



MENSAGEM PROJETO DE LEI Nº 025/2026

Assunto: Encaminhamento de Projeto de Lei – Justificativa para Alteração do Plano Diretor (Lei Municipal nº 2.889/2025)

Vimos, neste ato, a esta egrégia Casa de Leis para apresentar aos Nobres Edis o presente Projeto que promove alterações pontuais na Lei Municipal nº 2.889, de 27 de março de 2025, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo no âmbito do Plano Diretor do Município de Paranatinga – MT.

A presente proposta tem por finalidade promover ajustes técnicos, jurídicos e urbanísticos necessários à adequada aplicação da legislação municipal, garantindo maior segurança jurídica aos empreendedores, ao Poder Público e à coletividade, bem como assegurando a compatibilidade da norma local com a legislação federal vigente, especialmente a Lei Federal nº 6.766/1979, Lei Federal nº 4.591/1964, Lei Federal nº 13.465/2017, Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e demais diplomas correlatos.

Certo de contarmos com o importante apoio dos Nobres Edis, renovamos votos de estima e apreço.

Gabinete do Prefeito Municipal de Paranatinga, Estado de Mato Grosso, em 06 de março de 2026.

ANTÔNIO MARCOS THOMAZINI

Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N. 025/2026

EM SEDE DE ALTERAÇÃO DE ALGUNS ARTIGOS, DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DE SOLO DE PARANATINGA – MT E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PARANATINGA FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVA E ELE SANCIONA, NOS TERMOS DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO, A SEGUINTE LEI ORDINÁRIA:

Art. 1º. A redação parágrafo único do artigo 2º da Lei Municipal n. 2889, de 27 de março de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

CAPITULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 2º A presente legislação define as normas e requisitos para a divisão de terrenos, estabelecendo critérios técnicos e jurídicos para a criação de novos loteamentos e desmembramentos em áreas urbanas, assim como os requisitos de infraestrutura.

~~**Parágrafo único** – Em sede do Plano diretor Municipal, a Lei de Parcelamento de solo terá como norma geral a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações posteriores.~~

Parágrafo único - Em sede do Plano diretor Municipal, a Lei de Parcelamento de solo terá como norma geral a Lei Federal nº 6.766/1979, Lei Federal nº 4.591/1964, Lei Federal 13.465/2017 e suas alterações posteriores.

Art. 2º. A redação artigo 5º da Lei Municipal n. 2889, de 27 de março de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:



~~Artigo 5ª A infraestrutura básica 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, bem como destinação mínima dos espaços de área verde e áreas institucionais conforme prescrito na presente lei.~~

Artigo 5ª A infraestrutura básica 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 pavimentação e Sinalização de vias de circulação, bem como destinação mínima dos espaços de área verde e áreas institucionais conforme prescrito na presente lei.

Art. 3º. O inciso IV do artigo 10º da Lei Municipal n. 2889, de 27 de março de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

Artigo 10. O parcelamento do solo não será permitido nos seguintes casos:

(...)

~~IV. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30 % (trinta por cento).~~

IV. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30 % (trinta por cento) ou até 45% (quarenta e cinco por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes, além de laudo geológico comprovando a estabilidade do terreno;

Art. 4º. A redação das alíneas "a", "b" e "d" do inciso I, alíneas "a" e "b" do inciso II, inciso III do artigo 12º da Lei Municipal n. 2889, de 27 de março de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

Artigo 12. Todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos já existentes de vias públicas existentes para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade podendo ainda o Poder Público nos termos das diretrizes de arruamento



constantes no Plano Diretor requerer critérios específicos no intuito de assegurar a trafegabilidade

Parágrafo único - Deverá respeitar as dimensões mínimas das aléias a seguir:

I. Quando se tratar de via principal:

~~a) Largura mínima da caixa da rua: 32,00 (trinta) metros;~~

a) Largura mínima da caixa da rua 28,00 (vinte e oito) metros;

~~b) Duas pistas de rolamento de 9,50 m (nove metros e cinquenta centímetros) cada uma, separadas por um canteiro longitudinal de 6,00 m (seis metros) de largura, no mínimo;~~

b) Duas pistas de rolamento 9,0 m (nove metros) cada uma, separadas por um canteiro longitudinal de 3,00 m (três metros) de largura, no mínimo;

(...)

~~d) Não poderão terminar em ruas sem saída.~~

d) Não poderão terminar em ruas sem saída, exceto com justificativa plausível e mesmo assim deverá implantar de Cul-de-sac.

II. Quando se tratar de vias locais:

~~a) Largura mínima da caixa da rua: 16m (dezesseis metros);~~

a) Largura mínima da caixa da rua: 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros);

~~b) Largura mínima da pista de rolamento: 9,00m (nove metros);~~

b) Largura mínima da pista de rolamento: 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);



(...)

~~III. Os parcelamentos situados ao longo de rodovias e ferrovias Federais, Estaduais ou Municipais deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas, com largura mínima de 16,00 (dezesseis) metros atendendo às mesmas.~~

III. Os parcelamentos situados ao longo de rodovias e ferrovias Federais, Estaduais ou Municipais deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas, com largura mínima 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros), atendendo às mesmas.

Art. 5º. A redação do inciso VII, do artigo 13º da Lei Municipal n. 2889, de 27 de março de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

Artigo 13. A infraestrutura mínima para parcelamento do solo realizado no Município de Paranatinga é:

(...)

~~VII. sinalização das vias por meio de placas indicativas e pintura asfáltica;~~

VII. sinalização das vias Vertical e Horizontal;

(...)

Art. 6º. A redação do inciso I e II, do artigo 14º da Lei Municipal n. 2889, de 27 de março de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

Artigo 14. O loteador será obrigado a deixar a faixa "non aedificandi", como reserva, onde não é possível construir por questões de segurança, nas seguintes situações:

~~I. — Ao longo dos rios, córregos ou das águas dormentes: mínimo de 50,00 (cinquenta) metros de cada lado de suas margens para os rios de grande porte, ou maiores restrições previstas em normas ambientais e de 10,00 (dez) metros de cada lado de suas margens para os rios de grande porte, ou maiores restrições previstas em normas ambientais conforme decidido em audiência pública nos termos da Lei Federal nº 14.285, de 29 de dezembro de 2021 para garantir o escoamento das águas de superfície — medidos horizontalmente desde o seu nível mais alto;~~



I. Ao longo dos rios, córregos ou das águas dormentes: mínimo de 50,00 (cinquenta) metros de cada lado de suas margens para os rios de grande porte, ou maiores restrições previstas em normas ambientais e de 10,00 (dez) metros de cada lado de suas margens para os rios de pequeno porte, ou maiores restrições previstas em normas ambientais conforme decidido em audiência pública nos termos da Lei Federal nº 14.285, de 29 de dezembro de 2021 – para garantir o escoamento das águas de superfície – medidos horizontalmente desde o seu nível mais alto;

~~II. Ao longo das faixas de domínio público, das rodovias, ferrovias, anel viário municipal: 15,00 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências dos órgãos competentes;~~

II. Ao longo das faixas de domínio público, das rodovias, ferrovias, anel viário municipal: 12,50 (doze metros e cinquenta centímetros) metros de cada lado, salvo maiores exigências dos órgãos competentes;
(...)

Art. 7º. Ficam excluídos o inciso V e §3º e alterado III §4º do artigo 16º da Lei Municipal n. 2889, de 27 de março de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

Artigo 16. Da área total objeto do Projeto de loteamento serão destinados, no mínimo:

(...)

~~III. 10% (dez por cento) para sistema de lazer;~~

III. 5% (dez por cento) para sistema de lazer;

(...)

~~V. 5% (cinco por cento) para áreas de habitação de interesse social.~~

(...)

~~§3º Caso não haja interesse do loteador em manter área para habitação de interesse social no mesmo sítio urbano, esta área pode ser reposta em outra região da cidade~~



~~desde que esteja situada dentro do perímetro urbano e não possua restrições urbanísticas.~~

(...)

~~§5º O parcelamento do solo em áreas não contempladas com o sistema municipal de afastamento e tratamento de esgoto, somente será permitido mediante execução da infraestrutura faltante por parte do empreendedor.~~

§5º O parcelamento do solo em áreas não contempladas com o sistema municipal de asfaltamento e tratamento de esgoto, somente será permitido mediante execução da infraestrutura faltante por parte do empreendedor.

Art. 8º. O inciso II e III do artigo 17º da Lei Municipal n. 2889, de 27 de março de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

Artigo 17. São critérios para localização de áreas públicas:

(...)

~~II. não podem estar localizadas em áreas de risco de declividade superior a 20%;~~

II. não podem estar localizadas em áreas de risco de declividade superior a 30%;

~~III. que garanta fácil acessibilidade a todos os moradores e se encontre na área central do loteamento.~~

III. que garanta fácil acessibilidade a todos os moradores.

Art. 9º. O inciso I, II e III do artigo 18º da Lei Municipal n. 2889, de 27 de março de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

Artigo 18. As quadras deverão obedecer às seguintes dimensões:

~~I. para loteamentos residenciais, o comprimento máximo será de 120,00 metros e a largura dependerá das dimensões dos lotes, não podendo, contudo ultrapassar o limite de 80,00 metros;~~

I. para loteamentos residenciais, o comprimento máximo será de 150,00 metros e a largura dependerá das dimensões dos lotes, não podendo, contudo ultrapassar o



limite de 80,00 metros;

~~II. para loteamentos de chácaras residenciais ou de recreio, o comprimento e largura máximos da quadra será de 300 metros.~~

II. para loteamentos de chácaras residenciais ou de recreio, o comprimento e largura máximos da quadra será de 500 metros.

~~III. para loteamentos industriais, o comprimento e largura máximos da quadra será de 300 metros.~~

III. para loteamentos industriais, o comprimento e largura máximos da quadra será de 500 metros.
(...)

CAPÍTULO IV **DOS LOTEAMENTOS FECHADOS**

(...)

Art. 10º. Alterar o caput do artigo 23º da Lei Municipal n. 2889, de 27 de março de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

~~**Artigo 23.** O loteamento pretendido deverá observar às diretrizes viárias fornecidas pelo órgão competente da Prefeitura sendo que, as vias principais do sistema viário, conforme previstas no Plano Diretor Participativo (com necessidade de uso imediato ou não) deverão ser respeitadas e ficarem fora do perímetro fechado do loteamento.~~

Artigo 23. O loteamento pretendido deverá observar às diretrizes viárias fornecidas pelo órgão competente da Prefeitura sendo que, as vias principais do sistema viário deverão obedecer às dimensões constantes no **Artigo 12**, desta lei, além de respeitar também os percentuais de doação áreas públicas ao município constantes no **Artigo 16**, desta lei, conforme previstas no Plano Diretor Participativo (com necessidade de uso imediato ou não), onde os percentuais das áreas institucionais, obrigatoriamente, deverão ser respeitadas e ficarem fora



do perímetro do loteamento fechado. As áreas verdes e de lazer poderão ficar fora ou dentro do loteamento fechado pretendido, a critério e sob escolha do Loteador/Empreendedor.

Art. 11º. Exclui §3º do artigo 24º da Lei Municipal n. 2889, de 27 de março de 2025:

Artigo 24. A concessão para Loteamentos Fechados dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Participativo e suas normas auxiliares.

(...)

~~§3º As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário externo de contorno às áreas, cuja via será executada pelo loteador sem ônus para a municipalidade, com o intuito de viabilizar a implantação do loteamento, não sendo este sistema considerado como contrapartida para efeito desta Lei.~~

(...)

Art. 12º. Alterar o caput do artigo 25º da Lei Municipal n. 2889, de 27 de março de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

~~**Artigo 25.** Para a aprovação de loteamentos, inclusive os fechados, deverão ser observadas as reservas públicas de áreas verdes, de lazer, institucional, de habitação de interesse social e as vias de circulação, previstas nos desta Lei e das demais exigências das legislações estaduais e federais.~~

Artigo 25. Para a aprovação de loteamentos, inclusive os fechados, deverão ser observadas as reservas públicas de áreas verdes, de lazer, institucional, e as vias de circulação, previstas nos **Artigos 12 e 16** desta Lei e das demais exigências das legislações estaduais e federais.

Art. 13º. Alterar o caput do artigo 26º da Lei Municipal n. 2889, de 27 de março de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

~~**Artigo 26.** As reservas públicas obrigatórias (áreas verdes, sistema de lazer, institucional) devem estar localizadas na mesma gleba objeto do loteamento, deverá~~



~~permanecerem dispostas externamente ao fechamento dos muros, com acesso livre para a população em geral.~~

Artigo. 26. As reservas públicas obrigatórias (áreas verdes, sistema de lazer, institucional) devem estar localizadas na mesma gleba objeto do loteamento, e a área institucional, obrigatoriamente, deverá permanecer disposta externamente ao fechamento dos muros, com acesso livre para a população em geral.

Art. 14º. Alterar o caput do artigo 27º, §5º e §6º, da Lei Municipal n. 2889, de 27 de março de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

~~**Artigo 27.** Para a regularidade de loteamentos fechados, o interessado fica obrigado a solicitar, após a recepção das vias e dos equipamentos públicos pela Municipalidade, a concessão para o uso das vias públicas, pertencentes ao loteamento e que se localizam internamente ao seu fechamento, nos seguintes termos:~~

Artigo 27. Para a regularidade de loteamentos fechados, o interessado fica obrigado a solicitar, após a recepção das vias e dos equipamentos públicos pela Municipalidade, a concessão para o uso das vias públicas, área de lazer e áreas verdes, pertencentes ao loteamento e que se localizam internamente ao seu fechamento, nos seguintes termos:

(...)

~~§5º Deverá constar na mesma lei que não será permitido qualquer outra utilização das áreas públicas além daquelas assim definidas quando da aprovação do Loteamento pela Prefeitura Municipal de Catanduva.~~

§5º Deverá constar na mesma lei que não será permitido qualquer outra utilização das áreas públicas além daquelas assim definidas quando da aprovação do Loteamento pela Prefeitura Municipal de Paranatinga.

~~§6º A falta de obtenção do termo de concessão de uso das vias e públicas internas poderá ocasionar, a critério da municipalidade, a determinação da desobstrução do acesso a esses equipamentos pela população em geral.~~



§6º A falta de obtenção do termo de concessão de uso das vias e das áreas públicas internas poderá ocasionar, a critério da municipalidade, a determinação da desobstrução do acesso a esses equipamentos pela população em geral.
(...)

Art. 15º. Alterar o caput do artigo 30º, da Lei Municipal n. 2889, de 27 de março de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

~~**Artigo 30.** Caberá à Municipalidade a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras, internas e externas ao loteamento, de manutenção dos bens públicos.~~

Artigo 30. Caberá à Municipalidade a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras, internas e externas ao loteamento, de manutenção dos bens públicos, o prazo de obras deverá seguir o critério constante no **Artigo 50**, desta lei.
(...)

Art. 16º. Altera o caput do artigo 36º e exclui a alínea "c", da Lei Municipal n. 2889, de 27 de março de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

~~**Artigo 36.** Junto ao pedido de aprovação do loteamento, o interessado deverá apresentar ao setor competente pedido de fechamento do mesmo e de concessão de direito real de uso de bens públicos para destinação de vias de circulação internas, o qual será acompanhado pelos seguintes documentos:~~

Artigo 36. Junto ao pedido de aprovação do loteamento, o interessado deverá apresentar ao setor competente pedido de fechamento do mesmo e de concessão de direito real de uso de bens e áreas públicas para destinação de vias de circulação internas, o qual será acompanhado pelos seguintes documentos:

- a) Minuta do estatuto da futura associação que deverá ser constituída pelos adquirentes dos lotes;
- b) Identificação dos bens públicos a que se pede



concessão de direito real de uso (denominação, área, características específicas etc.);

e) ~~Compromissos para contrapartidas para concessão de uso em obras públicas de equipamentos comunitários, tais como creches, escolas, unidades de saúde e centros comunitários, ou em infraestrutura básica água, esgoto e drenagem que promovam melhorias para os bairros vizinhos e /ou outras a cargo da Comissão de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, acrescidas das contrapartidas anuais pelo uso exclusivo dos espaços públicos;~~
(...)

CAPÍTULO VIII

DA APROVAÇÃO E REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 17º. Altera o caput do artigo 50º da Lei Municipal n. 2889, de 27 de março de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

~~**Artigo 50.** O loteador deverá executar, sem ônus para o Município, todos os serviços e obras de infraestrutura especificados nesta Lei, incluindo a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais, em prazo máximo de 4 (quatro) anos, podendo em decorrência da complexidade do projeto ser este prazo prorrogável por mais 4 (quatro) anos, desde que devidamente justificado e amparado por cronograma de execução de obra homologado pela Secretaria Municipal responsável pelo setor de engenharia.~~

Artigo 50. O loteador deverá executar, sem ônus para o Município, todos os serviços e obras de infraestrutura especificados nesta Lei, incluindo a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais, em prazo máximo de 3 (três) anos, podendo em decorrência da complexidade do projeto ser este prazo prorrogável por mais 3 (três) anos, desde que devidamente justificado e amparado por cronograma de



execução de obra homologado pela Secretaria Municipal responsável pelo setor de engenharia.

Art. 18º. Altera o caput do artigo 51º §1º e §4º e inclui alínea "A", "B", "C", §5º e §6º da Lei Municipal n. 2889, de 27 de março de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

~~**Artigo 51.** O loteador dará à Prefeitura, em garantia da execução das obras mencionadas neste artigo, caução, comprovando a efetiva constituição da garantia, observadas todas as formalidades legais aplicáveis e exigências contidas no procedimento administrativo com vistas a assegurar a efetividade da garantia em favor do Município, em dinheiro, depositado em instituição financeira em conta corrigida e remunerada, no mínimo, com os percentuais da Caderneta de Poupança, vinculada em nome da Prefeitura Municipal, no valor correspondente a 130% do valor orçado para as obras de infraestrutura.~~

Artigo 51. O loteador dará à Prefeitura, em garantia da execução das obras mencionadas neste artigo, caução, comprovando a efetiva constituição da garantia, observadas todas as formalidades legais aplicáveis e exigências contidas no procedimento administrativo com vistas a assegurar a efetividade da garantia em favor do Município:

A) Em dinheiro, depositado em instituição financeira em conta corrigida e remunerada, no mínimo, com os percentuais da Caderneta de Poupança, vinculada em nome da Prefeitura Municipal;

B) Seguros, carta fiança ou fianças bancárias;

C) Áreas externas ao loteamento ou lotes do próprio loteamento, sendo obrigatoriamente a lavratura de escritura pública de hipoteca ou alienação fiduciária desses imóveis, em favor da Prefeitura, no valor correspondente a 130% do valor orçado para as obras de infraestrutura, constantes no Cronograma físico financeiro.

~~§1º O valor da obra deve ser orçado detalhadamente de~~



~~acordo com tabelas oficiais, tais como: PINI, SINAPE, FDE, DER e será depositado em conta específica a cada loteamento,~~

§1º O valor da obra deve ser orçado detalhadamente de acordo com tabelas oficiais, tais como: PINI, SINAPI e SICRO.

§2º No decorrer da obra o valor depositado do item "A" será liberado no máximo 100% do valor orçado, mediante a apresentação de laudo de medição da obra, aprovado pelos setores responsáveis da Prefeitura, seguindo a planilha constante do Parágrafo Primeiro.

§3º A obra poderá ser atestada no máximo em até 4 fases discriminadas durante a fase de aprovação final do loteamento.

~~§4º Os 30% a mais do valor da obra previsto no item I, apenas serão liberados após 90 dias da entrega do loteamento para Prefeitura.~~

§4º Os 30% a mais do valor da obra previsto no item "C", apenas serão liberados após 90 dias da entrega do loteamento para Prefeitura.

§5º O saldo de rendimento do valor depositado em conta bancária como garantia e seguros, serão liberados após 120 (cento e vinte) dias da conclusão do loteamento.

§6º As vendas dos lotes que não forem caucionados, somente serão liberadas mediante a comprovação de uma das cauções descritas nos itens "A, B ou C" do Artigo 51.

Art. 19º. Inclui-se na Lei Municipal n. 2889, de 27 de março de 2025, o capítulo XIII, que se trata DOS CONDOMÍNIO FECHADOS CONFORME LEI FEDERAL Nº 4.591 de 1964.

CAPÍTULO XIII

DOS CONDOMÍNIO FECHADOS CONFORME LEI FEDERAL Nº 4.591 de 1964. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 20º – Este capítulo (ou artigo) da Lei dispõe sobre a implantação de condomínio de lotes, obrigatoriamente fechado, do Município de Paranatinga-MT, na forma estabelecida nesta Lei, e, no que couber, nas Leis Federais nº 4.591



de 1964, nº 6.766 de 1979, nº 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade), Lei nº 13.465 de 2017, e dá outras providências.

§1º - O condomínio fechado de lotes regulamentado no artigo 1.358- A do CCB e na Lei 4.591/64 (condomínio horizontal), é a gleba de terra, subdividida em frações da área total proporcional a área de cada lote, e instituída em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente e organizada através de frações ideais vinculadas a uma convenção de condomínio, tendo matrículas individuais, cujas ruas e toda infraestrutura são áreas comuns pertencentes e integrantes do condomínio, bem como o condomínio é responsável por todas as despesas com manutenção das ruas, da infraestrutura e de suas respectivas áreas comuns.

SEÇÃO XII

Do Condomínio fechado de Lotes

Art. 21º- O Condomínio Horizontal de Lotes também chamado de condomínios fechados, na atual lei de zoneamento de uso e ocupação do solo urbano, que será regido pelos dispositivos desta lei e de seus anexos integrantes.

§ 1º. Serão permitidos condomínios horizontais de lotes, também chamados de condomínios fechados, nas áreas urbanas, aos quais se aplicam os requisitos e procedimentos prescritos nesta Lei e nas demais leis específicas, levando-se em consideração os índices urbanísticos definidos no Plano Diretor e na lei de zoneamento e parcelamento do solo vigente no município.

§ 2º. Serão permitidos condomínios horizontais de lotes, também chamados de condomínios fechados, na área rural desde que respeitados os módulos rurais estabelecidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, e atendidas as especificações prescritas nesta lei.

§ 3º. Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio Horizontal de Lotes o parcelamento de solo, conforme a Lei Federal nº 4.591/1964 e a Lei Federal 13.465/2017.

Art. 22º. As obras previstas no artigo 8º da Lei Federal nº 4.591/1964, conforme o artigo 3º do Decreto-Lei Federal nº 271/1967, referem-se à infraestrutura do empreendimento, sendo a unidade autônoma o lote e não a edificação sobre este.

Parágrafo Único - A propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários, áreas verdes e de recreação não será transferida ao Município,



permanecendo como propriedade do condomínio, exceto a área institucional.

Art. 23º. Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos por meio de Convenção Condominial, contendo as normas que regerão as normas do condomínio e, bem como as limitações edilícias e de uso do solo, observando o Código de Obras e o Plano Diretor do Município e também o regimento interno que regerá as relações entre os condôminos

Art. 24º. Os requisitos para a configuração do Condomínio Horizontal de Lotes, quando não houver construção prévia, são:

I - O empreendimento deverá seguir as diretrizes da Lei Federal nº 4.591/1964 e do Código Civil Brasileiro, onde cada lote será considerado unidade autônoma, com uma fração ideal da gleba e áreas comuns, incluindo áreas e edificações de uso comum.

II - Obrigatoriedade de Convenção detalhada de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso do solo, elaborada para garantir a paz jurídica entre os condôminos.

Art. 25º. Após aprovação do empreendimento pela Prefeitura Municipal, o empreendedor deverá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

I - Requerimento solicitando o registro da instituição condominial;

II - Projeto aprovado pela Municipalidade, contendo:

a) Memorial descritivo do empreendimento;

b) Planta dos lotes;

c) Planilha de cálculo das áreas;

d) Planilha dos custos da infraestrutura.

III - Convenção do condomínio;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável pelo projeto e execução.

V - Licenciamento Ambiental na forma da legislação Ambiental, sendo aplicados os parâmetros de loteamento.

VI - Instrumento de garantia ou termo de caução da execução das obras.



Art. 26º. É permitida a incorporação imobiliária para a formação do condomínio de lotes, sendo exigida a documentação prevista na Lei Federal nº 4.591/1964 e suas alterações.

Art. 27º. Para efeitos tributários, cada lote registrado no Condomínio Horizontal de Lotes constituirá unidade isolada, e o proprietário será responsável pelo pagamento de impostos e taxas federais, estaduais e municipais.

Art. 28º. O projeto do Condomínio Horizontal de Lotes deverá ser submetido à viabilidade e às diretrizes estabelecidas pelo Município, por meio da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos e da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, no que tange aos aspectos urbanísticos e ambientais. A viabilidade será conduzida pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, que comunicará aos demais órgãos necessários, fornecendo uma diretriz única.

Parágrafo Único: Em casos de condomínios que não houver a viabilidade de instalação de rede coletora de esgoto, deverá ser de responsabilidade exclusiva do PROPRIETÁRIO do lote realizar a compra e instalação de biodigestor em atendimento ao projeto de construção e deverá ser aprovado pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos em conjunto o projeto.

Art. 29º. Após a conclusão do empreendimento e aprovação pela Prefeitura Municipal, a instalação, manutenção e conservação de via interna, coleta de lixo, pintura de meio-fio, rede de água e esgoto, captação pluvial e arborização urbana na parte interna e externa deverão ser realizadas pelo próprio Condomínio.

§ 1º. Todo o perímetro do Condomínio Horizontal de Lotes deverá ser cercado com muro de alvenaria, alambrado ou similar, com altura mínima de 1,80 metros. O acesso ao Condomínio deve ser projetado para a via principal do Município, com recuo adequado para manobras de veículos e largura mínima de 4,00 metros para o acesso secundário, se existir.

§ 2º. O Condomínio poderá a critério da Prefeitura ser entregue à Prefeitura em etapas, através da emissão de Termo de Recebimento Provisório após a conclusão das infraestruturas, com liberação de alvará de construção e habite-se.

a) O Termo de Recebimento Provisório, lavrado pelo Município e relativo a cada etapa, não exime o EMPREENDEDOR da responsabilidade civil conclusão integral das obras de infraestrutura do condomínio.



b) Após o recebimento provisório relativo à última etapa, o Município, dentro de 15 (quinze) dias, realizará minuciosa vistoria no Condomínio, e se pronunciará sobre sua implementação, de acordo com o cronograma físico de obras, projetos e especificações técnicas. Estando conforme, procederá ao recebimento integral das obras, lavrando-se o respectivo termo.

§ 3º. As dimensões dos lotes seguiram os mesmos padrões mínimos dos loteamentos abertos, conforme **Art. 15** da Lei Municipal n. 2889, de 27 de março de 2025.

§ 4º. As áreas verdes, de lazer, de portaria, praças e equipamentos de uso comum deverão perfazer um mínimo de 10% da área total do empreendimento, sendo 6% (seis por cento) destinada a área verde, no mínimo, e 4% a área lazer e serem internas ao empreendimento, sendo de responsabilidade exclusiva do condomínio a manutenção interna.

I – É vedada a presença de órgão público dentro do condomínio.

§ 5º. Deverá ser repassada ao Município uma área equivalente a 5% (cinco por cento) do total do empreendimento, a ser utilizada como área institucional, com tamanho mínimo de 600 m². Áreas institucionais deverão ser externas ao empreendimento e com ligação frontal ao logradouro público, e na impossibilidade prever compensação ao município de área equivalente ou pagamento de valor pecuniário ao fundo de desenvolvimento urbano.

I - As áreas institucionais originarão matrículas com a titularidade do Município, conforme aprovado no Projeto, de acordo com o artigo 22 da Lei federal 6766 de 1979.

II - As áreas verdes, áreas de preservação permanente, de lazer e equipamentos de uso comum, bem como o sistema viário interno, originarão matrículas de titularidade do Condomínio, registrado com CNPJ específico.

III - As unidades autônomas (lotes) originarão matrículas com a titularidade do empreendedor.

IV - A transferência das áreas de uso comum para o Condomínio se dará por autorização de transferência intervivos, sem incidência de ITBI, com valor fiscal simbólico de R\$ 100,00.

§ 6º. As áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e deverão ter



acesso.

§ 7º. As divisas do Condomínio Horizontal de Lotes Residencial poderão ter até 30% (trinta por cento) do seu perímetro com lotes de frente e aberto para via oficial e o Condomínio Horizontal de Lotes Industrial poderá ter até 100% (cem por cento) do seu perímetro com lotes de frente e aberto para via oficial.

§ 8º. Áreas de preservação permanente devem respeitar os impedimentos legais de uso e ocupação.

Art. 30º. Por se tratar de ruas internas e não haver tráfego de veículos pesados, somado ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio, não havendo ligação com o sistema viário do Município, as ruas internas do Condomínio devem ter largura mínima de 11 metros, com 8 metros de pista e 1,5 metros para cada passeio lateral. O material de pavimentação deverá atender às normas da ABNT.

Art. 31º. Para todas as questões técnicas referentes a arruamento e obras de infraestrutura, bem como a aprovação do projeto de Condomínio Horizontal de Lotes, será de competência da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Sustentável.

Art. 32º. O licenciamento ambiental e o cumprimento das condicionantes estabelecidas nas licenças são de responsabilidade do empreendedor durante toda a execução da obra. Após a conclusão e entrega do empreendimento, a gestão das licenças ambientais será transferida para o Condomínio, que deverá possuir um CNPJ específico.

Art. 33º. Todas as construções internas e modificações devem ser previamente aprovadas pela Prefeitura Municipal, assim como o Condomínio será responsável pela fiscalização das obras internas, devendo as diretrizes para construções estarem claramente estabelecidas na Convenção de Condomínio.

Parágrafo Único. A Convenção de Condomínio deverá incluir normas específicas sobre os padrões de construção e reforma, bem como sobre a manutenção das áreas comuns e a segurança do condomínio.

Art. 34º. Da entrega parcial das obras via TVO (Termo de vistoria de obras).

§ 1º. Todos os lotes do empreendimento, serão liberados alvarás e aprovação de projeto de construção, desde que as obras de infraestruturas estejam totalmente



concluídas nas testadas desses lotes, de modo que os proprietários dos lotes terão toda a infraestrutura necessária para iniciar a execução plena de uma obra civil, respeitando os seguintes critérios:

I - Obras de infraestruturas obrigatórias deverão estar 100% concluídas:

a) Portaria, área de lazer, reservação de água potável, sistema de abastecimento de água, e devidas adutoras para abastecimento das etapas seguintes.

II - Vistoria e Obras de infraestrutura:

a) A vistoria será realizada pelo fiscal do município e por um responsável técnico da empresa solicitante.

b) As seguintes obras serão exigidas para autorização de emissão de alvará de construção:

- Terraplanagem
- Drenagem Pluvial
- Rede de Esgoto
- Rede de Água Potável
- Meio Fio e Sarjeta
- Pavimentação
- Rede Elétrica

III - As obras acima descritas, deverão estar em perfeito funcionamento para a construção e habitação de um imóvel.

IV - Aprovação de Projetos.

a) Após a realização da vistoria, será direcionada ao cadastro a autorização para a aprovação dos projetos arquitetônicos.

b) A autorização também permitirá o financiamento junto ao setor bancário.

V - A obra do loteamento será executada em até 4 etapas, dependendo andamento da parte comercial do empreendimento, conforme croqui em anexo, sendo as etapas:

A) Etapas

- Etapa 1 – Em até 18 meses,
- Etapa 2 – Em até 18 meses após a conclusão da etapa 1,