvel em quadras e lotes, com numeração, áreas e dimensões;

V - Quadro estatístico das áreas, indicando: total do loteamento, arruamento, unidades, áreas verdes, equipamentos urbanos, APP e áreas comuns;

VI - Memorial descritivo do loteamento, contendo denominação, características e condições urbanísticas;

VII - Descrição de limites, confrontações, áreas comuns, APP, áreas "non aedificandi" e percentuais correspondentes;

VIII - Memorial descritivo de cada unidade;

IX - Arquivo digital com coordenadas georreferenciadas da área a ser loteada.

Art. 17. Deverão ser apresentados também os projetos complementares de infraestrutura:

I - Rede e escoamento de águas pluviais;

II - Rede de energia elétrica;



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

- III - Arborização das vias, com espécies indicadas;
IV - Vias de circulação;
V - Recuperação de áreas degradadas (PRAD) das áreas verdes, quando
houver;
VI - PRAD da APP, quando houver;
VII - Protocolo de Licença Prévia (LP).

Art. 18. Os projetos complementares deverão ser entregues em arquivo digital, acompanhados de memorial descritivo, justificativa e demais documentos exigidos.

§ 1º Os projetos devem ser previamente aprovados pela Administração Pública ou SEMA.

§ 2º As pranchas devem seguir normas da ABNT.

Art. 19. Deverá ser apresentado o modelo de contrato de compra e venda, em formato digital, contemplando:

- I - Compromisso do loteador em executar obras de infraestrutura;
II - Compromisso do comprador quanto às obrigações legais do art. 26;
III - Responsabilidade compartilhada pelos sistemas viário, de drenagem, iluminação, telecomunicação e coleta de resíduos;
IV - Prazo de execução das obras;
V - Condição de que edificações só poderão ocorrer após execução mínima das obras e registro em cartório;
VI - Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao CREA ou CAU;
VII - Ciência de que o lote tem destinação recreativa e estará sujeito ao IPTU.

Art. 20. Todas as peças do projeto devem conter assinatura do requerente e do responsável técnico com registro no CREA ou CAU.
Parágrafo único. A aprovação depende de análise por profissional habilitado.

Art. 21. A Administração Pública, ao receber o projeto completo, realizará:

- I - Verificação da exatidão do projeto;
II - Análise dos documentos exigidos.

Parágrafo único. Podem ser exigidas alterações no projeto sempre que necessárias.

CAPÍTULO V
DA APROVAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO
SOLO DAS CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 22. Após deferido o projeto definitivo, o Poder Executivo expedirá Decreto aprovando o parcelamento, transformando as terras rurais em Núcleo Urbano para sítio de recreio, consolidado como Zona de Urbanização Específica para Sítios – ZUES.

Parágrafo único. O lançamento do IPTU seguirá a Lei Complementar nº 77/2010.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Art. 23. Para emissão do Decreto, o proprietário deverá assinar o Termo de Compromisso, comprometendo-se a executar as obras de infraestrutura conforme cronograma, com prazo máximo de 02 (dois) anos.

Art. 24. As obras e serviços de infraestrutura serão garantidos por caução real ou fidejussória, equivalente ao custo aprovado pela Administração Pública.

§ 1º Na caução real com imóveis, estes podem ser próprios ou de terceiros, dentro ou fora do empreendimento.

§ 2º Alternativamente, poderá ser oferecida caução correspondente a 40% dos lotes do empreendimento, distribuídos proporcionalmente.

§ 3º A caução real será formalizada por escritura pública e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, sendo os custos de responsabilidade do loteador.

§ 4º Após conclusão das obras, a Administração Pública emitirá termo de aceite e liberará a caução.

Art. 25. Após aprovação do projeto, o loteador deverá registrar o parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis (CRI).

§ 1º Com o registro efetuado e atendidas as exigências legais, o Poder Executivo autorizará a venda dos lotes restantes.

§ 2º Alterações ou cancelamentos parciais dependerão de acordo entre loteador e adquirentes.

§ 3º Alterações aprovadas deverão ser averbadas no CRI, em complemento ao projeto original.

§ 4º O projeto alterado será analisado pela Administração Pública para expedição de novo Decreto, se necessário.

§ 5º A contagem do prazo para lançamento do IPTU será mantida a partir do primeiro Decreto.

CAPÍTULO VI
DAS EDIFICAÇÕES NOS PARCELAMENTOS DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 26. As construções em parcelamentos de Chácara de Recreio devem cumprir os seguintes requisitos:

I – Recuos: frontal de 5,00 m; lateral de 2,50 m; e de fundos de 2,50 m, quando houver abertura;

II – Regularidade: não será permitida construção, reforma, ampliação ou demolição em lotes de parcelamentos não aprovados pelo Município;

III – Subdivisão: é proibida a divisão de lotes já aprovados;

IV – Permeabilidade: no mínimo 30% da área do lote deve ser permeável;

V – Preservação ambiental: além da área verde comum do loteamento, os lotes com cobertura florestal nativa devem preservar pelo menos 20% da área total. Se a vegetação nativa ocupar menos de 20% do lote, toda a vegetação existente deve ser preservada.

Art. 27. Todos os projetos de edificações nos parcelamentos de Chácara de Recreio devem ser aprovados previamente pelo Município, por meio da Administração Pública.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

CAPÍTULO VII
DO PRAZO E DAS PENALIDADES

Art. 28. Para se enquadrar no Parcelamento de Solo de Chácaras de Recreio, o interessado deve protocolar junto à Administração Pública o requerimento acompanhado de documentação, projetos e comprovante de pagamento das taxas, no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da publicação desta Lei Complementar.

§ 1º Empreendimentos iniciados após a publicação desta Lei não poderão se enquadrar e devem seguir a Lei Complementar Municipal de Parcelamento do Solo para fins urbanos, conforme a zona em que se localizam.

§ 2º É proibida a comercialização dos lotes antes do registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 29. Serão considerados irregulares e sujeitos a embargo os loteamentos clandestinos ou irregulares classificados como Chácaras de Recreio que:

- I - não protocolarem o requerimento dentro do prazo legal;
- II - desistirem do processo após protocolar o requerimento;
- III - não atenderem às exigências da Prefeitura dentro do prazo estabelecido;
- IV - não efetivarem o registro no Cartório de Imóveis, mesmo aprovados;
- V - descumprirem as obrigações previstas no art. 13 desta Lei Complementar.

Art. 30. Nas hipóteses do art. 29, será aplicada multa de 40.000 (quarenta mil) U.P.F.M.

Art. 31. Loteamentos clandestinos ou irregulares que surgirem após a vigência desta Lei não poderão se beneficiar dela, permanecendo como irregulares e sujeitos a embargo.

Parágrafo único. Nesse caso, a multa será de 80.000 (oitenta mil) U.P.F.M.

Art. 32. As penalidades aplicam-se ao proprietário do imóvel registrado, ao loteador e a quem comercializar as chácaras irregulares. O embargo e o valor da multa serão registrados na matrícula do imóvel e no cadastro do proprietário.

§ 1º Caso o parcelamento irregular continue vendendo ou implantando lotes, será aplicada multa em dobro.

§ 2º Empreendimentos que descumprirem o disposto no § 1º não terão direito a serviços públicos, como coleta de lixo, manutenção de vias ou instalação de equipamentos.

§ 3º Ao final do prazo para regularização, a Prefeitura publicará relatório dos empreendimentos irregulares e comunicará a concessionária de energia para suspensão do fornecimento de energia.

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Art. 33. A conservação e a manutenção do sistema viário, do sistema de drenagem de águas pluviais, do sistema de iluminação pública, do sistema de telecomunicações, bem como da coleta e destinação final do lixo domiciliar e dos resíduos provenientes da limpeza do sistema viário, no Parcelamento de Chácaras de Recreio, serão de responsabilidade exclusiva dos proprietários e dos futuros adquirentes.

Art. 34. Os órgãos públicos municipais, estaduais e federais terão livre acesso ao Parcelamento de Chácaras de Recreio para fins de fiscalização, sempre que necessário.

Art. 35. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Juara/MT,

Valdinei Holanda Moraes
Prefeito do Município



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Justificativa

Senhora Presidente,
Senhores Vereadores,

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei Complementar que institui normas para o parcelamento do solo em imóveis localizados na Zona de Expansão Urbana – ZEX e na Zona Agrícola – ZA, destinados à criação e à regularização de Chácaras de Recreio no Município de Juara – MT.

A presente proposição legislativa decorre da necessidade de o Município dispor de regramento específico e adequado à sua realidade territorial, tendo em vista a consolidação de diversos parcelamentos destinados ao uso recreativo que, ao longo do tempo, foram implantados de forma informal ou em desconformidade com a legislação urbanística vigente.

A ausência de norma municipal específica para esse tipo de empreendimento tem ocasionado insegurança jurídica aos proprietários, dificuldades ao Poder Público no exercício do poder de polícia administrativa, além de impactos urbanísticos e ambientais que demandam disciplinamento técnico e jurídico adequado.

O Projeto de Lei Complementar ora encaminhado estabelece critérios objetivos para o parcelamento e a regularização das Chácaras de Recreio, observando as diretrizes da Lei Federal nº 6.766/1979, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e da Lei Federal nº 13.465/2017, que conferem aos Municípios competência para ordenar o uso e a ocupação do solo urbano, bem como disciplinar processos de regularização fundiária.

A proposta diferencia as exigências de infraestrutura de acordo com a zona de localização do imóvel e com a modalidade de parcelamento adotada, assegurando tratamento proporcional, tecnicamente adequado e compatível com o interesse público, sem afastar a proteção ambiental, a função social da propriedade e o desenvolvimento urbano sustentável.

Ressalte-se que o projeto atribui aos empreendedores e proprietários a responsabilidade pela implantação, conservação e manutenção das infraestruturas internas dos parcelamentos, evitando a transferência indevida de encargos ao erário municipal, ao mesmo tempo em que confere ao Município instrumentos eficazes de fiscalização, controle e aplicação de penalidades.

Além disso, a fixação de prazos e sanções para a regularização dos empreendimentos existentes constitui medida indispensável para coibir novos parcelamentos clandestinos, fortalecer o ordenamento territorial e promover maior segurança jurídica à população.

Diante do exposto, considerando o relevante interesse público da matéria e sua importância para o planejamento urbano e ambiental do Município de Juara, submeto o presente Projeto de Lei Complementar à apreciação dessa Casa Legislativa, confiante em sua aprovação.

Valdinei Holanda Moraes
Prefeito do Município