



**LEI N.º 1293/2015**

**DISPÕE SOBRE A REVISÃO DO  
PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DE  
PARANATINGA-MT.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE PARANATINGA, ESTADO DE MATO GROSSO, SENHOR VILSON PIRES, FAZ SABER, QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA A SEGUINTE LEI:

**Art. 1º.** Em cumprimento aos objetivos e diretrizes do Plano Diretor Participativo, fica aprovado a presente lei de parcelamento do solo urbano, na Macrozona Urbana e na Macrozona Distrital.

**CAPITULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 2º.** O parcelamento urbano da sede do Município de Paranatinga será feito através de loteamento, desmembramento, cujos projetos devem observar as disposições desta Lei, que complementa, com normas específicas de competência do Município, a Lei Federal 6.766/79 e demais disposições sobre a matéria.

**Parágrafo Único** – Os loteamentos, desmembramentos e remembamentos efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título, também são obrigados a seguir o disposto na presente Lei.

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



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

**§1º** O loteador não pode transferir a terceiro as obrigações assumidas com a execução das obras referidas nesta Lei.

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

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

- I.** As diretrizes municipais para o uso e ocupação do solo estabelecidas no Plano Diretor e Leis complementares do mesmo;
- II.** As diretrizes de desenvolvimento regional definidas em planos oficiais em vigor;
- III.** Defesa de recursos naturais ou paisagísticos do Município;
- IV.** Evitar o excessivo número de lotes subutilizados, com consequente aumento de investimento por parte do poder público em obras de infraestrutura e custeio de serviços públicos.

**Art. 6º.** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins em glebas situadas em áreas urbanas, definidas por lei do Perímetro Urbano e cumpridos os requisitos urbanísticos mínimos.

**Parágrafo Único –** Somente serão loteadas as glebas com acesso direto à via pública, em boas condições de trafegabilidade, a critério do Poder Público.

**Art. 7º.** O parcelamento do solo não será permitido nos seguintes casos:



- 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’agua” , seja qual for a sua situação topográfica;
- III. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, sem que tenham sido previamente saneados;
- IV. Em terrenos com declividade igual ou superior a 40 % (trinta por cento);
- V. Terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até a sua correção;
- VI. Em terrenos onde as condições geológicas e topográficas não aconselham a edificação;
- VII. Em terrenos alagadiços e sujeitos à inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 8º.** Os termos empregados nesta Lei terão interpretação de acordo com as seguintes discriminações:

- I. Alinhamento: é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;
- II. Área de Domínio Público: é a área ocupada pelas vias de circulação, praças, jardins, parques e bosques – que não poderão, em nenhum caso, ter seu acesso restrito;
- III. Área Total do Parcelamento: é a gleba que o loteamento, desmembramento abrange;
- IV. Área Total dos Lotes: é a resultante da diferença entre total do parcelamento e a área de domínio público;
- V. Áreas Institucionais: são as áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários;



**VI.** Áreas Verdes: São áreas com restrição de uso, onde a prioridade é pela manutenção e restauração florestal;

**VII.** Arruamento: É o ato de abrir via ou logradouro destinados à circulação ou utilização pública;

**VIII.** Caixa da Rua: É a largura total da via pública, medida entre os alinhamentos prediais;

**IX.** Condomínio Horizontal (Loteamento Fechado): é um loteamento especial para fins residenciais ou não, com fechamento das vias internas e controle de acesso exclusivo por condomínios, moradores e pessoas autorizadas;

**X.** Desdobra: é o fracionamento do lote, em 2 (duas) partes;

**XI.** Desmembramento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

**XII.** Eixo da Via: é a linha imaginária que passa eqüidistante aos alinhamentos;

**XIII.** Equipamentos Comunitários: são os equipamentos públicos de uso comunitário, por exemplo: de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, assistência social, etc.;

**XIV.** Equipamentos Urbanos: São os equipamentos públicos de infraestrutura, por exemplo: abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, fornecimento de energia elétrica, coleta de água, telefonia, etc.;

**XV.** Faixa Não - Edificável (“Non aedicandi”): Área da gleba onde será permitida qualquer construção, salvo aquelas necessárias à correção e proteção de margens de cursos d’ água, barrancos e sistemas de circulação, a critério do Poder Público;

**XVI.** Fracionamento: é a subdivisão de gleba com área inferior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), que já contenha todas as infraestruturas, não cause modificação nas estruturas urbanísticas já existentes e que não ultrapasse 10 (dez) lotes;

**XVII.** Fundo De Vale: é o leito de drenagem de determinada bacia hidrográfica onde pode haver a passagem de determinado curso d’água ou não;

**XVIII.** Lote: é a parcela de terreno contida em uma quadra e com frente para via pública, servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos



índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que situe;

**XIX.** Loteamento: É a subdivisão de glebas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongados ou modificados das vias existentes;

**XX.** Profundidade do Lote: é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento;

**XXI.** Quadra: é a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos, podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo loteamento;

**XXII.** Remembramento: É a fusão de lotes com o aproveitamento do sistema viário existente;

**XXIII.** Sistemas de Lazer: São áreas previstas ao uso público, podendo incorporar, praças, áreas impermeáveis de lazer, esporte, pomares e áreas com vegetação exótica em até 60% de sua área total, sendo que os demais 40% devem ser permeáveis e revegetadas com o plantio de espécies nativas.

**XXIV.** Testada: É a linha que separa o logradouro público da propriedade particular;

**XXV.** Via de Circulação: É a via destinada à circulação de veículos e pedestres.

### CAPÍTULO III

#### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

**Art.9º.** Todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que o Poder Público indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade; sendo que a hierarquia viária deverá respeitar as diretrizes de arruamento constantes no Plano Diretor Participativo como também das dimensões mínimas das alíneas deste inciso e do Anexo 1:

**I.** Quando se tratar de via principal:

**a)** Largura mínima da caixa da rua: 32,00 (trinta) 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;
- c)** Largura mínima de cada passeio: 3,50 (três metros e cinquenta centímetros);
- d)** Não poderão terminar em ruas sem saída.

**II.** Quando se tratar de vias locais:

- a)** Largura mínima da caixa da rua: 16m (dezesseis metros);
- b)** Largura mínima da pista de rolamento: 9,00m(nove metros);
- c)** Largura mínima de cada passeio: 2,50 (dois 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 dimensões mínimas previstas para as vias locais conforme alínea anterior.

**Art. 10.** A infraestrutura mínima para parcelamento do solo realizado no Município de Paranatinga é:

- I.** sistema de abastecimento de água;
- II.** sistema de esgotamento sanitário;
- III.** sistema de drenagem de águas pluviais;
- IV.** sistema de iluminação pública;
- V.** rede de energia elétrica domiciliar;
- VI.** arborização de vias e áreas verdes;
- VII.** placas indicativas de vias;
- VIII.** pavimentação asfáltica;
- IX.** calçamento dos passeios públicos;
- X.** Rebaixamento de guias nas esquinas.



**Art. 11.** O loteador será obrigado a deixar a faixa “non aedificandi”, como reserva, nas seguintes situações:

- I. Ao longo dos rios, córregos ou das águas dormentes: mínimo de 30,00 (trinta) metros de cada lado de suas margens, ou maiores restrições previstas em normas ambientais – 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, linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão e outros: 15,00 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências dos órgãos competentes;
- III. Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana;
- IV. Em locais destinados a implantação de equipamentos urbanos definidos no Plano Diretor.

**Art. 12.** Em novos loteamentos, desmembramentos e remembraimentos, as áreas mínimas dos lotes, bem como as testadas são definidas na Lei de Zoneamento e Uso do Solo, não podendo ter área inferior a 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00 (dez) metros.

**Parágrafo Único –** Na zona central, nos desmembramentos a testada mínima dos novos lotes será de 05 (cinco) metros.

**Art. 13.** Da área total objeto do Projeto de loteamento serão destinados, no mínimo:

- I. 20% (vinte por cento) para as vias de circulação;
- II. 10% (dez por cento) para áreas verdes permeáveis;
- III. 10% (dez por cento) para sistema de lazer;
- IV. 5% (cinco por cento) para áreas institucionais;
- V. 5% (cinco por cento) para áreas de habitação de interesse social.



**§1º** As vias do Projeto de loteamento deverão articular-se com as vias oficiais, existentes ou aprovadas.

**§2º** As áreas destinadas ao sistema de lazer não poderão estar localizadas:

- a)** em áreas de preservação permanente;
- b)** em áreas com processos de erosão;
- c)** em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento);
- d)** Outras áreas com restrições legais, como por exemplo: áreas motivo de TAC (Termo de Ajustamento de Conduta) com o Ministério Público e/ou Poder Judiciário, Reservas Legais, áreas com florestas nativas, etc.

**§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.

**§4º.** As Áreas de Preservação Permanente – APPs existentes na área objeto de parcelamento do solo serão doadas ao município e podem ser computadas como áreas verdes.

**§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.

**Art. 14.** São critérios para localização de áreas publicas:

- I.** não podem sob linhas de alta tensão;
- II.** não podem estar localizadas em áreas de risco de declividade superior a 20%;
- III.** que garanta fácil acessibilidade a todos os moradores e se encontre na área central do loteamento.



**Art. 15.** As quadras deverão obedecer as seguintes dimensões:

- I. para loteamentos residenciais, o comprimento máximo será de 120 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.
- III. para loteamentos industriais, o comprimento e largura máximos da quadra será de 300 metros.

**§1º** Na divisa de novos loteamentos com loteamentos existentes, se admitirá comprimento de quadra superior daquele previsto neste Artigo, desde que a quadra siga uma situação já consolidada, sem fechamento de ruas existentes e haja anuênciia da Comissão de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo.

**§2º** Poderá se admitir o comprimento de quadras superiores aqueles previstos neste Artigo para áreas verdes e áreas institucionais, desde que estejam desvinculadas das áreas de lotes e das áreas de habitação de interesse social.

**Art. 16.** Não serão permitidos lotes com fundo para as faixas de drenagem dos fundos de vale.

**Art. 17.** Nenhum curso d'água e/ou fundo de vale poderá ser retificado, aterrado ou tubulado, sem prévia autorização da Prefeitura Municipal e dos órgãos estaduais e federais competentes.

**Art. 18.** Todo cruzamento de transposição de fundo de vale não poderá acarretar em aumento de vazão e velocidade da água nos leitos de rio.

## **CAPÍTULO IV**

### **DOS LOTEAMENTOS FECHADOS**



**Art. 19.** Para os fins desta lei, considera-se Loteamento Fechado como sendo o loteamento aprovado que atenda as disposições desta Lei, com fechamento total ou parcial de seu perímetro através de cercas, muros ou outro elemento qualquer.

**Parágrafo Único.** Nos termos da presente Lei, obrigação complementar que se impõe aos loteamentos do tipo “fechados”, dentre outras, é a obtenção do Termo de concessão das vias públicas.

**Art. 20.** 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.

**Art. 21.** 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.

**§1º** No ato da solicitação do pedido de diretrizes deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de loteamento.

**§2º** Não será permitida a implantação de Loteamento Fechado em áreas que inviabilizem as interligações entre bairros.

**§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.

**§4º** Em novos loteamentos fechados, os fechamentos situados junto ao alinhamento do logradouro público deverão respeitar recuos de 4 (quatro) metros, sendo que, as faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pelo Loteador ou pela Associação dos proprietários.



**§5º** Quando as diretrizes viárias definidas pela Municipalidade seccionarem a gleba objeto de projeto de Loteamento Fechado, deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

**§6º** A viabilidade para Loteamento Fechado deverá ter a anuênciia do Poder Executivo.

**Art. 22.** 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 nesta Lei e das demais exigências das legislações estaduais e federais.

**Art. 23.** As reservas públicas obrigatórias (áreas verdes, sistema de lazer, institucional) devem estar localizadas na mesma gleba objeto do loteamento e permanecerem dispostas externamente ao fechamento dos muros, com acesso livre para a população em geral.

**Art. 24.** 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:

**§1º** A concessão de uso será outorgada à Associação dos Proprietários, independentemente de Licitação.

**§2º** A concessão de uso deverá ser formalizada por Lei de iniciativa do Poder Executivo.

**§3º** A outorga da concessão de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

**§4º** Na lei de outorga da concessão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e a conservação dos bens públicos em causa.



**§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.

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

**Art. 25.** As sedes sociais, bem como quaisquer outras benfeitorias, que as Associações dos Proprietários acharem necessário considerar como investimento permanente da Associação, não deverão estar localizadas nas áreas públicas e as áreas onde estas benfeitorias forem realizadas não contarão para efeito do percentual mínimo exigido de áreas livres de uso público.

**Art. 26.** Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários à obrigação de desempenhar:

- I.** a manutenção e conservação das espécies vegetais implantadas na execução do loteamento, em cumprimento aos projetos aprovados pela Secretaria do Meio Ambiente e que estarão sob a fiscalização da mesma, sendo que a poda e extração das espécies são sujeitas a sua autorização, sem ônus a municipalidade;
- II.** a limpeza e capina dos terrenos baldios;
- III.** a limpeza, manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
- IV.** a coleta e remoção de lixo domiciliar no interior do loteamento que deve ser devidamente depositado e condicionado em local único de fácil acesso ao serviço municipal de coleta, externo ao fechamento dos muros;
- V.** manutenção dos sistemas de drenagem de águas pluviais e sistemas de áreas verdes e de preservação ambiental internos ao loteamento;
- VI.** prevenção de sinistros;
- VII.** outros serviços que se fizerem necessários;
- VIII.** garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.



**Art. 27.** Caberá à Municipalidade a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras, internas e externas ao loteamento, de manutenção dos bens públicos.

**Art. 28.** Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação dos serviços de sua obrigação relacionados nesta Lei, ou houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Municipalidade, irá assumi-los, determinando a perda do caráter de Loteamento Fechado e solicitará o ressarcimento dos serviços executados acrescidos de 30%.

**Parágrafo Único** - Quando a Municipalidade determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros tais serviços serão de responsabilidade dos proprietários. Se não executados nos prazos determinados, o serão pela Municipalidade, cabendo a Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

**Art. 29.** Será permitido à Associação dos Proprietários controlar o acesso à área fechada do Loteamento.

**Parágrafo Único** - As despesas com o fechamento do loteamento, bem como com toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade do Loteador ou da Associação dos Proprietários quando existir.

**Art. 30.** As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observadas para edificações nos lotes de terrenos deverão atender as exigências definidas pela normatização vigente.

**Art. 31.** Quando da descaracterização de Loteamento Fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de concessão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários respectivos.



**Parágrafo Único** – Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a concessão de uso segundo esta lei, não caberá a Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

**Art. 32.** 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:

- 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.);
- c)** 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;
- d)** Projeto de fechamento do loteamento, com área total de fechamento especificada;
- e)** Documentação e projetos exigidos para qualquer outro loteamento conforme normatização vigente.

**Art. 33.** Caberá ao interessado as despesas oriundas da concessão, inclusive aquelas relativas à lavratura e ao registro do competente instrumento.

**Art. 34.** A concessão do direito de implementação de loteamento fechado no município de Paranatinga, em nenhuma hipótese, acarretará na dispensa do loteador ou proprietário em obedecer às normas municipais vigentes sobre obras, posturas, tributação, ambientais, dentre outras, permanecendo resguardado o direito da fiscalização em adentrar nas áreas internas dos referidos empreendimentos sempre que se fizer necessário, desde que os agentes públicos estejam devidamente identificados.



## CAPÍTULO V

### DOS LOTEAMENTOS PARA FINS INDUSTRIAIS

**Art. 35.** A localização, dimensões mínimas e outros requisitos para a implantação de loteamentos industriais são aqueles definidos no Plano Diretor Participativo e na Lei de Zoneamento e Uso do Solo Urbano e/ou regulamentação específica.

**Art. 36.** A aprovação de loteamentos industriais depende ainda de análise e anuência previa de órgão público ambiental.

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

## CAPÍTULO VI

### DA CONSULTA PREVIA E DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

**Art. 37** – O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar junto à Prefeitura, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o uso 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 (escritura registrada);
- III. Planta planialtimétrica georreferenciada da área a ser loteada, em duas vias, nas escalas 1:2.000 (um por dois mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou por representante, indicando:
  - a) Divisas da propriedade, perfeitamente definidas;
  - b) Localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundação, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;



- c) Arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização de vias de comunicação e de áreas livres, de equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, num raio de 400 (quatrocentos) metros, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- d) Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.

**IV-** Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, nas escalas 1:10.000 (um por dez mil), com indicação do Norte Magnético, área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência.

**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.

**Art. 38.** Havendo viabilidade de implantação, o órgão de planejamento municipal, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor do Município e demais leis pertinentes, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta previa:

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

**V-** Fixação da zona ou zonas de uso predominante, de acordo com a Lei de Zoneamento e Uso do Solo;

**VI-** Escolha da 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;

**VII-** Faixas sanitárias do terreno para escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis, como reservas florestais e de preservação permanente, conforme o Código Florestal;

**VIII-** Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.



**§ 1º** O prazo máximo para estudo e fornecimento das diretrizes será de 45 (quarenta e cinco) dias, não sendo computados o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

**§2º** As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1(um) ano, após o qual deverá ser solicitada nova consulta previa.

**§3º** A aceitação da consulta previa não implica em aprovação da proposta de loteamento.

## **CAPÍTULO VII**

### **DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

**Art. 39.** Cumpridas as etapas do Capítulo anterior, o interessado apresentará:

- I.** Projeto de loteamento georreferenciado, orientado pelo traçado e Diretrizes, definidos pelo Departamento de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal;
- II.** Memorial descritivo;
- III.** Título de propriedade do imóvel;
- IV.** Certidões de ônus e negativa de tributos;
- V.** Cópia aprovada da planta de diretrizes;
- VI.** Anotação de responsabilidade técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos profissionais envolvidos no projeto e execução do loteamento;
- VII.** Parecer do órgão público ambiental estadual.

**Parágrafo Único** - O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 60 (sessenta) dias.



**Art. 40.** O projeto de loteamento deverá conter, pelo menos:

- I. Planta de situação da área a ser loteada, na escala 1:10.000 (um por dez mil), em 03 (três) vias, e com informações sobre a orientação magnética e equipamentos públicos e comunitários existentes em raio de 1.000 (um mil) metros.
- II. O desenho do projeto de loteamento georreferenciado em escala 1:1.000 (um por mil), em 03 (três) vias, com as seguintes informações:
  - a) Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
  - b) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, ponto de tangencia e ângulos centrais das vias e cotas;
  - c) Sistema de vias, com respectivas larguras;
  - d) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, respectivamente, nas escalas de 1:2.000 (um por dois mil) e 1:500 (um por quinhentos);
  - e) Curvas de níveis atuais e projetadas com eqüidistância de 1,00 (um) metro;
  - f) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
  - g) A indicação das áreas que passarão ao domínio do Município, perfazendo, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área total loteada;
  - h) Orientação magnética;
  - i) Indicação de áreas de reserva técnica, mais áreas verdes e faixas não - edificáveis, se houverem;
  - j) Estatística contendo área total do parcelamento, área total dos lotes e área pública, discriminado área destinada à circulação, áreas verdes, áreas destinadas a equipamentos comunitários, praças e jardins.

**§1º** Todas as pranchas do desenho devem obedecer a normatização indicada pela ABNT.

**§2º** Todas as peças do projeto de loteamento deverão ser assinadas pelo proprietário e responsável técnico, devendo o ultimo mencionar o número do seu registro no



Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura e o numero do seu cadastro na Prefeitura.

**Art. 41.** O memorial descritivo será em 3 (três) vias, devendo 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;
- IV. Indicação das áreas que passarão ao domínio público no ato do registro do loteamento;
- V. Relação dos equipamentos urbanos, comunitários, dos serviços públicos e de utilidade pública já existente na área e adjacências, e aqueles que serão implantados pelo loteador;
- VI. Limites e confrontações de todos os lotes originários do parcelamento;
- VII. Área total do loteamento; área total dos lotes; e área total pública, discriminado as áreas do sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários – com suas respectivas percentagens.

**Art. 42.** O interessado deverá apresentar ainda um exemplar de contrato padrão de promessa de venda ou de cessão, do qual constarão, obrigatoriedade, as obrigações previstas no artigo 26 da Lei Federal nº. 6.766/79, de 19 de dezembro de 1.979.

## CAPÍTULO VIII

### DA APROVAÇÃO E REGISTRO DE LOTEAMENTO

**Art. 43.** O Município tomará as seguintes providencias ao receber o projeto de loteamento com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei:

- I- Analisará se o projeto cumpre as diretrizes expedidas pela Prefeitura Municipal e órgãos responsáveis;
- II- Examinará todos os documentos apresentados, tomando por base as exigências especificadas no Capítulo VI desta Lei.



**Parágrafo Único** – O Município poderá exigir modificações que se façam necessárias.

**Art. 44.** Atendidas todas as formalidades e exigências desta Lei, o projeto de loteamento será aprovado pelo setor de planejamento do Município.

**Art. 45.** Depois de aprovado o projeto, o Município baixará decreto e expedirá o Alvará de Loteamento, exigirá para isso, ainda, os seguintes projetos, detalhados e previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducar a aprovação:

- I. De terraplanagem de todas as ruas, conforme especificação setor de obras do Município;
- II. De obras de consolidação e arrimo, para a boa conservação das ruas, bueiros e pontilhões, quando consideradas indispensáveis em função das condições da conformação do terreno, viários e sanitários;
- III. De galerias de águas pluviais e obras complementares necessárias para o perfeito escoamento;
- IV. Dos sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, arruamento, energia elétrica, iluminação pública, etc..

**Parágrafo Único** – Os projetos de obras citadas no caput deste artigo deverão ser acompanhados de orçamento e cronograma físico-financeiro.

**Art. 46.** O loteador deverá executar, sem ônus para o Município, todos os serviços e obras de infraestrutura especificados nesta Lei, em prazo máximo de 2 (dois) anos.

**Art. 47.** 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.



**§1º** o valor da obra deve ser orçado detalhadamente de acordo com tabelas oficiais, tais como: PINI, SINAPE, CPOS, FDE, DER e será depositado em conta específica a cada loteamento,

**§2º** – no decorrer da obra o valor depositado 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.

**Art. 48.** No decreto de aprovação de loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução destas, áreas caucionadas como garantia de execução das obras de infraestrutura, bem como a indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento.

**Art. 49.** Findo o prazo de 2 (dois) anos, a contar da data da escritura de caução, caso não tenham sido realizadas os serviços e obras de infraestrutura, o Município executará os serviços e obras que julgar necessários e promoverá ação competente para adjudicar a seu patrimônio, as áreas caucionadas.

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

**Art. 50.** A aprovação do projeto de arruamento do loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte do Município quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicadas.

**Art. 51.** Aprovados o projeto de loteamento, baixado decreto e expedido alvará, o loteador deverá submetê-lo ao registro de imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta)



dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos documentos exigidos pelo respectivo registro.

## CAPÍTULO IX

### DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

**Art. 52.** A solicitação de desmembramento e remembramento de áreas de lotes será feita mediante requerimento do interessado, junto à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Planta de situação do imóvel em escala de 1:500 (um por quinhentos), contendo:
  - a) Indicação das vias e lotes adjacentes existentes;
  - b) Dimensões lineares e angulares e áreas, atuais e pretendidas, dos lotes, devidamente numerados, abrangidos pelo desmembramento ou remembramento;
  - c) Indicação de edificações existentes.
- II. Título de propriedade e certidão negativa de ônus de dois 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(s) profissional (ais) responsável (eis) pelos projetos.

**Parágrafo Único** – Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos deverão ser apresentadas de acordo com as normas da ABNT e conter nomes e assinaturas do(s) proprietários(s) e responsável técnico.



**Art. 53.** Após analisado o projeto e examinada toda a documentação, será aprovado o projeto de desmembramento ou remembramento, para averbação no registro de imóveis.

**Parágrafo Único** – Somente após a averbação dos novos lotes no registro de imóveis, o Município poderá conceder licença para construção nos mesmos.

**Art. 54.** A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só será permitida quando os terrenos resultantes do lote a desmembrar, ainda que edificados, compreendem porções que possam constituir lotes independentes, com toda a infraestrutura solicitada nesta Lei, com acesso direto ao logradouro público, observadas as dimensões mínimas para a respectiva zona prevista na Lei de Zoneamento e Uso do Solo Urbano.

**Art. 55.** Para desmembrar terrenos não-loteados, já arrumados em função de implantação de loteamentos anteriores, serão reservados 12% (doze por cento) da área líquida, proporcionais à área a ser desmembrada, para implantação de equipamentos públicos e comunitários.

**Parágrafo Único** – A área reservada com as finalidades especificadas no caput deste artigo deverá ser integrada ao domínio do Município.

**Art. 56.** O prazo máximo para aprovação do projeto de desmembramento ou remembramento, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 20 (vinte) dias.

## **CAPÍTULO X**

### **DAS ALTERAÇÕES DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

**Art. 57.** Qualquer alteração do plano do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação do Município, e 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 Município.

**§2º** Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado, no todo ou na parte alterada, observando as disposições desta Lei e aquelas constantes no Alvará e baixando-se também um novo decreto.

**Art. 58.** Toda e qualquer alteração, total ou parcial, secundaria ou substancial, no plano de loteamento, durante a vigência do alvará de licença para execução, dependerá de previa anuênciia dos titulares de direito sobre os lotes vendidos ou compromissados à venda.

## **CAPÍTULO XI**

### **DAS PENALIDADES**

**Art. 59.** Haverá cassação de alvará, embargo administrativo da obra e à aplicação de multa, a partir da publicação desta Lei, quando:

- I-** For dado inicio, de qualquer modo, ou efetuado loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos, sem autorização do Município, ou em desacordo com as disposições desta Lei e das normas Federais e Estaduais pertinentes;
- II-** For dado inicio, de qualquer modo, ou efetuado loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos, sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;
- III-** For registrado loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrado compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direito, ou efetuado registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

**§1º** A multa a que se refere este artigo este artigo corresponderá ao valor de 300 (trezentas) UFIRs.



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

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

**Art. 60.** O responsável pela implantação de arruamento, loteamento ou desmembramento sem autorização do órgão público competente, será notificado pelo Município, tão logo este tome conhecimento da irregularidade, para pagamento de multa prevista e terá o prazo de 60 (sessenta) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando suspensa a continuação dos trabalhos.

**Parágrafo Único** – Cumpridas as exigências constantes na Notificação de Embargo, será lavrado o Auto de Infração, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio de autoridades judiciais e policiais do Estado.

**Art. 61.** São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme a legislação específica em vigor, os servidores do Município que, direta e indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

## **CAPÍTULO XII**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 62.** Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em áreas arruadas e loteadas sem previa autorização da Administração Municipal.

**Art. 63.** Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados sem a aprovação do município, em época anterior à presente Lei, e cujos lotes já tenham



ESTADO DE MATO GROSSO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARANATINGA**

sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por comissão a ser designada pelo Prefeito.

**§1º** A aprovação de loteamento ou desmembramento dos casos enquadrados no caput deste artigo será feita mediante decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato da referida comissão.

**§2º** A aprovação está condicionada ao parecer favorável da comissão devendo ser respeitada o estatuído nesta Lei.

**§3º** No Decreto deverão constar as condições e justificativas que levam o Município a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares.

**§4º** Caso a comissão designada constante que o loteamento ou desmembramento não possui condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito solicitando que o Departamento Jurídico seja autorizado a pleitear a anulação do mesmo, se este já estiver registrado junto ao registro de imóveis.

**Art. 63.** Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paranatinga-MT; 21 de Dezembro de 2015

**VILSON PIRES**  
**PREFEITO MUNICIPAL DE PARANATINGA**