



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

LEI Nº 926/2021

DE: 09 DE NOVEMBRO DE 2021

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE PORTO DOS GAÚCHOS, E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito do Município de Porto dos Gaúchos, Estado de Mato Grosso, faço saber a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

## Capítulo I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Esta Lei dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Porto dos Gaúchos, tendo como objetivos:

**I** - orientar o projeto e execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos no Município;

**II** - prevenir e evitar a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

**III** - impedir a comercialização de lotes inadequados e sem condições para o desempenho de atividades urbanas;

**IV** - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos;

**Art. 2º** São adotadas as seguintes definições, para efeito de aplicação na presente Lei:

**I - alinhamento:** linha divisória estabelecida entre o lote e o logradouro público;

**II - área institucional:** área reservada em um loteamento para edificação e instalação de equipamentos de utilidade pública;

**III - área non edificandi:** área onde não é permitido implantar qualquer tipo de edificação;

**IV - área total:** área abrangida pelo loteamento ou desmembramento, com limites definidos por documento público do registro de imóveis;

**V - área de domínio público:** área ocupada pelas vias de circulação, praças, jardins, parques e bosques - que não poderão, em nenhum caso, ter seu acesso restringido;

**VI - área total dos lotes:** área resultante da diferença entre a área total do parcelamento e a área de domínio público;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

**VII - arruamento:** abertura de vias ou logradouros destinados à circulação pública, com a finalidade de proporcionar acesso a terrenos ou lotes;

**VIII - área verde:** bosques de mata nativa representativos da flora, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;

**IX - caixa da rua:** é a largura total da via pública, medida entre os alinhamentos prediais;

**X - ciclovia:** via de circulação destinada ao trânsito exclusivo de ciclistas;

**XI - desmembramento:** subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente e oficializado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

**XII - equipamentos comunitários:** equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social e administração;

**XIII - equipamentos urbanos:** equipamentos públicos de infraestrutura, tais como, distribuição de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de água, rede coletora de esgoto e galeria de águas pluviais;

**XIV - faixa sanitária:** área de domínio público, cujo uso está vinculado à servidão de passagem para elementos do sistema de saneamento, drenagem ou captação de águas pluviais;

**XV - fração ideal:** parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

**XVI - gleba:** porção de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou parcelamento;

**XVII - infraestrutura básica:** equipamentos urbanos de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de água potável, saneamento e vias de circulação pavimentadas ou não de acordo com critério estabelecido pelo órgão público;

**XVIII - logradouro público:** área de terra de propriedade pública e de uso comum, destinada às vias de circulação e espaços livres;

**XIX - lote:** terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendem aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Zoneamento do Uso da Ocupação do Solo Urbano, para a Zona em que estiver situado;

**XX - loteamento:** subdivisão de gleba em lotes edificáveis para fins urbanos, com abertura de novas vias públicas e/ou prolongamento, modificação e/ou ampliação das vias já existentes;

**XXI - parcelamento do solo:** subdivisão de gleba sob forma de loteamento ou desmembramento;

**XXII - passeio ou calçada:** parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres;

**XXIII - profundidade do lote:** dimensão medida entre a frente e a divisa do fundo do lote;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

**XXIV - quadra:** terreno circundado por vias públicas, resultante de parcelamento do solo urbano;

**XXV - remembramento ou unificação:** junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitados os requisitos urbanísticos, dimensões previstas em Lei e com aproveitamento do sistema viário existente;

**XXVI - testada ou frente do terreno:** linha que separa o logradouro público da propriedade particular.

**Art. 3º** O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação Federal e Estadual pertinentes.

**Art. 4º** O parcelamento do solo urbano subordina-se ou Zoneamento do Uso da Ocupação do Solo Urbano, da Lei do Perímetro Urbano, quanto à destinação e à utilização das áreas parceladas, de modo a garantir o desenvolvimento urbano integrado.

**Art. 5º** O parcelamento do solo urbano só será permitido em áreas definidas na Lei do Perímetro Urbano e desde que cumpridos os requisitos urbanísticos mínimos estabelecidos na presente Lei.

**Art. 6º** O parcelamento do solo urbano não será permitido nas seguintes situações:

**I** - em terrenos situados nos fundos de vale essenciais para o escoamento natural das águas e/ou abastecimento público;

**II** - nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos-d'água", seja qual for a sua situação topográfica;

**III** - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

**IV** - em terrenos alagadiços e sujeitos à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

**V** - em terrenos onde exista degradação ambiental, até a sua correção;

**VI** - em terrenos onde as condições geológicas e topográficas não permitam a edificação;

**VII** - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas formuladas pelos órgãos competentes.

**VIII** - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

**IX** - onde não seja possível o esgotamento sanitário, seja mediante rede coletora ou fossa séptica, conforme determinação do órgão responsável.

**Art. 7º** Qualquer projeto de parcelamento, mesmo satisfazendo as exigências da presente Lei, poderá ser recusado, total ou parcialmente, pelo Poder Público Municipal, em função dos seguintes fatores determinantes:

**I** - as diretrizes de desenvolvimento regional definidas em planos oficiais;

**II** - defesa de recursos naturais ou paisagísticos do Município.

**Art. 8º** O loteador é responsável pela execução do projeto de parcelamento do solo urbano, respondendo, civil e penalmente, na forma da legislação



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

vigente, em caso de execução em desacordo com as normas legais e mesmo pela sua inexecução.

**Parágrafo único.** O loteador não poderá transferir a terceiros as obrigações assumidas com a execução das obras referidas no Capítulo IV desta Lei.

## Capítulo II DOS LOTEAMENTOS

### SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 9º** Os projetos de parcelamento deverão ser desenvolvidos de forma a se obter conjuntos urbanos harmônicos, compatibilizando-se a superfície topográfica e o suporte natural com as diretrizes urbanísticas, com as exigências desta Lei.

**Art. 10º** O Município não aprovará loteamento de glebas distantes da mancha urbana cuja implantação exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, nas áreas adjacentes, salvo se:

- I - tais obras e serviços forem executados pelo loteador, às suas próprias custas;
- II - a gleba se localizar em área propícia para urbanização, segundo as diretrizes de desenvolvimento urbano decorrentes do planejamento municipal, sem originar situações que caracterizem degradação ambiental.

### SEÇÃO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

**Art. 11º** Os requisitos urbanísticos são definidos em função do fim a que o loteamento se destina e também da área do perímetro urbano onde se localiza a gleba.

**Art. 12º** Os loteamentos poderão destinar-se aos seguintes fins:

- I - residencial;
- II - residencial popular;
- III - comercial e serviços;
- IV - industrial.

**Art. 13º** Quanto à localização do loteamento, deverão ser observados os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos na Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, Lei de Perímetro Urbano e normas de proteção ambiental.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

## SEÇÃO III REQUISITOS COMUNS

**Art. 14º** A implantação de loteamento, independente do seu fim, deverá obedecer aos seguintes requisitos:

**I** - as vias de loteamento deverão articular-se com as ruas adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizando-se com a topografia local;

**II** - as quadras urbanas deverão ter comprimento máximo de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) e a largura mínima de 50,00m (cinquenta metros), com exceção:

- a)** dos loteamentos industriais;
- b)** dos loteamentos habitacionais de iniciativa do Poder Público;
- c)** das quadras destinadas as áreas verdes e as áreas institucionais.

**III** - os lotes obedecerão às dimensões mínimas estabelecidas nas Tabelas I e II da Lei do Zoneamento do Uso da Ocupação do Solo Urbano.

~~**IV** - as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário e aos espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, observado o disposto no § 1º deste artigo;~~

**IV** - As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário e aos espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, observado o disposto no § 1º e § 5º deste artigo"; **(Redação dada pela Lei nº 1187/2024)**

**V** - faixa non edificandi, como reserva, nas seguintes situações:

**a)** mínima de 50,00m (cinquenta metros), medida horizontalmente desde o seu nível mais alto, em cada margem dos rios, córregos ou águas dormentes, para garantir o escoamento das águas de superfície, salvo exigências específicas dos órgãos competentes;

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

**c)** em terrenos onde for necessária à sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana;

**d)** em locais destinados à implantação de equipamentos urbanos, conforme critérios do Poder Público Municipal, estabelecidos na Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano.

**VI** - parecer favorável do órgão público ambiental competente;

**VII** - o respeito à hierarquia viária quanto às dimensões mínimas estabelecidas na Lei de Sistema Viário Básico:

**a)** quando a área loteada for limítrofe a rodovia ou ao anel viário, deverá ser criada uma via urbana paralela, fora da faixa de domínio, com a largura mínima das vias locais.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

**b)** quando a área loteada for limítrofe às áreas não loteadas e não houver projeções de vias existentes, deverá ser projetada via local.

**VIII** - infraestrutura constituída por vias abertas, redes de abastecimento de água e energia elétrica, além de terrenos e quadras devidamente demarcados, obras e serviços estes sob responsabilidade e ônus do loteador.

**§ 1º** A percentagem de áreas públicas previstas no inciso IV deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, definidas na apresentação do projeto, sendo que:

**I** - de 5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento) - para uso institucional;

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

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

**§ 2º** Consideram-se de uso institucional as áreas destinadas a equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte e lazer, as quais:

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

**II** - serão sempre determinadas pelo Poder Público Municipal, levando-se em conta o interesse coletivo.

**§ 3º** As áreas definidas nos incisos I, II e III do § 1º deste artigo passarão ao domínio do Município sem quaisquer ônus para este.

**§ 4º** As áreas de preservação ambiental e as áreas das faixas non edificandi ao longo das águas correntes e dormentes, das rodovias e das ferrovias não poderão ser computadas para efeito dos percentuais exigidos no § 1º deste artigo e as linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão não poderão ser computadas para efeito dos percentuais exigidos no inciso I do § 1º deste artigo.

**§ 5º** Para loteamentos com áreas não superiores à 70.000,00 m<sup>2</sup> (setenta mil metros quadrados) as percentagens de áreas públicas previstas no inciso IV deste artigo não poderá ser inferior a 17% (dezessete por cento) da gleba, definidas na apresentação do projeto, sendo que:

**I** - De 2% (dois por cento) ou superior - para uso institucional e ou áreas verdes;

**II** - De 15% (quinze por cento) ou superior - para as vias de circulação”.

(Incluído pela Lei nº 1187/2024)

## SEÇÃO IV

### LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS

**Art. 15º** São classificados como loteamentos residenciais os concretizados pela iniciativa privada, sem interferência do Poder Público Municipal ou do sistema financeiro da habitação na sua execução e comercialização.

**Parágrafo único.** Para a implantação dos loteamentos residenciais deverão ser observados os parâmetros estipulados na Seção III deste Capítulo.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

## SEÇÃO V

### LOTEAMENTOS POPULARES

**Art. 16º** Loteamento popular é considerado aquele executado para atender programas especiais de habitação, como conjuntos habitacionais populares e programas em sistema de mutirão, com participação do Poder Público Municipal e/ou instituições financeiras oficiais.

**§ 1º** A localização dos loteamentos populares depende de análise do Poder Público Municipal, que considerará nestas decisões as disposições da Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, Lei do Sistema Viário e demais legislações e concepções da política urbana municipal.

**§ 2º** Para a implantação dos loteamentos residenciais populares deverão ser observados os parâmetros estipulados na Seção III deste Capítulo.

**§ 3º** A infraestrutura mínima a ser executada nestes loteamentos é a prevista no inciso XV do artigo 2º desta Lei.

## SEÇÃO VI

### LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

**Art. 17º** A localização, dimensões mínimas e outros requisitos para a implantação de loteamentos industriais são aqueles definidos na Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, Lei do Sistema Viário, legislação ambiental e/ou regulamentação específica.

**Parágrafo único.** No caso de lotes com área superior a 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), em empreendimentos conduzidos pela iniciativa privada, a porcentagem da área a ser doada ao Município, conforme estabelece o inciso I, do § 1º, do artigo 14, desta Lei, poderá ser reduzida, a critério do Poder Público Municipal.

**Art. 18º** aprovação de loteamentos industriais depende ainda de análise e anuência prévia de órgão público ambiental.

**Parágrafo único.** No caso de loteamentos destinados a implantação de atividades industriais potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambiente será necessário estudo prévio de impacto ambiental (EIA).

## SEÇÃO VII

### DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

**Art. 19º** Os condomínios fechados horizontais poderão ter no máximo 12 (doze) unidades de lotes residenciais, sendo obrigatório o parcelamento do solo quando o condomínio exceder aquele número de unidades.

**Parágrafo único.** Na implantação de condomínios fechados horizontais deverão ser observadas as normas da presente lei, a Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, o Sistema Viário e o Código Ambiental, não sendo permitida a interrupção de vias existentes ou projetadas.

**Art. 20º** As frações de terreno de uso exclusivo de cada unidade, correspondentes às frações ideais deverão ter, no mínimo, 60% (sessenta por cento) das dimensões mínimas definidas para o parcelamento do solo nas respectivas zonas urbanas descritas na Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, e nunca inferior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

**Parágrafo único.** A fração de uso exclusivo poderá ter no máximo de 1.500,00m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados).

**Art. 21º** Os condomínios fechados horizontais deverão contemplar, no imóvel em que será implantado, área para estacionamento de veículos, incluída na fração ideal.

**Art. 22º** A constituição de condomínios na forma prevista nesta Lei deverá obedecer ainda às seguintes diretrizes:

**I** - As vias internas ao condomínio deverão ter caixa viária mínima de 20,00m (quinze metros), sendo que para as vias internas com mais de 100m (cem metros), a mesma deverá possuir um bolsão de retorno (culde-sac).

**II** - Responsabilidade exclusiva do empreendedor e/ou do condomínio, através de seus condôminos, quando for o caso, pela execução da infraestrutura básica e manutenção no interior do mesmo;

**III** - A taxa de ocupação máxima para cada fração ideal ou lote individual será de 50% (cinquenta por cento) e a área total construída não deverá ser superior à área do lote.

**Art. 23º** Na instituição de condomínio por unidades autônomas, é obrigatória a observância do artigo 36 deste diploma legal, referente a infraestrutura urbana.

**Art. 24º** Ao ser registrado o condomínio fechado horizontal no Ofício do Registro de Imóveis, deverá ser especificado na respectiva matrícula o uso do imóvel somente.

**Art. 25º** O Poder Público Municipal poderá, caso julgue necessário, remeter à análise da Comissão Municipal de Urbanismo, os projetos de Condomínios Residenciais, para obter as devidas aprovações.

## SEÇÃO VIII DOS PARCELAMENTOS PARA SÍTIOS DE RECREIO



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

**Art. 26º** Esta modalidade de parcelamento poderá ser admitida para fins de lazer e recreação em áreas urbanas, obedecido o fracionamento mínimo de lotes de 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados).

**Art. 27º** A transformação da área rural para as atividades de lazer e recreação, deverá ser objeto de prévia anuência do INCRA e observar as demais legislações pertinentes.

**Art. 28º** Nos locais destinados a sítios de recreio, para atividades de lazer e recreação, poderão ser exercidas atividades correlatas ao uso principal, desde que aprovado pelo Poder Público Municipal.

## Capítulo III

### PROJETO DE LOTEAMENTO

**Art. 29º** Os projetos de loteamento deverão ser executados de modo a se obter a melhor disposição dos lotes e logradouros e vias públicas, em função de sua localização, destino, uso, edificação e conforme exigências desta Lei e da Lei do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, Lei do Sistema Viário, Lei do Perímetro Urbano, legislação ambiental e demais concepções da política urbana municipal.

**Art. 30º** O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar junto ao Poder Público Municipal, por meio da Secretaria de Planejamento, através de requerimento, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o uso e ocupação do solo urbano e sistema viário, apresentando, para este fim, os seguintes documentos:

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

**II** - prova de domínio sobre o terreno a lotear (matrícula do imóvel com certidão negativa atualizada tendo no máximo 30 dias da emissão);

**III** - planta planialtimétrica da área a ser loteada, em escala legível, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou por seu representante legal, com as seguintes indicações:

**a)** divisas da propriedade, perfeitamente definidas (com ângulos e medidas), e orientação magnética;

**b)** localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundação, bosques, árvores de grande porte, construções existentes e linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão - quando houver;

**c)** esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões dos lotes e quadras.

**IV** - planta de localização da área a ser loteada, em escala legível, com as seguintes indicações:

**a)** gleba com o parcelamento proposto (quadras e vias de circulação) e seus principais pontos e referência;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

**b)** orientação magnética;

**c)** arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização de vias de comunicação, áreas livres e equipamentos urbanos e comunitários por ventura existentes no local e adjacências, num raio de 1.000m (um mil metros) da gleba a ser loteada.

**V** - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

**Parágrafo único.** As pranchas de desenho devem obedecer a Normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT.

**Art. 31º** Havendo viabilidade de implantação, o Poder Público Municipal, de acordo com a política urbana e após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, fará as seguintes indicações na planta apresentada na solicitação de diretrizes:

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

**II** - fixação da(s) Zona(s) de uso predominante, de acordo com a Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo e Lei de Sistema Viário;

**III** - localização aproximada das reservas técnicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público e indicação das áreas verdes e faixas de servidão ou domínio público, quando houver;

**IV** - equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado, conforme disposto no inciso XII do artigo 2º desta lei;

**V** - faixas sanitárias do terreno para escoamento de águas pluviais e outras áreas não-edificáveis, como reservas florestais e de preservação permanente, conforme determina a legislação pertinente.

**§ 1º** O prazo máximo para estudo e fornecimento das diretrizes será de 45 (quarenta e cinco) dias, a partir da data de protocolo de todo o conjunto de documentos exigidos conforme o artigo 30 desta Lei.

**§ 2º** As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, desde que não hajam alterações nas Leis vigentes.

**§ 3º** O protocolo do requerimento não implica em aprovação da proposta de loteamento.

**Art. 32º** A denominação proposta dos loteamentos deverá ser submetida à homologação do Poder Público Municipal, após consulta ao escritório imobiliário competente, não sendo permitida a mesma denominação de loteamento já existente ou com aprovação já requerida.

**Art. 33º** Quando a área loteada for inferior a 50,00ha (cinquenta hectares), deverá utilizar a denominação do maior loteamento limítrofe e numerar suas quadras dando sequência à numeração das quadras do loteamento escolhido, salvo quando o Poder Público Municipal determinar outra denominação em virtude do ordenamento do cadastro municipal.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

**Art. 34º** A denominação das vias de circulação far-se-á de acordo com a legislação pertinente, podendo, para tal, ser encaminhadas sugestões pelo loteador, que poderão ser acolhidas pelo Poder Público Municipal.

**Art. 35º** Cumpridas as etapas estabelecidas nos artigos 30 a 34 desta Lei, o interessado poderá requerer aprovação do projeto de loteamento mediante apresentação do que segue:

**I** - planta com indicação das diretrizes fornecidas pelo Poder Público Municipal;

**II** - projeto definitivo do loteamento, orientado pelo traçado e Diretrizes formuladas pelo Poder Público Municipal;

**III** - memorial descritivo;

**IV** - título de propriedade do imóvel;

**V** - certidões de ônus reais e negativas de tributos relativos ao imóvel;

**VI** - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos profissionais envolvidos no projeto e execução do loteamento;

**VII** - licença prévia ambiental dos órgãos públicos competentes.

**Art. 36º** O projeto definitivo deverá ser apresentado no modo de coordenadas topográfica local, indicando o marco inicial, através da rede geodésica e altimétrica de marco georreferenciado, em arquivo digital e em 03 (três) vias impressas e encadernadas, com capa, identificação e sumário, contendo:

**I** - planta de localização da área a ser loteada, em escala legível, com informações sobre a orientação magnética e equipamentos públicos e comunitários existentes em um raio de 1.000m (um mil metros);

**II** - partido urbanístico (planta) do projeto de loteamento em escala legível, com o seguinte detalhamento:

**a)** subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numerações e orientação magnética;

**b)** dimensões lineares e angulares da gleba, com raios, cordas, ponto de tangência e ângulos centrais das vias e cotas;

**c)** sistema de vias, com respectivas larguras, localização e pintura das faixas de segurança para pedestres e ciclistas;

**d)** perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;

**e)** curvas de níveis com equidistância de 1,00m (um metro);

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

**g)** indicação das áreas que passarão ao domínio do Município, de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) do total a ser loteado, com exceção dos loteamentos industriais.

**h)** indicação de áreas de reserva técnica e áreas verdes e faixas não-edificáveis, se houverem.

**III** - estatística contendo área total do parcelamento, dos lotes e pública, discriminando a área destinada à circulação, áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos comunitários, praças e jardins.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

§ 1º Todas as pranchas do projeto deverão obedecer à normatização da ABNT.

§ 2º Todas as peças do projeto de loteamento deverão ser assinadas pelo proprietário e responsável técnico, devendo o último mencionar o número do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura e o número do seu cadastro junto ao Município.

IV - enquadramento de acordo com a Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano.

V - para os condomínios fechados, projeto de pavimentação asfáltica de todas as suas vias de circulação, com a localização e pintura das faixas de segurança para pedestres e ciclistas, com galerias de águas pluviais, contendo memorial de cálculo em função da vazão, meio-fio com sarjetas, e projeto da pavimentação dos passeios, a serem executados pelo loteador, conforme dimensões estabelecidas no Código de Obras e Edificações Municipal;

VI - projeto de rede destinado a transmissão de energia elétrica, transmissão de internet via cabo ou fibra óptica, transmissão de telefonia, iluminação pública e qualquer outro tipo de transmissão via cabos, aprovado previamente pelo órgão competente, com indicação das fontes de fornecimento, localização de postes e pontos de iluminação pública, atendendo à totalidade dos lotes do loteamento, com iluminação pública em todas as vias;

VII - projetos de abastecimento de água potável e de rede coletora de esgotos, atendendo todos os lotes do loteamento;

VIII - projeto de arborização das praças e vias públicas, indicando as espécies fitológicas, previamente aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente Turismo e Cultura;

IX - projeto de rede de esgotamento sanitário até a rede de captação para tratamento de esgotos, conforme parecer dos órgãos competentes ligados ao meio ambiente e ao saneamento urbano, caso este já esteja implantado no município;

X - licença ambiental do loteamento, obtida junto ao órgão ambiental competente;

XI - projeto das placas de nomenclatura de todas as vias públicas do loteamento, conforme padrão fornecido pelo Poder Público Municipal;

XII - memorial descritivo dos projetos técnicos de implantação do loteamento;

XIII - Os projetos de obras de infraestrutura deverão ser acompanhados de cronograma físico.

**Art. 37º** O memorial descritivo deverá conter, no mínimo:

I - denominação do loteamento;

II - descrição sucinta do loteamento, com suas características;

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



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

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

**V** - relação dos equipamentos urbanos e comunitários, dos serviços públicos e de utilidade pública já existentes na área e adjacências e aqueles que serão implantados pelo loteador;

**VI** - limites e confrontações de todos os lotes originários do parcelamento;

**VII** - total da área do loteamento, dos lotes e pública, discriminando as áreas do sistema viário, das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, com suas respectivas porcentagens.

**Art. 38º** O interessado deverá apresentar ainda um exemplar de contrato padrão de promessa de venda ou de cessão, do qual constarão, obrigatoriamente, as obrigações previstas no artigo 26 da Lei Federal nº 6.766/79 ou substitutas.

## Capítulo IV

### APROVAÇÃO E REGISTRO DO LOTEAMENTO

**Art. 39º** Ao receber o projeto definitivo e demais documentos relativos ao loteamento, o Poder Público Municipal verificará se os mesmos atendem a todas as exigências estabelecidas nesta Lei.

**§ 1º** Em função desta análise, o Poder Público Municipal poderá exigir as modificações que considerar necessárias.

**§ 2º** O loteador deverá atender aos eventuais pedidos de esclarecimento ou de apresentação de elementos elucidativos formulados pelo Poder Público Municipal, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, salvo prorrogação requerida e concedida por motivo justificado.

**§ 3º** O não atendimento do pedido de acordo com o que estabelece o parágrafo anterior importará no arquivamento do processo.

**§ 4º** No prazo máximo de 06 (seis) meses, após o arquivamento do projeto, havendo interesse na continuidade do processo de loteamento, o interessado deverá requerer o desarquivamento, declinando as razões e esclarecimentos pertinentes.

**Art. 40º** Cumpridas todas as formalidades e exigências desta Lei, o projeto de loteamento será aprovado pelo setor municipal competente.

**Art. 41º** O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo de loteamento e expedição do alvará para início das obras, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Poder Público Municipal, será de 90 (noventa) dias.

**Art. 42º** Para iniciar a efetiva implantação do loteamento, o interessado deverá solicitar Alvará de Execução, mediante a apresentação ainda dos seguintes projetos, detalhados e previamente aprovados pelos órgãos públicos municipais competentes:

**I** - de terraplenagem, a serem executados pelo loteador;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

**II** - de equipamentos públicos de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública e coleta de esgoto, a ser executado pelo loteador.

**III** - nos condomínios fechado, de pavimentação e meio-fio de todas as ruas, de localização e pintura das faixas de segurança para pedestres e ciclistas, passeio público (calçadas) de acordo com o modelo definido pelo Poder Executivo Municipal, visando a padronização do pavimento e calçamento e a sustentabilidade social e ambiental, a ser executado pelo loteador.

**IV** - nos condomínios fechado, de obras de consolidação e arrimo, para a boa conservação das vias, bueiros e pontilhões, quando consideradas indispensáveis em função das condições da conformação do terreno, viárias e sanitárias, no setor de obras do Município; de galerias e obras complementares necessárias para o perfeito escoamento das águas pluviais, a ser executado pelo loteador;

**Art. 43º** Depois de atendidas as formalidades legais estabelecidas nos artigos 35, 36 e 37 o Chefe do Poder Executivo baixará decreto autorizando o registro do loteamento, no qual constará:

**I** - fim a que se destina o loteamento.

**II** - áreas caucionadas em favor do Município, como garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura detalhados nos projetos complementares especificados pelo artigo 36.

**III** - prazo de execução dos serviços e obras de infraestrutura.

**IV** - áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento.

**Art. 44º** O valor dos lotes oferecidos como garantia será calculado sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

**Art. 45º** Aprovado o projeto de loteamento, expedido alvará e baixado o decreto, o loteador deverá encaminhá-lo ao registro de imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, acompanhado dos documentos exigidos pelo cartório de registro, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 46º** O loteador deverá executar, sem ônus para o Município, todos os serviços e obras de infraestrutura especificados nos projetos enumerados no artigo 36 desta Lei, no prazo máximo e improrrogável de 02 (dois) anos.

**Art. 47º** Findo o prazo de 02 (dois) anos, a contar da data da escritura de caução, caso não tenham sido realizados os serviços e obras de infraestrutura, o Poder Público Municipal executará as obras e serviços que julgar necessários e promoverá ação competente para adjudicar ao seu patrimônio, as áreas oferecidas como garantia.

**Parágrafo único.** Estas áreas se constituirão em bens dominiais do Município, que poderá usá-las livremente, nos casos e na forma que a legislação prescrever.

**Art. 48º** Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, mediante requerimento do interessado, o Poder Público Municipal liberará a caução após vistoria efetuada pelo responsável técnico da Secretaria de Infraestrutura.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

**Parágrafo único.** O Município poderá, mediante requerimento do interessado, liberar proporcionalmente a garantia apresentada, à medida que os serviços e obras forem sendo concluídos, desde que atendido o cronograma de execução.

## Capítulo V

### ALTERAÇÕES DO PROJETO DE LOTEAMENTO

**Art. 49º** Qualquer alteração do projeto do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, quando houver, bem como da aprovação do Poder Público Municipal, devendo ser averbada no registro de imóveis, em complemento ao projeto original.

**§ 1º** Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto nesta Lei, para que seja feita a anotação de modificação no alvará de loteamento, pelo Poder Público Municipal.

**§ 2º** Quando houver mudança substancial no projeto do loteamento, o mesmo será examinado, no todo ou na parte alterada, observando as disposições desta Lei e aquelas constantes no alvará e no decreto de autorização, expedindo-se então, um novo alvará e baixando-se também um novo decreto.

**Art. 50º** Toda e qualquer alteração, total ou parcial, secundária ou substancial, no projeto de loteamento, durante a vigência do alvará de licença para execução, dependerá de prévia anuência dos titulares de direito sobre os lotes vendidos ou compromissados à venda.

## Capítulo VI

### DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

**Art. 51º** A solicitação de desmembramento e remembramento de áreas de lotes será feita mediante requerimento do interessado, junto ao Poder Público Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

- I** - planta de situação do imóvel em escala legível, contendo:
  - a)** indicação das vias e lotes adjacentes existentes;
  - b)** dimensões lineares e angulares e áreas e numeração dos lotes, atuais e pretendidas, abrangidos pelo desmembramento ou remembramento;
  - c)** indicação de edificações existentes, se houver.
- II** - título de propriedade e certidão negativa de ônus dos imóveis abrangidos pelo projeto, fornecidos pelo registro de imóveis;
- III** - memorial descritivo dos lotes abrangidos, contendo áreas, medidas e confrontações;
- IV** - anotação de responsabilidade técnica emitida pelo profissional responsável pelo projeto.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

**Parágrafo único.** Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos deverão ser apresentados de acordo com as normas da ABNT e conter nome e assinatura do (s) proprietário (s) e responsável técnico.

**Art. 52º** Após analisado o projeto e a documentação, será aprovado o projeto de desmembramento ou remembramento.

**Parágrafo único.** Somente após o registro no Registro de Imóveis competente, dos lotes resultantes do desmembramento e/ou remembramento, poderá o Poder Público Municipal conceder licença para construção nos mesmos.

**Art. 53º** A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só será permitida quando os terrenos resultantes do lote a desmembrar, ainda que edificadas, compreenderem porções que possam constituir lotes independentes, com acesso direto ao logradouro público, observando as dimensões mínimas em que estiver situado, de acordo com a Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano.

**Parágrafo único.** Excetua-se do disposto no caput deste artigo o desmembramento de lotes destinados a área verde de loteamento urbano e contíguos a área de preservação permanente.

**Art. 54º** Para desmembrar áreas não loteadas, já arruadas em função da implantação de loteamentos adjacentes, o interessado deverá executar as obras de infraestrutura descritas no artigo 36 desta Lei, por ventura ainda pendentes.

**Art. 55º** Será permitido o desmembramento de área já dotada de infraestrutura, inclusive pavimentação asfáltica, atendidas as seguintes condições:

**I** - que os lotes resultantes do desmembramento atendam os parâmetros da Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano;

**II** - que o desmembramento observe o sistema viário existente e projetado para o local.

**Parágrafo único.** A área reservada com as finalidades especificadas, conforme o caput deste artigo, será integrada ao patrimônio do Município no ato do registro do desmembramento.

**Art. 56º** Para fins de aprovação de desmembramentos e subdivisões em áreas nas quais existam vias de circulação abertas, interligando a malha urbana, e utilizadas como passagem permanente pelo público há mais de vinte anos, o Município de Lucas do Rio Verde receberá em doação aquelas vias públicas, desde que estejam em conformidade com as diretrizes e com o projeto de arruamento estabelecido para a região.

**Art. 57º** O prazo máximo para análise do projeto de desmembramento e/ou remembramento, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Poder Público Municipal, será de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo único.** Caso não sejam cumpridas todas as exigências, poderá o departamento competente devolver o projeto analisado com suas pendências, para que o proprietário e/ou responsável técnico promova as devidas correções no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de arquivamento do projeto.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

---

## Capítulo VII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

**Art. 58º** Os infratores a qualquer dispositivo desta Lei ficam sujeitos, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal, previstas no Código Civil e na Lei nº 6.766/79, às seguintes penalidades:

**I** - multa de 0,03 (zero vírgula zero três) UFPs (Unidade Fiscal de Porto) por metro quadrado, em caso de o loteador:

**II** - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do Poder Público Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei;

**III** - fazer ou veicular, em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

**IV** - multa de 0,05 (zero vírgula zero cinco) UFPs (Unidade Fiscal de Porto) por metro quadrado, em caso de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;

**V** - embargos das obras e serviços realizados, quando inexistente o projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento, ou o mesmo estiver em desacordo com aquele já aprovado pelo Poder Público Municipal.

**§ 1º** Em caso de reincidência das infrações previstas neste artigo, acarretará, ao responsável infrator, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão da licença para o exercício de suas atividades e de construir no Município pelo prazo de 01 (um) ano.

**§ 2º** Da aplicação das penalidades previstas nos incisos do caput deste artigo caberá recurso à autoridade superior à que tenha imposto à sanção, assegurada ampla defesa.

**Art. 59º** Quem, de qualquer modo, concorra para a prática das infrações previstas no artigo anterior incide nas penalidades a estas cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

## Capítulo VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 60º** Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em áreas arruadas e loteadas sem autorização da Poder Público Municipal.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

---

**Art. 61º** A aprovação do projeto de arruamento do loteamento não implica em nenhuma responsabilidade por parte do Município quanto a eventuais divergências nas dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para qualquer indenização decorrente de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicadas.

**Art. 62º** Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) e da aprovação do Poder Público Municipal, além do cumprimento das demais exigências da legislação pertinente do órgão ambiental.

**Art. 63º** O disposto nesta Lei será aplicado às áreas urbanas da sede, bem como dos distritos administrativos do Município, até que seja elaborada para estes, legislação própria.

**Art. 64º** Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

**Art. 65º** Revogam-se as disposições em contrário.

Porto dos Gaúchos – MT, 09 de Novembro de 2021

**VANDERLEI ANTONIO DE ABREU**  
Prefeito Municipal