



MENSAGEM LEGISLATIVA Nº 28, DE 29 DE ABRIL DE 2024.

Excelentíssimo Senhor

VANDERLEI PULGA BAIOTO

M. D. Presidente da Câmara Municipal de Vereadores

Exmos. Srs. Vereadores da Câmara Municipal de Campo Novo do Parecis

Dirijo-me a Vossas Excelências, respeitosamente, na figura de Chefe do Poder do Executivo e pelos poderes a mim conferidos pela Lei Orgânica do Município, para encaminhar o **Projeto de Lei Complementar nº 03/2024**, que conta com a seguinte ementa:

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO NO  
ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CAMPO NOVO DO  
PARECIS, DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei que tem por finalidade aprovar a nova lei que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município de Campo Novo do Parecis, conseqüentemente, revogando a Lei Complementar nº 04, de 30 de dezembro de 2003.

O referido Projeto de Lei visa estabelecer um novo arcabouço legal para o parcelamento do solo urbano, alinhado com as diretrizes do Plano Diretor Municipal e em consonância com a legislação federal e estadual aplicável à matéria.

Considerando a necessidade premente de ordenamento e controle do crescimento urbano, o presente Projeto de Lei estabelece critérios claros para o parcelamento do solo, visando não apenas a organização espacial, mas também a preservação ambiental e a adequada oferta de infraestrutura e equipamentos



urbanos.

Com a vigência da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo atual, observou-se a necessidade de ajustes de parâmetros e conceitos, para fortalecer os objetivos do desenvolvimento urbano sustentável da Cidade, em consonância com o Plano Diretor, aprovado por meio da Lei Complementar n. 03, de 06 de novembro de 2003, com o intuito de proporcionar maior segurança jurídica, coerência conceitual e maior atratividade de investimentos qualificados.

Destaca-se que a Constituição Federal prevê em seu art. 30, VIII, que compete aos municípios “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”, respeitadas as disposições de seu art. 182.

Como se nota, o Texto Constitucional restringe a competência municipal à organização do solo urbano, ao tratar do tema, Hely Lopes Meirelles<sup>1</sup> afirma que:

“[...] o Município está habilitado a ordenar física e socialmente seu território, através do plano diretor, e a regular o uso e a ocupação do solo urbano, bem como a execução de construções, a instalação de equipamentos e o exercício das atividades que afetem a vida e o bem-estar da comunidade urbana.”

É com base no art. 6º, da Lei Orgânica Municipal, que dispõe que “ao Município compete legislar sobre assuntos de interesse local, inclusive para suplementar a legislação federal e a estadual no que couber, no inciso II do art. 7º “observados o interesse local e a legislação aplicável em cada caso, compete ao Município, dentre outras atribuições: (...) II - elaborar e executar a política de desenvolvimento urbano com o objetivo de ordenar as funções sociais das áreas habitadas do Município e garantir o bem-estar de seus habitantes;”

Destaco que a elaboração deste Projeto de Lei contou com a

<sup>1</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Municipal Brasileiro. 16 ed. São Paulo: Malheiros, 2018. p. 549



participação ativa de diversos setores da sociedade civil organizada, bem como de técnicos especializados, visando assegurar sua eficácia e sua conformidade com os anseios da comunidade local.

Cumprе notar, outrossim, que segue em anexo o Parecer COMDUAC nº. 01/2024 , bem como, cumpre notar que para aprovação do presente projeto de lei será necessária prévia realização de audiência pública para que sejam ouvidas as partes interessadas e afetadas pela possível mudança, nos termos do art. 43, II, da Lei Federal, nº. 10.257, de 10 de julho de 2001.

Por derradeiro, prevaleço-me da oportunidade para reiterar a Vossa Excelência e a seus ilustres Pares a manifestação do meu singular apreço, encaminhando o projeto de lei para análise e posterior aprovação.

Atenciosamente,



**RAFAEL MACHADO**  
Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03, DE 29 DE ABRIL DE 2024.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO NO  
ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CAMPO NOVO DO  
PARECIS, DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

## TÍTULO I

### DISPOSITIVOS PRELIMINARES

**Art. 1º.** Esta Lei Complementar tem por objetivo disciplinar todo e qualquer parcelamento de terras para fins urbano no Município de Campo Novo do Parecis, efetuado por particular ou por entidade pública, para qualquer fim, de acordo com as diretrizes e estratégias do Plano Diretor e suas legislações correlatas, do qual é parte integrante.

**§1º.** Esta Lei Complementar obedece ainda às normas federais, em especial a Lei nº 6.766/79, normas estaduais e demais disposições sobre a matéria complementada pelas normas específicas de competência do Município.

**§2º.** O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, remembramento, reloteamento, condomínio e/ou desdobro, observadas as disposições desta lei e da legislação estadual e federal pertinentes.

**Art. 2º** . Considera-se área urbana, para fins de aplicação desta Lei Complementar, aquela delimitada pela Lei do Perímetro Urbano de Campo Novo do Parecis.

**Parágrafo único.** Considera-se área rural, para fins de aplicação desta Lei Complementar, aquela localizada fora dos limites definidos pela Lei do Perímetro Urbano de Campo Novo do Parecis.



**Art. 3º.** São obrigados a seguir o disposto na presente Lei, também os loteamentos, desmembramentos, remembramentos, reloteamentos, condomínios e/ou desdobros determinados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

**Art. 4º.** Esta lei tem como objetivos:

- I-** Orientar o projeto e a execução de qualquer obra de parcelamento do solo do Município;
- II-** Assegurar a observância de padrões de urbanização essenciais para o interesse da comunidade.
- III-** impedir a comercialização de lotes inadequados e sem condições para o desempenho de atividades urbanas;

**Art. 5º.** Para efeito da presente lei, consideram-se:

- I-** Alinhamento: linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público;
- II-** Área de Logradouros Públicos: Área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, alamedas, praças e assemelhados;
- III-** Área de uso comum: tudo que for construído no condomínio para uso comunitário, tais como ruas e calçadas de acesso, piscinas, jardins, portaria, recepção, corredores, escadas e outras áreas de uso geral;
- IV-** Área Líquida: área resultante da diferença entre a área total e a área de logradouros públicos;
- V-** Área privativa: área limitada pela linha externa, que contorna as paredes das dependências do imóvel e pelo eixo das paredes que separam de outra unidade individual, inclusive as áreas de garagem, cobertas ou não;
- VI-** Área Total: área que o loteamento, desmembramento, remembramentos,



reloteamentos, condomínios e/ou desdobros que abrange; a soma da projeção de todas as áreas, inclusive garagem; soma da área privativa mais a área de uso comum;

**VII-** Área útil: são os espaços internos das unidades imobiliárias, medidos a partir do piso, excluindo as paredes;

**VIII-** Áreas Verdes e permeáveis: espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais; O projeto técnico que deverá ser objeto de aprovação pela autoridade ambiental competente, poderá incluir a implantação de equipamentos públicos, tais como: a) trilhas ecoturísticas; b) ciclovias; c) pequenos parques de lazer, excluídos parques temáticos ou similares; d) acesso e travessia aos corpos de água; e) mirantes; f) equipamentos de segurança, lazer, cultura e esporte; g) bancos, sanitários, chuveiros e bebedouros públicos; h) rampas de lançamento de barcos e pequenos ancoradouros; e i) equipamentos de drenagem desde que acompanhados de infraestrutura paisagística e de lazer;

**IX-** Áreas Institucionais: parcela de terreno destinada às edificações para fins específicos comunitários e de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, administração, lazer e similares;

**X-** Arruamento: implantação de logradouros públicos e vias privadas destinados à circulação, com a finalidade de proporcionar acesso a terrenos ou lotes urbanos.;

**XI-** Calçada: parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres, segregada e em nível acima da pista de rolamento, subdividida em faixa de serviço, faixa livre ou passeio e faixa de acesso;

**XII-** Ciclovia: é a pista exclusiva para ciclistas, destinada à circulação de ciclos (bicicletas), separada fisicamente das vias de tráfego comum de veículos e/ou pedestre;

**XIII-** Condomínio: é a copropriedade numa área da qual constam unidades

*Assinatura:*



privativas autônomas, de uso exclusivo, e partes que são de propriedade comum dos condôminos.

**XIV-** Condomínio de Lotes: modalidade com divisão da área em unidades autônomas destinadas a edificação futura, às quais correspondem a frações ideais exclusivas e das partes de propriedade comum dos condôminos, onde não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, sendo necessária a abertura de vias de domínio privado internamente no perímetro do condomínio, permitida em gleba proveniente de parcelamento e de acordo com as diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de saneamento, iluminação, vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhe sejam delegados pela Municipalidade;

**XV-** Condomínio Edifício: modalidade com edificações ou conjuntos de edificações, horizontais, verticais ou mistos, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, e constituindo-se, cada unidade por propriedade autônoma, que são executados concomitantemente à implantação com as obras de urbanização pelo empreendedor, onde sua implantação é permitida em gleba proveniente de parcelamento e de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de saneamento, iluminação, vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;

a) Condomínio Edifício Vertical: modalidade em que as unidades autônomas estão separadas horizontalmente através de lajes/pisos (planos horizontais), são os casos dos apartamentos;

b) Condomínio Edifício Horizontal: modalidade em que as unidades



autônomas estão separadas verticalmente através de muros e paredes (planos verticais) são os casos de casas e edificações assobradadas;

**XVI-** Condomínio horizontal de pequeno porte: o fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações térreas, assobradadas, geminadas ou não, realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, com área de terreno total máxima de 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

**XVII-** Condomínio horizontal de médio porte: o fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações térreas, assobradadas, geminadas ou não, realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, cuja área total de terreno seja superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) até a área total máxima de 100.000,00m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados).

**XVIII-** Condomínio horizontal de grande porte: o fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações térreas, assobradadas, geminadas ou não, realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, cuja área total de terreno seja superior a 100.000,00m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados);

**XIX-** Data: mesmo que lote;

**XX-** Declividade: relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a distância horizontal;

**XXI-** Desdobro: é a divisão de lote urbano que resulte em novos lotes, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**XXII-** Desmembramento: subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de



novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

**XXIII-** Faixa de Rolamento: cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, elas são as divisões por onde um único veículo consegue circular;

**XXIV-** Fração Ideal do Empreendimento: parte que caberá a cada comprador, no âmbito total, ou seja, a área privativa mais a área de uso comum;

**XXV-** Faixa Não Edificável: área de terreno onde não será permitida qualquer construção;

**XXVI-** Faixa Sanitária: área do terreno onde não é permitida qualquer construção, e cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem, captação de águas pluviais, ou colocação de rede de esgotos.

**XXVII-** Frente ou Testada do Lote: divisa lindeira à via oficial, e, nos terrenos de esquina, o acesso principal à edificação;

**XXVIII-** Gleba: área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou parcelamento;

**XXIX-** Índice de Aproveitamento: quociente da área edificável ou edificada, pela área total do respectivo terreno;

**XXX-** Índice de Ocupação - quociente da área de projeção horizontal da edificação pela área total do respectivo terreno;

**XXXI-** Índice Urbanístico: expressão matemática estabelecida entre o espaço e as grandezas representativas das realidades sócio-econômicas e territoriais da cidade;

**XXXII-** Leito Carroçável: pista destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;

**XXXIII-** Logradouro Público: toda parcela do território de propriedade pública e de uso comum da população;

**XXXIV-** Lote: parcela ou subdivisão de uma gleba destinada à edificação com, pelo menos, um acesso à via de circulação, servido de infraestrutura básica cujas



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

**XXXV-** Loteamento: subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;

**XXXVI-** Loteamento de Acesso Controlado: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal;

**XXXVII-** Parcelamento: subdivisão de terras nas formas de desmembramento ou loteamento;

**XXXVIII-** Reloteamento: área de terra que já foi objeto de loteamento com infraestrutura básica ou com acesso direto a loteamento;

**XXXIX-** Remembramento: unificação de dois ou mais lotes em um só;

**XL-** Taxa de ocupação: a relação percentual entre a soma das áreas ocupadas sobre um terreno e a área real desse mesmo terreno;

**XLI-** Termo de Verificação: ato pelo qual a Municipalidade, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente;

**XLII-** Via de Circulação: espaço destinado à circulação de veículos e de pedestres, sendo a via oficial aquela de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Municipalidade;

**XLIII-** Vistoria: diligência efetuada pela Municipalidade, tendo por fim verificar as condições de uma construção ou obra.

**XLIV-** ZEIS: As (ZEIS) Zonas Especiais de Interesse Social: são áreas residenciais unifamiliar, multifamiliar, coletiva e geminada de habitação popular para atendimento de programas sociais governamentais de habitação, por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental ou/e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de



Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

**Art. 6º.** O Termo de Cauçionamento e o Termo de Compromisso, serão regulamentados por Decreto.

**Art. 7º.** Para efeito desta lei, somente profissionais, devidamente habilitados e cadastrados na Municipalidade, poderão assumir responsabilidades técnicas, assinar projeto ou especificação a serem submetidos aos órgãos municipais competentes.

**§1º.** À infração deste artigo será imposta multa classificada como grave conforme o Regulamento do Plano Diretor, sem prejuízo da ação penal cabível.

**§2º.** À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.

**TITULO II**  
**DAS CONDIÇÕES DOS LOTEAMENTOS, ARRUAMENTOS,**  
**DESMEMBRAMENTOS, REMEMBRAMENTOS,**  
**RELOTEAMENTOS E DESDOBROS**

**CAPÍTULO I**  
**DOS REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS,**  
**SANITÁRIOS E AMBIENTAIS**

**Seção I**  
**Dos Requisitos Comuns**



**Art. 8º.** A execução de qualquer loteamento, arruamento, desmembramento, remembramento, reloteamento, condomínio e desdobro no Município, depende de prévia licença da Municipalidade.

**§ 1º.** Não será permitido loteamento de área inferior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), exceto quando de domínio público; utilizado para loteamento popular ou Zeis, e nem superior a 1.000.000,00 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados).

**§2º.** A aprovação do projeto de loteamento, arruamento, desmembramento, remembramento, reloteamento, condomínio e desdobro não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Municipalidade, quanto as eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações de correntes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

**§ 3º.** Não será permitido anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, sem que haja registro do loteamento sendo apreendidos material e equipamento utilizado na propaganda.

**§4º.** À infração deste artigo será imposta multa classificada como grave conforme o Regulamento do Plano Diretor, sem prejuízo da ação penal cabível.

**§5º.** À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.

**Art. 9º.** O parcelamento do solo, para fins urbanos, somente será permitido em áreas delimitadas pelo perímetro urbano, conforme Lei Municipal.

**§1º.** Não será permitido o parcelamento do solo:

- I-** Em terrenos alagadiços e sujeitos as inundações;
- II-** Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III-** Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;



**IV-** Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a municipalidade exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

**V-** Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde sem condições sanitárias suportáveis ou com degradação da qualidade ambiental, até a sua correção;

**VI-** Nas nascentes, mesmo os chamados "olhos d'água", seja qual for sua situação topográfica.

**§ 2º.** É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, salvo aprovação expressa da Municipalidade.

**§3º.** À infração deste artigo será imposta multa classificada como grave conforme o Regulamento do Plano Diretor, sem prejuízo da ação penal cabível.

**§4º.** À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.

**Art. 10.** As vias de circulação deverão atender as diretrizes da Lei que dispõe sobre a Hierarquização do Sistema Viário do Perímetro Urbano, devendo ainda obedecer às seguintes características:

**I-** Todas as vias públicas constantes no Loteamento deverão ser construídas pelo proprietário recebendo a marcação das quadras e lotes, bem como placas com nomenclaturas das ruas;

**II-** As áreas sujeitas a erosão, as exigências mencionadas no inciso anterior serão complementadas com ações consideradas necessárias ou adequadas à contenção da erosão urbana;

**III-** Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, Federais, Estaduais e Municipais, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 5m (cinco metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

**§1º** À infração deste artigo será imposta multa classificada como grave conforme o



Regulamento do Plano Diretor, sem prejuízo da ação penal cabível.

§ 2º À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.

**Art. 11.** Qualquer interrupção ou descontinuidade no traçado de vias, com exceção das exclusivas para pedestres, deverá ser resolvida de modo a permitir manobra para veículos, inclusive os prestadores de serviço.

§1º. À infração deste artigo será imposta multa classificada como grave conforme o Regulamento do Plano Diretor, sem prejuízo da ação penal cabível.

§2º. À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.

**Art. 12.** Nos casos de loteamento, reloteamento e condomínios, quando a via finalizar em acesso sem saída, serão obrigatórios o bolsão de retorno.

**Paragrafo único.** O bolsão de retorno terá, no mínimo, 7,00 m (sete) metros de diâmetro no leito carroçável.

## CAPITULO II DOS LOTEAMENTOS

### Seção I Dos Requisitos Gerais

**Art. 13.** São obrigações do loteador para qualquer tipo de loteamento:

I- Demarcação das quadras, lotes ou datas, logradouros e vias de circulação, que deverão ser mantidos em perfeitas condições até 2 (dois) anos após a entrega definitiva do loteamento;

II- Abastecimento de água potável em conformidade com as normas do departamento de água de Campo Novo do Parecis, bem como o contido na presente lei;



- III-** Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas da concessionária local e as seguintes:
- a) posteamento em concreto armado do tipo circular ou duplo "T"; e iluminação pública em todos os postes com capacidade de lumes não inferior a 125 watts por postes e em avenidas não inferior a 150 watts por postes, em LED (Diodo Emissor de Luz), em qualquer dos padrões do loteamento acima, os braços não poderão ser inferiores a 2,40 m de comprimento e 48,1 cm de diâmetro e parede não inferior a 1,8 milímetros;
  - b) posteamento nas avenidas dos loteamentos residenciais, comerciais e industriais, do tipo: reto, teleconico, galvanizado, entre 07mts e 09mts, fabricado em aço carbono SAE 1010/1020, diâmetro do topo do poste 76,20mm, diâmetro do poste na parte baixa 114,30, chapa 13 engastado ao solo;
- IV-** Galeria de águas pluviais, inclusive com destino final das águas;
- V-** As vias de pavimentação asfáltica, deverão ser dos seguintes materiais: Pavimento em CBUQ (Concreto Betuminoso Usinado a Quente) ou Pavimento TSD (Tratamento Superficial Duplo), em conformidade com normas técnicas da Municipalidade;
- VI-** Meio-fios e sarjetas de acordo com as especificações da Municipalidade;
- VII-** Arborização dos passeios e dos canteiros das avenidas com adensidade mínima de uma árvore por lote ou por data, de acordo com as especificações da Municipalidade;
- VIII-** Rede de canalização de esgoto sanitário, com destinação de acordo com projeto de tratamento de esgoto do município;
- IX-** Ciclovias nas avenidas principais do loteamento, bem como nas vias de acesso que interliguem o loteamento aos demais, com largura mínima de 2,00 m, que será contabilizado no percentual obrigatório do Sistema Viário.
- X-** Rotatórias e sinalização viária, vertical e horizontal, conforme especificações técnicas definidas pelo órgão competente;



**XI-** Pintura do nome das ruas e avenidas nos postes de iluminação pública mais próxima dos cruzamentos das vias, nos padrões definidos pelo órgão competente.

**XII-** Calçada padrão, conforme legislação específica vigente, nos lotes que serão integrados ao patrimônio público, devendo ser entregues em até 48 (quarenta e oito) meses após a aprovação do loteamento.

§ 1º. À infração deste artigo será imposta multa classificada como grave conforme o Regulamento do Plano Diretor, sem prejuízo da ação penal cabível.

§ 2º. À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.

**Art. 14.** Dentro da área de loteamento residencial é permitida a destinação de área específica para ZEIS, devidamente enquadrada nas condições previstas por esta lei a este tipo de loteamento.

**Parágrafo único.** Para aprovação pelo Conselho Municipal do Desenvolvimento e Urbanismo Ambiental deverá ser elaborado estudo de viabilidade econômica para definição do preço final e condições de pagamento com o propósito de verificar sua adequação a renda a que se destina, ficando o loteador comprometido de sustentar o preço pelo espaço de 04 (quatro) anos, atualizado pela média dos indicadores IGP-M, INPC, IPC e IPCA.

**Art. 15.** Os loteamentos poderão destinar-se, respeitadas as regras do Macrozoneamento do município, cumulativamente ou não, aos seguintes fins:

- I-** residencial: aquele destinado a construção de habitação;
- II-** residencial popular: designado para construção de toda habitação direcionada à população de baixa renda.
- III-** comercial e serviços: aquele destinado a construções de salas comerciais, para atender o setor de comércio e o setor de serviços;
- IV-** industrial: aquele destinado a construção de grandes comércios e indústrias; e



V- Área de Segurança Aeroportuária.

**Art. 16.** Toda gleba a ser parcelada com área maior que 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), deverá destinar 35% (trinta e cinco por cento) de sua área total aos seguintes usos, na proporcionalidade indicada a seguir:

I- Mínimo de 05% (cinco por cento) de sua área para espaços e serviços comunitários, excluindo deste: praças públicas, parques/bosques e canteiros centrais;

II- Mínimo de 10%(dez por cento) de sua área para áreas verdes e permeáveis, incluindo praças públicas, parques/bosques e canteiros centrais;

III- Mínimo de 20%(vinte por cento) de sua área para o sistema viário.

§1º. Se estudos da indicação dos arruamentos e das vias de comunicação indicarem menor necessidade, a diferença poderá ser incorporada nas áreas para espaços e serviços comunitários.

§ 2º. Em loteamentos cuja área total seja igual ou superior a 240.000 m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta mil metros quadrados) o loteador deverá reservar 01 (um) lote para posterior doação por sua conta à associação de bairro devidamente constituída.

§ 3º. Quando se tratar de loteamento realizado em etapas, previamente apresentado o masterplan, as demais etapas, estarão isentas das obrigações citadas no §2º deste artigo;

§ 4º. Nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), a percentagem descrita no *caput* deste artigo poderá ser reduzida a apenas 10%(dezporcento), de área verde;

§5º.Cabe à Municipalidade analisar as áreas cedidas em função da sua necessidade de áreas para instalação de equipamentos públicos, podendo definir as alternativas de área que melhor atendam à sua demanda.

§6º.As áreas cedidas não poderão compreender área não edificáveis por quaisquer critérios ambientais, linhas de alta tensão, faixa de rodovia,etc.



§ 7º. Em loteamentos novos, cabe ao loteador disponibilizar captação via poço tubular, licenciado junto a SEMA ou órgão competente, e caixa d'água com estação de tratamento, para atender o loteamento, com reservatório que comporte medida mínima de 1/30 (um trinta avos), de 10 (dez) metros cúbicos de água por lote do loteamento;

I- A exigência contida neste parágrafo apenas será devida nos casos em que município atestar a inviabilidade da capacidade municipal de abastecimento do novo loteamento.

§ 8º. As áreas verdes contidas no inciso II deste artigo deverão ser gramadas em sua totalidade em até 48 (quarenta e oito) meses após a aprovação do loteamento.

I- O loteador deverá entregar pelo menos uma área destinada a praça com toda infraestrutura mínima necessária, incluindo os mobiliários para playground infantil e academia ao ar livre, conforme modelo de planta baixa que vai em anexo.

§9º. As áreas de preservação ambiental, as áreas das faixas *non edificandi* ao longo das águas correntes e dormentes, das rodovias e das ferrovias, bem como as linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão, não poderão ser computadas para efeito dos percentuais exigidos neste artigo.

**Art. 17.** Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I- Só poderão ser loteadas áreas com acesso direto a via pública, existente ou planejada, em boas condições de trafegabilidade a critério da Municipalidade;

II- Os lotes terão área, testadas e largura mínima conforme definição de Macrozoneamento em que couber o loteamento, segundo estabelecido pela municipalidade, com base na lei de Macrozoneamento, Uso e Ocupação de Solo;

III- As vias de loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, conforme a hierarquia e medidas das vias disposta na lei sobre hierarquização do sistema viário do perímetro urbano, como definido pelo órgão competente da



municipalidade, existente ou planejada, e harmonizar-se com a topografia local;

**IV-** Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido pela sua respectiva zona.

**V-** A Municipalidade exigirá, para aprovação do loteamento, a reserva de faixa não edificável, quando conveniente e necessário, na frente, lado e ao fundo da gleba para rede de água e esgoto;

**VI-** Consideram-se de preservação permanente, as florestas e demais formas de vegetação situadas:

a) ao longo de qualquer curso d'água, desde o seu nível mais alto, em faixa marginal, cuja largura mínima será:

1 - de 50m (cinquenta metros), para os cursos d'água de até 50m (cinquenta metros) de largura;

2 - de 100m (cem metros), para os cursos d'água que tenham de 50m (cinquenta metros) a 200m (duzentos metros) de largura;

3- de 200m (duzentos metros) , para os cursos d'água que tenham de 200m (duzentos metros) a 600m (seiscentos metros) de largura;

4- de 500m (quinhentos metros), para os cursos d'água que tenham largura superior a 600m (seiscentos metros);

**VII-** As dimensões mínimas a serem respeitadas quanto ao distanciamento ao longo das águas correntes e dormentes serão as contidas no Código Ambiental do Estado de Mato Grosso;

**VIII-** Os canteiros centrais em avenidas deverão ter largura mínima de 5,00 m.

**§ 1º.** São consideradas áreas de fundo de vale aquelas localizadas ao longo dos cursos d'água, medidas a partir do seu eixo médio, tendo como divisa uma viapaisagística.

**§ 2º.** À infração deste artigo será imposta multa classificada como grave conforme o Regulamento do Plano Diretor, sem prejuízo da ação penal cabível.

**§ 3º** À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.



**Art. 18.** O loteamento com área superior a 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) deverá ter, pelo menos, uma avenida de acesso, constituída por no mínimo 02 vias, cada uma com largura capaz de comportar, 02 faixas de rolamento, construída ou alargada pelo interessado, até a sua conexão a uma via do sistema viário existente.

**Parágrafo único.** À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.

**Art. 19.** A abertura de ruas marginais deverá atender as necessidades de acesso aos loteamentos destinados às empresas de pequeno porte, previstas na elaboração do loteamento pelo poder público.

**Parágrafo único.** À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.

**Art. 20.** As quadras terão as seguintes dimensões:

- I- Área máxima de 120.000 m<sup>2</sup> (cento e vinte mil metros quadrados) quando em loteamento industrial;
- II- Área máxima de 24.000,00 m<sup>2</sup> (vinte e quatro mil metros quadrados) para loteamento de zona residencial;
- III- Área máxima de 30.000,00 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) para loteamentos em zona comercial.

**§1º.** O comprimento máximo para uma sequência de testada de lotes, entre uma esquina e outra de uma via, não pode ser superior a 300,00 (trezentos) metros para loteamento residencial e/ou comercial.

**§2º.** O comprimento máximo para uma sequência de testada de lotes, entre uma esquina e outra de uma via, não pode ser superior a 240,00 (duzentos e quarenta) metros para loteamento com destinação de área específica para ZEIS.



§ 3º. À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.

**Art. 21.** No caso de loteamentos voltados para habitação popular, estes parâmetros poderão diminuir para:

- a) largura mínima da rua: 11,00 m (onze metros);
- b) largura mínima da faixa carroçável: 8,00 m (8 metros);
- c) largura mínima do passeio: 1,50 m (um metro e meio);
- d) rampa máxima de faixa carroçável: 12% (doze por cento);
- e) comprimento máximo da quadra deve ser igual a 120,00 (cento e vinte metros) e largura mínima de 38,00 m (trinta e oito metros).

§1º. À infração deste artigo será imposta multa classificada como grave conforme o Regulamento do Plano Diretor, sem prejuízo da ação penal cabível.

§ 2º. À infração deste artigo será imposta interdição ou embargo, quando for o caso.

## Seção II

### Loteamento de acesso controlado

**Art. 22.** Fica admitida a implantação de loteamentos de acesso controlado para fins residenciais, podendo o Município, para tanto, conceder direito de uso de áreas públicas do loteamento fechado, desde que atendidas às disposições legais vigentes, bem como as seguintes condições:

§1º. Deverá destinar 35% (trinta e cinco por cento) de sua área total aos seguintes usos, na proporcionalidade indicada a seguir:

- I- Mínimo de 06% (seis por cento) de sua área para espaços e serviços comunitários, excluindo deste: praças públicas, parques/bosques e canteiros centrais;
- II- Mínimo de 10%(dez por cento) de sua área para áreas verdes e permeáveis, incluindo praças públicas, parques/bosques e canteiros centrais;



III- Mínimo de 19%(dezenove por cento) de sua área para o sistema viário.

**Paragrafo único:** Se estudos da indicação dos arruamentos e das vias de comunicação indicarem menor necessidade, a diferença poderá ser incorporada nas áreas para espaços e serviços comunitários.

IV- localizar-se no perímetro urbano;

V- respeitar a mobilidade e o sistema viário básico e não interromper a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras;

VI- para a determinação dos tamanhos de lotes e sua respectiva testada, será observado o que dispõe a Tabela 3 da Lei Complementar nº. 115/2021;

VII- as áreas destinadas para fins institucionais deverão ter frente para a via pública, permanecer com acesso público, devendo estar obrigatoriamente fora da área fechada do loteamento, servindo para implantação de equipamentos comunitários e/ou de lazer, e as áreas verdes poderão ser autorizadas também extramuros;

VIII- o acesso ao loteamento será controlado, devendo o estatuto da entidade prever as regras de mobilidade no respectivo espaço.

**Art. 23.** A concessão de uso das áreas a que se refere o art. 22 desta Lei somente poderá ser outorgada a uma entidade concessionária, constituída sob a forma de pessoa jurídica, legalmente estabelecida e regularizada, composta pelos proprietários dos lotes servidos pelas vias e áreas públicas objeto da concessão, com explícita definição de responsabilidade e finalidade.

§ 1º. Para os fins previstos neste artigo, fica o Poder Executivo Municipal autorizado, independentemente de concorrência, a outorgar a concessão de uso de áreas públicas no interior de loteamentos de acesso controlado, por tempo indeterminado e a título gratuito.

§ 2º. A associação, que será formada pelos proprietários, fará constar de seu estatuto cláusula expressa de sua obrigação pela execução de obras e custo com a manutenção



das mesmas e dos serviços urbanos realizados na área interna do loteamento.

**Art. 24.** No termo de concessão de uso a ser firmado entre o Município de Campo Novo do Parecis e a respectiva associação dos proprietários, deverá constar todos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e manutenção dos bens públicos objetos da concessão, bem como as penalidades em caso de seu descumprimento, além das seguintes obrigações:

- I- manutenção de arborização e jardinagem;
- II- manutenção das vias de circulação, áreas verdes e de lazer, internas;
- III- remoção de lixo interno e resíduos sólidos em geral, com a guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, para entrega ao serviço de limpeza pública nos locais indicados pelo Poder Público;
- IV- manutenção da rede de iluminação pública;
- V- execução dos serviços de segurança dentro dos limites do loteamento;
- VI- implantação e manutenção da sinalização viária e informativa e manutenção de identificação dos próprios municipais;
- VII- livre acesso a órgãos de fiscalização municipal, estadual e federal.

**Art. 25.** O Poder Executivo Municipal não estenderá qualquer obra de infraestrutura, serviço público ou manutenções ao interior dos loteamentos de acesso controlado, sendo estes de responsabilidade exclusiva dos loteadores.

**Art. 26.** O Município é responsável pela determinação, aprovação e fiscalização das obras e serviços de manutenção dos bens públicos.

**Art. 27.** A extinção ou dissolução da entidade concessionária, bem como a alteração de destinação do bem público concedido e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei e no termo de concessão de uso,



implicarão:

- I- na automática extinção da mesma, outorgada pelo Município, revertendo à área concedida ao uso do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, independente de pagamento ou indenização, a qualquer título;
- II- extinção da característica de loteamento fechado, com abertura imediata das vias;
- III- imposição de multa correspondente a 100% (cem por cento) do valor do imposto predial e territorial urbano devido no último exercício, incidente sobre todos os lotes pertinentes ao loteamento fechado.

**Art. 28.** Após a liberação do loteamento, a utilização das áreas públicas internas, respeitados os dispositivos legais vigentes e enquanto perdurar a concessão de uso, poderão ser objetos de regulamentação própria a ser estabelecida pela associação dos proprietários.

**Art. 29.** As divisas da área a ser fechada, lindeiras às vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico proposto pelo loteador ou pela associação dos proprietários e aprovados pela Prefeitura, sendo da associação a responsabilidade de implantação e conservação deste tratamento paisagístico.

**Art. 30.** Os lotes de natureza não residencial não serão permitidos nas áreas a serem fechadas dos loteamentos que trata a presente Lei, podendo apenas localizarem-se na área externa do mesmo, observando-se a lei de zoneamento urbano.

**Art. 31.** Todos os investimentos efetuados nas áreas objeto de concessão de uso do loteamento integram o patrimônio público, não gerando aos proprietários qualquer direito indenizatório.

**Art. 32.** Além dos documentos previstos na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e Lei Complementar 004/2003, de 30 de dezembro de 2003, e suas alterações, os



loteadores deverão apresentar, para registro ao Cartório de Imóveis, minuta do termo de concessão de uso das áreas públicas, o qual será expedido pelo Município após o registro do loteamento de acesso controlado.

Parágrafo único: Caberá ao loteador, averbar junto às matrículas das áreas vendidas, no Cartório de Registro de Imóveis, a concessão dos direitos sobre as áreas à associação de proprietários, a partir de sua constituição, desde que concluídas as obras de infraestrutura obrigatórias por Lei.

**Art. 33.** Deverá ser levada, para arquivamento, no Cartório de Registro de Imóveis, junto com os documentos dos loteamentos, a minuta do futuro regulamento de uso das áreas públicas pelos adquirentes e associações de proprietários.

**Art. 34.** Os contratos-padrão de promessa de venda de lotes deverão conter, além dos requisitos do art. 26, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cláusula específica de ciência do compromissário comprador sobre os direitos e obrigações da concessão de uso de áreas públicas.

**Art. 35.** Os empreendimentos já implantados não poderão se beneficiar do disposto nesta seção.

**Art. 36.** Todos os demais requisitos e diretrizes contidas no Título II desta lei e em disposições esparsas, referentes aos loteamentos, deverão ser aplicados aos loteamentos de acesso controlado.

### CAPITULO III RELOTEAMENTO

**Art. 37.** Toda área de terras a ser reloteada com até 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros



quadrados), que resulte em abertura de vias públicas, o loteador se obriga a cumprir com o disposto nos incisos I, II, III, IV, V, VI, VIII e IX do art. 13, os incisos I, II, IV, VI, VII, VIII, IX e X do art. 17, art. 20 e art. 21, todos desta Lei.

**Art. 38.** Toda área de terras a ser reloteada com até 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), sem resultar em abertura de vias públicas, o loteador se obriga a cumprir com o disposto nos incisos I, III, do art. 13 e os incisos I, II, VI, VIII e IX do art. 23, todos desta Lei.

**Art. 39.** Quando houver a divisão de uma quadra existente, em duas ou mais, todas deverão ser renomeadas, haja vista tornarem-se quadras independentes.

## **CAPÍTULO IV**

### **DAS NORMAS DE PROCEDIMENTOS PARA LOTEAMENTOS E RELOTEAMENTOS**

#### **Seção I**

#### **Da Consulta Prévia**

**Art. 40.** Antes da elaboração do projeto de loteamento e reloteamento, o interessado deverá solicitar à Municipalidade, a expedição de Certidão de Viabilidade de Loteamento, apresentando para este fim requerimento de Consulta Prévia acompanhado de:

- I- Desenhos e memorial descritivo;
- II- Título de propriedade;
- III- Certidão negativa de ônus reais relativas ao imóvel e



**IV-** Certidão negativa de tributos municipais relativas ao imóvel,

**§1º.** Os desenhos conterão, pelo menos:

**I-** planta geral do loteamento, com topografia indicada por curvas de nível devinte em vinte centímetro, em 2 (duas) vias, na escala de 1:10.000, com a indicação de:

- a) orientação magnética e verdadeira;
- b) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e enumeração;
- c) sistema de vias com a respectiva hierarquia, obedecendo aos gabaritos mínimos;
- d) indicação de marcos e alinhamentos localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- e) faixas de domínio, servidão e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal e do DNIT (Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes), quando for o caso;

**II-** perfis longitudinais (escala 1:20.000) e transversais (escala 1:500) de todas as vias de circulação e logradouros públicos com dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

**III -** indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais, bem como de seu destino final;

**III-** demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto.

**§2º.** O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

**I-** denominação e descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

**II-** condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

**III-** indicação das áreas destinadas a infra-estrutura urbana, formada por equipamentos urbanos, espaços e serviços comunitários, que passarão ao domínio do Município, no ato de registro do loteamento;



IV- enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

V- limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área pública total, área do sistema viário, área da infra-estrutura urbana, com suas respectivas percentagens.

§3º. As pranchas de desenho devem obedecer a normalização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§4º. A Certidão de que trata o caput vigorará pelo prazo máximo de 1(um) ano, após o qual deverá ser solicitado sua revalidação por igual período, passível de modificações.

§ 5º A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

**Art. 41.** A Certidão de Viabilidade de Loteamento definirá:

- I- Diretrizes para o Macrozoneamento, uso e ocupação do solo com os respectivos índices urbanísticos;
- II- Localização aproximada e áreas dos espaços livres e das áreas reservadas para a infra-estrutura urbana formada dos equipamentos urbanos e espaços e serviços comunitários.
- III- Viabilidade de abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de lixo;
- IV- Demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto.

**Art. 42.** O prazo máximo para análise do requerimento de Consulta prévia, a fim de expedição da certidão de viabilidade, será de 45(quarenta e cinco dias), prorrogáveis por igual período, não computados o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

## Seção II



## Do Projeto

**Art. 43.** Aprovada a Consulta Prévia, com a expedição da certidão de Viabilidade, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo requerimento, plantas, desenhos e memorial descritivo definitivos, on-line ou em 3 (três) vias, sendo uma para o Departamento de Tributação, uma para o Loteador e uma para o Cartório de Registro de Imóveis.

§1º. Os documentos exigidos no *caput* deste artigo somente serão recebidos em vias impressas na total impossibilidade de o município receber de forma on-line.

§ 2º. A planta do imóvel deverá vir acompanhada de:

- I- área e divisas da gleba a ser loteada;
- II- tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- III- benfeitorias, monumentos naturais e artificiais e áreas de recreação existentes;
- IV- árvores frondosas, bosques e florestas;
- V- áreas com recursos hídricos, inclusive represamento artificial de água e nascentes, locais alagadiços e sujeitos a inundações;
- VI- curvas de nível de vinte em vinte centímetros da gleba a ser loteada;
- VII- localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques e construções existentes;
- VIII- indicação dos arruamentos e das vias de comunicação contíguas a todo perímetro;
- IX- localização dos equipamentos urbanos e espaços e serviços comunitários existentes no local e/ou num raio de 1.000m (um mil metros) contados à partir da divisa da gleba, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

§3º. As pranchas de desenho devem obedecer a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT na escala de 1:20.000.

§4º. Em caso de Reloteamentos, serão dispensados os incisos V, VI e IX, do



presente artigo.

**Art. 44.** Deverão fazer parte do projeto do loteamento as seguintes peças gráficas referentes a obras de infra-estrutura exigida, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

- I- projeto da rede de abastecimento d`água;
- II- projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- III- projeto da rede de galeria de águas pluviais;
- IV- projeto da rede de distribuição de gás, quando este conste no memorial descritivo ou da consulta prévia;
- V- projeto detalhado de arruamento, incluindo plantas com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios e sarjetas;
- VI- projeto e execução da rede de canalização de esgoto sanitário.

§ 1º. Os projetos de execução, citados neste artigo, deverão ser acompanhados de:

- I- orçamento;
- II- cronograma físico-financeiro.
- III- memorial descritivo da infraestrutura.

§ 2º Deverão, ainda, fazer parte do projeto do loteamento a nomenclatura das ruas de acordo com os seguintes critérios:

- I- nas ruas e avenidas contínuas às ruas existentes a mesma nomenclatura;
- II- nas ruas e avenidas sem relação com ruas e avenidas existentes nomenclatura em forma de sugestão, como nome designativo;
- III- a Municipalidade poderá alterar as nomenclaturas, por interesse social e administrativo, antes de aprová-la.

§ 3º. O Projeto deverá conter o enquadramento no Mapa de Macrozoneamento, Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos



incidentes; a Municipalidade poderá alterar as nomenclaturas, por interesse social e administrativo, antes de aprová-lo, mediante parecer do COMDUAC.

§4º. Todos os documentos e peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico, devendo o último mencionar o número do registro dos profissionais legalmente habilitados para o projeto, com as respectivas anotações/registros de Responsabilidade Técnica.

**Art. 45.** Deverá ainda ser apresentado o modelo de Contrato de Compra e Venda, em 03 (três) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

- I- o compromisso do loteador quanto a execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;
- II- o prazo de execução da infraestrutura, constante nesta Lei;
- III- a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras de obrigação do Loteador, em conformidade com esta Lei;
- IV- a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;
- V- o enquadramento do lote no Mapa de Macrozoneamento, Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes;

**Art. 46.** Constarão ainda documentos relativos a área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

- I- certidão vintenária do imóvel a ser loteado;
- II- certidão de inteiro teor expedida pelo Registro de Imóveis do terreno a ser loteado;
- III- certidões negativas de tributos municipais, estadual e federal relativas ao imóvel e ao loteador;



IV- certidão negativa de ação real referente ao imóvel, pelo prazo de 10 (dez) anos;  
V- certidão negativa de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública, com referência à loteadora.

VI- Licenciamento ambiental Municipal, autorização da SEMA, INCRA e/ou IBAMA, quando for o caso.

VII- O compromisso do loteador quanto a execução das obras de infraestrutura, enumerando-as e com prazo para a execução das mesmas;

VIII- discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução da infraestrutura;

**Parágrafo único.** Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissionais legalmente habilitados para o projeto, com as respectivas anotações/registros de Responsabilidade Técnica.

### Seção III

#### Da Aprovação e do Registro

**Art. 47.** O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Municipalidade será de 60 (sessenta) dias úteis, prorrogável por no máximo mais 60 (sessenta) dias, sendo suspenso o prazo durante o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§1º. A Municipalidade poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§2º. Caso seja necessário complementar o projeto e suprir informações a Municipalidade notificará o loteador, que deverá reapresentar o projeto, dilatando o prazo em 30(trinta) dias para cada reapresentação.

§ 3º. A Municipalidade poderá ouvir as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e militares, no que lhes disser respeito.

I- O silêncio das autoridades contidas no caput do §3º, importará em



concordância tácita com a aprovação do projeto, desde que o mesmo satisfaça as exigências legais pertinentes e não prejudique o interesse público.

**Art. 48.** Recebido o projeto definitivo do loteamento ou reloteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Municipalidade procederá da seguinte forma:

- I- exame de exatidão da planta definitiva aprovada como Consulta Prévia;
- II- exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência desta Lei.

**Art. 49.** Aprovado o projeto de loteamento ou reloteamento, e deferido o processo, a Municipalidade baixará Decreto de Aprovação do Loteamento e expedirá o Alvará de Loteamento, bem como Alvará de Licença para Execução de Obras e Serviços de Infraestrutura Urbana em Loteamento ou Reloteamento exigidos para os mesmos.

§1º. No Decreto de Aprovação de Loteamento ou Reloteamento, deverão constar:

- I- O enquadramento no Mapa de Macrozoneamento, Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes;
- II- As condições em que o loteamento ou reloteamento é autorizado;
- III- As obras a serem realizadas;
- IV- Sua caução quando assim as obras o exigirem;
- V- O prazo de execução;
- VI- a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município, ou área verde quando for o caso, no ato de seu registro.

§2º. Mediante a publicação do Decreto de Aprovação, encaminhar-se-á o processo ao Departamento de Fiscalização que, expedirá o competente Alvará de Loteamento, bem como Alvará de Licença para Execução de Obras e Serviços de Infraestrutura Urbana em Loteamento ou Reloteamento exigidos para os mesmos.



**Art. 50.** Caberá ao loteador, a realização do registro das áreas institucionais e áreas verdes, contados 30 dias, após a publicação do Decreto.

**Parágrafo único.** Efetivado os registros, deverá o loteador proceder com a abertura das respectivas matrículas, no prazo máximo de 30 dias, comunicando o procedimento formalmente a Administração Pública.

#### **Seção IV**

#### **Da Garantia**

**Art. 51.** Para garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento antes de sua aprovação, o loteador prestará caução, em valor correspondente ao custo dos serviços e obras mencionadas, acrescidos de 20% (vinte por cento) do valor, com:

- I- bem imóvel, excetuando-se o imóvel objeto do loteamento;
- II- garantia fidejussória;
- III- fiança bancária;
- IV- seguro garantia;

§ 1º. O bem imóvel a ser caucionado deverá possuir anuência do órgão ou entidade municipal competente, devendo sua caução ser instrumentalizada por escritura pública e registrada no cartório de registro de imóveis, no ato do registro do loteamento ou reloteamento, ficando a expensas do loteador os emolumentos devidos.

§ 2º. Na escritura pública da caução de bem imóvel, carta de fiança bancária ou apólice do seguro garantia, deverão ser descritos:

- I- as obras e os serviços a serem executados; e
- II- o prazo fixado pela administração pública municipal para sua execução, com os respectivos valores.



§ 3º. No caso de fiança bancária e seguro garantia, o prazo definido para o seu vencimento será de 1 (um) ano após o estabelecido no § 1º do art. 57 deste Código.

§ 4º. Findo o prazo concedido no § 1º do art. 57 deste Código, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços que se obrigou, o loteador tornar-se-á devedor da importância necessária à sua realização, devidamente atualizada.

§ 5º. A administração pública municipal poderá exigir o cumprimento integral da obrigação, adjudicar ao seu patrimônio o imóvel caucionado, que se constituirá em bem dominial do Município, levantar o valor ofertado em garantia por meio de fiança bancária ou seguro garantia.

**Art. 52.** Fica admitido(a):

- I- o descaucionamento parcial das obras, desde que estas estejam concluídas e entregues aos respectivos órgãos ou entidades competentes; e
- II- a renovação parcial do caucionamento, com valor correspondente às obras e/ou serviços não executados ou não concluídos e entregues pelo empreendedor.

**Art. 53.** A liberação da caução ficará condicionada à construção de equipamentos públicos comunitários, quando for o caso, e/ou à entrega ao órgão municipal da certidão de registro em cartório, contendo matrículas individualizadas das áreas públicas oriundas do loteamento.

**Art. 54.** Pagos os emolumentos devidos e oferecida a caução de bem imóvel, fiança bancária ou seguro garantia, a administração pública municipal procederá com a aprovação do loteamento, o qual ocorrerá por meio da emissão de Decreto.

#### **Seção V** **Da Execução das Obras**



**Art. 55.** Uma vez aprovado o projeto, o interessado assinará Termo de compromisso, no qual se obrigará:

- I- executar as obras e serviços exigidos de conformidade com os projetos aprovados e dentro do prazo que for fixado;
- II- facilitar a fiscalização permanente da Municipalidade durante a execução das obras e serviços;
- III- Comunicar, oficialmente, ao Poder Público, do início das obras de pavimentação, no prazo mínimo de 15 (quinze) dias de antecedência, a fim de que a municipalidade acompanhe a realização dos serviços.
- IV- Não efetuar venda de lotes antes do registro do loteamento;

**Art. 56.** Somente será permitida a execução por etapas quando:

- I- o termo de compromisso fixar o prazo total para a execução completa das obras do loteamento e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa;
- II- sejam executadas, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados.

**Art. 57.** Aprovados os projetos, pagos os emolumentos devidos e assinado o termo de compromisso, a Municipalidade expedirá o alvará de obra.

§ 1º. O prazo para a execução das obras e serviços exigidos nesta Lei será acertado entre o loteador e a Municipalidade, expresso no Termo de Compromisso, quando da aprovação do projeto de loteamento, não podendo ser este prazo superior a 4(quatro)anos.

§ 2º. Deverá ser comunicado, por escrito, à Municipalidade a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

§ 3º. Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço de infraestrutura exigida para o loteamento, sem prejuízo de outras cominações cabíveis.



**Art. 58.** Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domíniodo Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo.

## Seção VI

### Das Alterações ou Cancelamentos

**Art. 59.** As alterações ou cancelamentos, parcial do loteamento ou reloteamentoregistrado, poderão oorrer nos seguinte casos:

- I- por decisão judicial;
- II- a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;
- III- a requerimento conjunto do loteador e dos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

**§1º.** Quando houver simples alteração do loteamento, tais como remembramento; desmembramentos; desdobros ou em situações similares a estas, o interessado apresentará novas plantas em conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pela Municipalidade, condicionada a anuência dos adquirentes e confrontantes do local onde ocorreu a alteração.

**§2º.** Quando houver alteração substancial do loteamento, tais como alteração de traçado das vias; modificação das áreas verdes e institucionais; alteração de infraestrutura e outras da mesma similitude, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada, observando o disposto nesta Lei e naquelas constantes do Alvará ou do Decreto de Aprovação, expedindo-se então o novo Alvará e baixando-se novo Decreto, condicionada a anuência de todos adquirentes de



lotes.

## Seção VII

### Do recebimento do loteamento e reloteamento

**Art. 60.** Uma vez realizadas todas as obras de infraestrutura e serviços exigidos a loteadora fará o requerimento de recebimento pela Municipalidade que conterà:

- I- indicação das infraestruturas finalizadas;
- II- termo de garantia das obras pelo prazo de 5(cinco)anos;
- III- comprovação de abertura das certidões de inteiro teor de todas areas públicas.
- IV- a certidão de matrícula dos lotes que deverão ser descaucionados;

§1º.Recebido o requerimento, a Comissão responsável realizará vistoria *in loco* e emitirá laudo de conclusão de obra que deverá constar expressamente as obras que foram vistoriadas e recebidas.

§2º.Havendo obra inacabada ou fora dos padrões exigidos pela municipalidade a Comissão notificará a loteadora para fazer a correção dos defeitos apontados.

§3º.Expedido o laudo de conclusão de obras será encaminhado ao Departamento de Fiscalização que expedirá o habite-se do loteamento.

§4º.Após a expedição do habite-se será baixado Decreto de Recebimento Definitivo e Desoneração dos Imóveis Cauçionados, devendo constar expressamente:

- I- se o recebimento do loteamento é parcial ou total;
- II- o prazo de garantia das obras de infraestrutura;
- III- a indicação específica dos lotes que deverão ser desonerados.

**Art. 61.** Será facultada, antes da conclusão total da infraestrutura, o recebimento parcial das obras pela municipalidade, com duas liberações parciais de garantias oferecidas em caução, desde que todas as etapas a serem entregues



asseguem aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados, conforme segue:

**I-** executando no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) das obras de infraestrutura, será liberado o equivalente a 35% (trinta e cinco por cento) dos lotes oferecidos em caução;

**II-** executando no mínimo 70% (setenta por cento) das obras de infraestrutura, será liberado o equivalente a 70% (setenta por cento) dos lotes oferecidos em caução.

**Parágrafo único.** As liberações proporcionais, nos termos do *caput* deste artigo, se darão por decreto de desoneração, sendo indispensável seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, às custas do interessado, mediante solicitação de vistoria e laudo de comprovação de execução das obras emitido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

## **CAPITULO V**

### **DOS DESMEMBRAMENTOS, REMEMBRAMENTOS E DESDOBROS**

**Art. 62.** Para a aprovação de projeto de desmembramento, remembramento ou desdobro, o interessado apresentará requerimento à Municipalidade, acompanhado de:

- I-** certidão de inteiro teor atualizada expedida pelo Registro de Imóveis;
- II-** certidões negativas de tributos municipais, estadual e federal relativo ao imóvel;
- III-** certidão negativa de tributos municipais referente ao proprietário;
- IV-** plantafísica/on-line contendo:
  - a)** situação do imóvel, a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
  - b)** o enquadramento no Mapa de Macrozoneamento, Uso e Ocupação do



Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes;

- c) indicação da divisão de lotes pretendida na área, com as respectivas áreas;
- d) dimensões lineares e angulares;
- e) perfis do terreno;
- f) indicação das edificações existentes.

V- memorial descritivo dos lotes ou datas.

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

**Art. 63.** Fica admitida, em um único processo de aprovação o procedimento de desdobro de parcela do lote ou area com posterior unificação à gleba e/ou lote.

**Art. 64.** Depois de examinada e aceita a documentação será concedida "Alvará de Licença de Desmembramento, Remembramento ou Desdobro" 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 ou edificação nos mesmos.

**Art. 65.** Aprovação do projeto de desmembramento, remembramento ou desdobro só poderá ser permitida quando:

I- os lotes desmembrados, remembrados e/ou desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Macrozoneamento, e Lei de Uso e Ocupação de Solo;

II- a parte restante do lote ainda que edificado, compreende uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínima prevista em Lei.



**Art. 66.** Aplicam-se ao desmembramento, remembramento e desdobro, no que couberem, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

**Art. 67.** No prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de sua apresentação, a Municipalidade aprovará ou rejeitará o projeto de desmembramento, remembramento ou desdobro.

### **TITULO III DOS CONDOMÍNIOS**

#### **CAPÍTULO I REQUISITOS EM COMUM**

##### **Seção I DO PROJETO**

**Art. 68.** Para a aprovação de projeto de condomínio o interessado apresentará requerimento à municipalidade, acompanhado de:

- I-** título de propriedade;
- II-** certidão de inteiro teor do terreno expedida pelo Registro de Imóveis;
- III-** projeto contendo:
  - a) planta com a situação do imóvel;
  - b) indicação das vias existentes;
  - c) indicação do tipo de uso predominante no local;
  - d) indicação da divisão de lotes pretendida na área com as respectivas áreas;
  - e) as dimensões lineares e angulares;
  - f) projeto das edificações existentes ou a construir;
- IV-** memorial descritivo das unidades imobiliárias;



V- Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissionais legalmente habilitados para o projeto, com as respectivas anotações/registros de Responsabilidade Técnica.

VI- As pranchas de desenho devem obedecer a normalização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

VII- Licenciamento ambiental municipal, autorização da SEMA, INCRA e/ou IBAMA, quando for o caso.

**Parágrafo único.** Para aprovação do Condomínio, o proprietário obriga-se a disponibilizar a infraestrutura da área e demarcação da mesma.

**Art. 69.** Deverão fazer parte do projeto dos condomínios as seguintes peças gráficas referentes a obras de infraestrutura exigida, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

- I- projeto da rede de abastecimento d`água;
- II- projeto da rede de distribuição de energia elétrica, aprovado pelo órgão competente;
- III- projeto detalhado de pavimentação, incluindo detalhes dos meios-fios e sarjetas;
- IV- projeto e execução da rede de canalização de esgoto sanitário;
- V- projeto do sistema de drenagem de águas pluviais, inclusive com destino final das águas, quando a topografia assim o exigir.

**Art. 70.** O projeto, contendo plantas, desenhos e memorial descritivo deverão ser apresentados em 3 (três) vias, sendo uma para o Departamento de Tributação, uma para o Loteador e uma para o Cartório de Registro de Imóveis, ou de forma on-line, havendo esta possibilidade.

## Seção II



## Da Instituição de Condomínio

**Art. 71.** Os empreendimentos habitacionais, comerciais, de prestação de serviço se industriais, organizados sob o regime de sistema de condomínio, poderão ser implantados na zona urbana e/ou de expansão.

**Art. 72.** Será permitido o livre acesso das autoridades públicas, no desempenho de suas funções, ao interior dos condomínios.

**Art. 73.** A responsabilidade pela execução da infraestrutura será do empreendedor até a emissão do termo de conclusão das obras pelo município.

**Parágrafo único.** Com a emissão do termo de conclusão das obras de infraestrutura pelo município, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais e de manutenção do empreendimento, respondendo cada condômino proporcionalmente à sua área.

**Art. 74.** O responsável pelo empreendimento obriga-se a instituir o condomínio e apresentar o estatuto ao Município.

**Parágrafo único.** O empreendedor deverá fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque o recebimento no contrato, todas as informações, restrições e obras de conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, recomendadas quando da aprovação do projeto previstas na legislação.

## Seção III

### Da Infraestrutura Obrigatória

**Art. 75.** O condomínio deverá contar com a seguinte infraestrutura:

*Projetado:*



- I- demarcação das quadras, lotes ou datas, logradouros e vias de circulação, que deverão ser mantidos em perfeitas condições;
- II- abastecimento de água potável em conformidade com as normas do departamento de água de Campo Novo do Parecis, bem como o contido na presente lei;
- III- rede de distribuição de energia elétrica e iluminação dos espaços em comum, de acordo com as normas da concessionária local;
- IV- galeria de águas pluviais, inclusive com destino final das águas, quando a topografia assim o exigir;
- V- vias pavimentadas;
- VI- meio-fios e sarjetas de acordo com as especificações da Municipalidade;
- VII- rede de canalização de esgoto sanitário, com destinação de acordo com projeto de tratamento de esgoto do município, estudo topográfico de melhor viabilidade, conforme localização do loteamento e interesse público;
- VIII- É exigida de cada condomínio a existência de área dentro do imóvel em que está situado, fora de seu perímetro fechado, acessível à operação dos caminhões de coleta, para a localização de containers ou lixeiras cobertas e fechadas com gradil necessários à disposição do lixo diário;
- IX- o local de depósito de coleta de orgânicos e recicláveis deverá ter área suficiente para abrigar e permitir a livre movimentação da quantidade mínima de recipientes capazes de acondicionar o volume de lixo gerado na edificação ao longo de 3 (três) dias e localizar-se com acesso direto ao logradouro ou às vias externas do empreendimento, possuindo recuo para entrada do caminhão de coleta;

**Art. 76.** Os Condomínios em geral deverão atender as seguintes disposições:

- I- Para constituição de condomínio a área total do lote deve ter no mínimo 450,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);



- II- A partir de 300 unidades, obrigatoriamente deverá ser aplicada a ferramenta de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- III- garantir o acesso público à margem de rios e canais, não sendo permitido cercá-los para o uso privativo;
- IV- cada unidade residencial deverá possuir ao menos uma vaga de garagem;
- V- quanto ao tamanho das vagas de estacionamento, estas deverão ter dimensões mínimas de 2,50 m (dois metros e meio) de largura e 5,00 m (cinco metros) de comprimento.
- VI- seus limites devem ser vedados e possuir portaria/portão de acesso controlado, com a devida identificação do condomínio;
- VII- as áreas de uso comum destinadas exclusivamente à recreação e a prática de esportes, deverão ser implantadas pelo condomínio e por ele mantidos e conservados sem nenhum ônus para a municipalidade;
- VIII- qualquer reflorestamento só poderá ser realizado utilizando árvores nativas da região;
- IX- a pavimentação e drenagem do acesso entre o condomínio e o acesso mais próximo à via pública será de total responsabilidade do empreendedor;
- X- as edificações obedecerão aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação vigente, sendo necessária a expedição de alvará de construção pela municipalidade.
- XI- realizar a manutenção e conservação das vias e logradouros até o ponto de ligação com a via pública;
- XII- realizar operação e manutenção das instalações internas de água e esgotamento sanitário;

**Art. 77.** Os condomínios não poderão interromper vias das classes arterial e coletora, existentes ou planejadas, assim definidas no Plano Viário Municipal, devendo com estas articular-se, garantindo a continuidade do sistema viário!



**Art. 78.** Em condomínios, com unidades autônomas poderão ser previstas áreas comerciais e de serviço para atendimento local, compatível com a legislação do Uso e Ocupação do Solo, para a zona em que estiver inserido.

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

**Art. 79.** A entrada e saída dos condomínios deverão ser projetadas em locais que impliquem na menor conturbação possível do tráfego, apresentando a solução técnica proposta, no ato do pedido de diretrizes do parcelamento, devendo ser executado a expensas do empreendedor.

**Art. 80.** As calçadas existentes no perímetro externo dos condomínios deverão atender o disposto na legislação municipal vigente, sendo do condomínio a responsabilidade de implantação e conservação das mesmas.

**Art. 81.** O Poder Executivo Municipal não executará qualquer obra de infraestrutura, serviço público ou manutenção ao interior dos condomínios, sendo estes de responsabilidade exclusiva dos condôminos.

**Parágrafo único:** Exceto nos casos de condomínios populares de interesse social, que haja lei específica autorizando o contido no caput do presente artigo.

**Art. 82.** A quantidade de vagas de visitantes para uso residencial será definida conforme os índices a seguir:

I- para empreendimentos que tenham a partir de 21 (vinte e uma) unidades até 100 (cem) unidades habitacionais, deverá ser destinadas vagas de estacionamento de visitantes obedecendo a quantidade mínima de (02) duas



vagas;

**II-** para empreendimentos que tenham a partir de 101 (cento e um) unidades até 300 (trezentas) unidades habitacionais, deverá ser destinadas vagas de estacionamento de visitantes obedecendo a quantidade mínima de (10) dez vagas;

**III-** para empreendimentos que tenham acima de 300 (trezentos) unidades habitacionais, será determinada a quantidade de vagas através da análise do Estudo de Impacto de Vizinhança, observando que a quantidade de vagas de estacionamento de visitantes não poderá ser inferior a (10) dez vagas;

**Art. 83.** A urbanização do solo em condomínios urbanísticos terá como resultantes unidades imobiliárias individualizadas e áreas de propriedade coletiva.

§ 1º. As áreas de propriedade coletiva e as unidades imobiliárias individualizadas integram as frações ideais em que se subdividem os condomínios e que constituem as propriedades individuais dos condôminos.

§ 2º. Cada unidade imobiliária individualizada, bem como as áreas de propriedade coletiva dos condôminos, deverá obedecer aos parâmetros e índices urbanísticos estabelecidos conforme a zona onde o imóvel se localiza ao Código de Obras e Edificações e às legislações estaduais e federais pertinentes.

#### **Seção IV**

#### **Das Obrigações do Condomínio**

**Art. 84.** O condomínio deverá ser cercado por muro e o acesso ao condomínio será controlado, devendo o estatuto da entidade prever as regras de mobilidade no respectivo espaço.

**Parágrafo único:** Os condomínios já existentes permanecerão como aprovados anteriormente.



**Art. 85.** Uma vez realizadas todas as obras de infraestrutura e serviços exigidos o empreendedor fará o requerimento do termo de conclusão de obras pela Municipalidade, que conterà expressamente as obras de infraestrutura realizadas.

§1º. Recebido o requerimento, a Comissão responsável realizará vistoria *in loco* e emitirá laudo de conclusão de obra que deverá constar expressamente as obras que foram vistoriadas.

§2º. Havendo obra inacabada ou fora dos padrões exigidos pela municipalidade a Comissão notificará o incorporador para fazer a correção dos defeitos apontados.

§3º. Expedido o laudo de conclusão de obras será encaminhado ao Departamento de Fiscalização que expedirá o habite-se do condomínio.

**Art. 86.** Serão de responsabilidade do Condomínio a manutenção do empreendimento, dentre os quais estão os seguintes serviços:

- I- manutenção de arborização e jardinagem;
- II- manutenção das vias de circulação, áreas verdes e de lazer, internas;
- III- remoção de lixo interno e resíduos sólidos em geral, com a guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, para entrega ao serviço de limpeza pública nos locais indicados pelo Poder Público;
- IV- manutenção da rede de iluminação pública;
- V- execução dos serviços de segurança dentro dos limites do Condomínio;
- VI- implantação e manutenção da sinalização viária e informativa e manutenção de identificação dos próprios municipais;
- VII- livre acesso a órgãos de fiscalização municipal, estadual e federal.

**Paragrafo unico.** Além dos serviços elencados nos incisos acima, também serão de responsabilidade, outros não citados que se referirem a manutenção das áreas



e serviços comuns do condomínio.

**Art. 87.** As divisas da área a ser fechada, lindeiras às vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico proposto pelo empreendedor e aprovados pela Prefeitura, sendo do condomínio a responsabilidade de implantação e conservação deste tratamento paisagístico.

## **CAPITULO II DOS CONDOMÍNIOS DE LOTE**

**Art. 88.** Os Condomínios de Lotes deverão atender as seguintes disposições:

- I-** a área mínima de cada lote será de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), e com testada mínima de 8,00m (oito metros).
- II-** A última unidade habitacional, com testado para faixa carroçável, poderá ter testada mínima de 5,00 m (cinco metros).
- III-** Fica vedado testadas em diagonal ou recortes diversos.

**Paragrafo único.** Para a aprovação do projeto de condomínio deverão ser observadas as disposições contidas no art. 32 da Lei nº 4591 de 16 de dezembro de 1964, bem como na NBR12.721, Quadro IV-B.

**Art. 89.** As áreas de uso comum para acesso de veículos e circulação de pedestre deverão ter largura mínima de:

- I-** 5,00 m (cinco metros), sendo 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) para o leito carroçável e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) na lateral adjacente, quando as edificações estiverem dispostas em um lado do corredor de acesso, e a área do condomínio estiver entre 450,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e 2.500,00m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);
- II-** 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros), sendo 3,50m (três metros e



cinquenta centímetros) para o leito carroçável e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio para cada lateral, quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados do corredor de acesso e a área total do condomínio estiver entre 450,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

**III-** no caso de condomínios a partir de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), deverão ter:

- a) Largura mínima da rua (faixa carroçável + Passeio): 11,50m (onze metros e cinquenta centímetros)
- b) Largura mínima da faixa carroçável: 8,00 m (oito metros);
- c) Largura mínima do passeio: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- d) Largura mínima do passeio onde houver posteamento: 2,00m (dois metros) sendo que o poste deve ficar cinquenta centímetros do meio-fio, com cavalete de água rente ao muro e a faixa livre de passeio com 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

**IV-** quando os acessos do condomínio terminar em um bolsão de retorno, este terá, no mínimo 7,00m (sete metros) de diâmetro no leito carroçável, exceto aos casos que atenderam, o inciso II do art. 89.

**Art. 90.** A área de uso comum destinada à recreação será disposta da seguinte forma:

**I-** de 3.200,00 m<sup>2</sup> (três mil e duzentos metros quadrados) até 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) de área total: 5% (cinco por cento) da área total do condomínio;

**II-** de 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) até 15.000,00 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) de área total: 6% (cinco por cento) da área total do condomínio;

**III-** de 15.000,00m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) a 100.000,00m<sup>2</sup> (cem mil



metros quadrados) de área total: 7% (sete por cento) da área total do condomínio;  
**IV-** de 100.000,00m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados) a 600.000,00 m<sup>2</sup>(seiscentos mil metros quadrados) de área total: 8% (oito por cento) da área total do condomínio;

**Art. 91.** O afastamento frontal das residências edilícias será de no mínimo 2,00 m (dois metros);

**I-** Nos casos onde a testada frontal da residência estiver para logradouro público, o afastamento será de 3,00 m (três metros) e a testada lateral para a faixa carroçável será de 2,00 m (dois metros)

**II-** Nos casos de imóveis de esquina, onde a testada frontal da residência estiver para faixa carroçável, a testada será de 2,00m (dois metros) e o recuo lateral será de 1,5m (um metro e meio)

**Art. 92.** A garagem do imóvel poderá atingir o alinhamento das unidades habitacionais;

**Art. 93.** O gabarito máximo é de térreo mais 2(dois) pavimentos.

**Art. 94.** A taxa de ocupação das unidades imobiliárias do condomínio será, no máximo, de 70%(setenta por cento).

**Art. 95.** Nos condomínios, com área da gleba, entre 100.000,00m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados) a 600.000,00 m<sup>2</sup>(seiscentos mil metros quadrados) deverá contar com a seguinte infraestrutura, além das demais infraestruturas obrigatórias em todos os condomínios menores:

**I-** arborização dos passeios e dos canteiros das avenidas, quando houver,



com a densidade mínima de uma árvore por lote ou por data, de acordo com as especificações da Municipalidade;

**Art. 96.** O terreno no todo ou em parte poderá ser desmembrado em várias propriedades, de um só proprietário ou condômino, desde que cada parcela mantenha as dimensões mínimas estabelecidas neste capítulo.

**Art. 97.** Os demais requisitos urbanísticos para ocupação do solo seguirão o estabelecido na legislação pertinente.

### CAPITULO III DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

**Art. 98.** Os condomínios edilícios deverão atender as seguintes disposições:

I- apresentar concomitantemente ao projeto de infraestrutura, os projetos arquitetônicos e complementares das edificações;

II- os condomínios edilícios horizontais poderão ter no máximo 500 (quinhentas) unidades habitacionais;

**Parágrafo único.** A edificação das unidades residenciais poderá ser efetuada concomitantemente às obras de infraestrutura do condomínio;

**Art. 99.** A aprovação dos Condomínios analisará ao mesmo tempo o projeto de parcelamento do solo urbano e o projeto das edificações, e as restrições ao parcelamento do solo constantes dessa lei.

**Parágrafo único.** A aprovação das edificações seguirá as normas expressas no Código de Obras do Município, as normas desta Lei, e no que couber, a legislação Estadual e Federal pertinentes.

#### Seção I



## Dos Parcelamentos em Condomínios horizontais

**Art. 100.** Os Condomínios Edifícios horizontais deverão atender as seguintes disposições:

- I-** A área mínima de cada lote será de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metrosquadrados), e com testada mínima de 8,00m (oito metros), independentemente da zona em que se situem.
- II-** A última unidade habitacional, com testado para faixa carroçável, poderá ter testada mínima de 5,00 m (cinco metros).
- III-** Fica vedado testadas em diagonal ou recortes diversos.

**Paragrafo único.** Para a aprovação do projeto de condomínio deverão ser observadas as disposições contidas no art. 32 da Lei n<sup>o</sup> 4591 de 16 de dezembro de 1964, bem como na NBR 12.721, Quadro IV-B.1.

**Art. 101.** As áreas de uso comum para acesso de veículos e circulação de pedestre deverão ter largura mínima de:

- I-** 5,00 m (cinco metros), sendo 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) para o leito carroçável e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) na lateral adjacente, quando as edificações estiverem dispostas em um lado do corredor de acesso, e a área do condomínio estiver entre 450,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinqüenta metros quadrados) e 2.500,00m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);
- II-** 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros), sendo 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) para o leito carroçável e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio para cada lateral, quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados do corredor de acesso e a área total do condomínio estiver entre 450,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinqüenta metros quadrados) e 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);



**III-** no caso de condomínios a partir de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), deverão ter:

e) Largura mínima da rua (faixa carroçavel + Passeio): 11,50m (onze metros e cinquenta centímetros)

f) Largura mínima da faixa carroçavel: 8,00 m (oito metros);

g) Largura mínima do passeio: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

h) Largura mínima do passeio onde houver posteamento: 2,00m (dois metros) sendo que o poste deve ficar cinquenta centímetros do meio-fio, com cavalete de água rente ao muro e a faixa livre de passeio com 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

**IV-** quando os acessos do condomínio terminar em um bolsão de retorno, este terá, no mínimo 7,00m (sete metros) de diâmetro no leito carroçavel, exceto nos casos do inciso II do art. 70, da presente Lei.

**Art. 102.** A área de uso comum destinada à recreação será disposta da seguinte forma:

**I-** de 3.200,00 m<sup>2</sup> (três mil e duzentos metros quadrados) até 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) de área total: 5% (cinco por cento) da área total do condomínio;

**II-** de 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) até 15.000,00 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) de área total: 6% (cinco por cento) da área total do condomínio;

**III-** de 15.000,00m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) a 100.000,00m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados) de área total: 7% (sete por cento) da área total do condomínio;

**IV-** de 100.000,00m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados) a 600.000,00 m<sup>2</sup> (seiscentos mil metros quadrados) de área total: 8% (oito por cento) da área total do condomínio;



**Art. 103.** O afastamento frontal das residências edilícias será de no mínimo 2,00 m (dois metros);

**I-** Nos casos onde a testada frontal da residência estiver para logradouro público, o afastamento será de 3,00 m (três metros) e a testada lateral para a faixa carroçável será de 2,00 m (dois metros)

**II-** Nos casos de imóveis de esquina, onde a testada frontal da residência estiver para faixa carroçável, a testada será de 2,00m (dois metros) e o recuo lateral para logradouro público será de 3,0m (três metros);

**III-** Nos casos de imóveis de esquina, onde a testada frontal e a lateral da residência estiver para faixa carroçável, a testada será de 2,00m (dois metros) e o recuo lateral faixa carroçável será de 1,5m (um metro e meio).

**Art. 104.** A garagem do imóvel poderá atingir o alinhamento das unidades habitacionais;

**Art. 105.** O gabarito máximo é de térreo mais 2 (dois) pavimentos.

**Art. 106.** A taxa de ocupação das unidades imobiliárias do condomínio será, no máximo, de 70% (setenta por cento).

**Art. 107.** Nos condomínios, com área da gleba, entre 100.000,00 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados) a 600.000,00 m<sup>2</sup> (seiscentos mil metros quadrados) deverá contar com a seguinte infraestrutura, além das demais infraestruturas obrigatórios em todos os condomínios menores:

**I-** arborização dos passeios e dos canteiros das avenidas, quando houver, com a densidade mínima de uma árvore por lote ou por data, de acordo com as especificações da Municipalidade;



**Art. 108.** O terreno no todo ou em parte poderá ser desmembrado em várias propriedades, de um só proprietário ou condômino, desde que cada parcela mantenha as dimensões mínimas estabelecidas neste capítulo.

**Art. 109.** Os demais requisitos urbanísticos para ocupação do solo seguirão o estabelecido na legislação pertinente.

## Seção II

### Do Parcelamento dos Condomínios Verticais

**Art. 110.** São considerados Condomínios verticais as edificações que apresentam 02 (duas) ou mais unidades autônomas, dispostas verticalmente, com acessos comuns, instaladas em uma ou mais torres, e que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas a matrícula original do imóvel, composta pela correspondente fração ideal de terreno, pelas frações das áreas edificadas comuns e pela área privativa da unidade.

**Art. 111.** Os condomínios verticais deverão ser registrados como tal no cartório de registro de imóveis, com registro independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e fração privativa de cada condômino.

**Parágrafo único.** Para a aprovação do projeto de condomínio deverão ser observadas as disposições contidas no art. 32 da Lei nº 4591 de 16 de dezembro de 1964, bem como na NBR 12.721, Quadros I e II.

**Art. 112.** Os condomínios verticais deverão obedecer às seguintes condições:

**I-** o terreno deverá ser convenientemente drenado e possuir sistema para



captação de águas pluviais, coletadas por telhados, coberturas, terraços ou pavimentos descobertos, quando a área impermeabilizada do condomínio for superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

**II-** a edificação considerada condomínio vertical deverá respeitar os parâmetros urbanísticos definidos nesta lei e no Macrozoneamento, conforme a zona em que se situa;

**III-** Será obrigatória a presença de entrada e saída de veículos, independentes entre si ou em mão dupla, podendo ser no mesmo local, com largura mínima de 5 (cinco) metros, quando independente, e de 08 (oito) metros, quando em mão dupla.

**Art. 113.** As vias internas do condomínio vertical, quando existirem, deverão ter:

**I-** 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) de largura quando o(s) bloco(s) estiver(em) disposto(s) em um só lado da via, sendo 5,00m (cinco metros) de faixa carroçavel e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada;

**II-** 8,00m (oito metros) de largura quando os blocos de apartamento estiverem dispostos em ambos os lados da via, sendo 5,00m (cinco metros) de faixa carroçavel e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada para cada lado;

**III-** quando o acesso às moradias terminar em bolsão de retorno, este terá, no mínimo, 7,00m (seis metros) de raio;

**Art. 114.** A infraestrutura da via interna deverá ser composta por rede de energia, iluminação, rede de água, drenagem, pavimentação e solução para o esgotamento sanitário;



**Art. 115.** Toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor, condição para aprovação e emissão do Certificado de Conclusão de Obras;

**Art. 116.** No caso de condomínios verticais compostos por mais de um bloco de apartamentos no mesmo lote, entre os blocos deverá ser mantida distância proporcional a h(altura) dividida por 5 (cinco), sendo a distância mínima 2,00m (dois metros);

**Art. 117.** Para condomínios verticais compostos por mais de 1 (um) bloco, será admitida a densidade de no máximo 100 (cem) habitações por hectare.

**Art. 118.** Será obrigatória a interligação do esgoto em rede coletora existente.

**Art. 119.** Para esta modalidade de condomínio, podem ser admitidos condomínios de uso misto, com unidades para fins residenciais e comerciais, desde que o uso "condomínio edifício vertical" seja classificado como permitido ou permissível no Macrozoneamento em que se situa, e que as unidades comerciais tenham acesso direto para a rua pública.

#### **TITULO IV DA FISCALIZAÇÃO**

**Art. 120.** A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e Lei Complementar Municipal nº. 005/2003 a aplicação das penalidades, sanções e multas em conformidade com o Regulamento que

*Proprietário*



disciplina a aplicação de infrações, penalidades, sanções, multas e cominações.

## TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 121.** O loteador fica obrigada a utilizar o modelo de Contrato de Compra e Venda apresentado ao município quando da aprovação do projeto do loteamento e apresentar a municipalidade até o último dia do mês subsequente a assinatura os contratos negociados durante o mês;

**Art. 122.** Os loteadores que tiverem loteamento com o cronograma de execução de infra-estrutura urbana vencido e não executado, não terão aprovação de novos loteamentos.

**Art. 123.** Para efeito de cumprimento do disposto nesta lei, fica o condomínio horizontal fechado equiparado ao parcelamento do solo.

**Art. 124.** Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador serão aceitos como verdadeiros, não cabendo à Municipalidade quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

**Art. 125.** A municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes em qualquer tipo de parcelamento.

**Art. 126.** A municipalidade não expedirá licença para construção nos lotes de



loteamentos, condomínios, desmembramentos e remembramentos aprovados em fase de implantação, enquanto não estiverem demarcados os lotes e concluídas e em funcionamento as redes de infraestrutura exigidas para os parcelamentos na presente Lei, com exceção dos condomínios edifícios.

**Parágrafo único:** É possível a emissão de alvará para construção em lotes de loteamentos condomínios, desmembramentos e remembramentos aprovados em fase de implantação, que embora ainda não finalizados, possuam lotes já demarcados e com as redes de infraestrutura exigidas para os parcelamentos na presente Lei concluídas e em funcionamento, em parte dele, na qual estejam os referidos lotes, comprovada por vistoria do município.

**Art. 127.** Os projetos protocolados até a data da publicação da presente lei serão analisados de acordo com a lei anterior (Lei Complementar nº. 04/2003).

**Art. 128.** Os casos omissos na presente Lei serão estudados e julgados pelo órgão competente, aplicando-se Lei, Decretos e Regulamentos Especiais e parecer do Conselho Municipal do Desenvolvimento e Urbanismo Ambiental.

**Art. 129.** Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar esta Lei, no que se fizer necessário.

**Art. 130.** As despesas decorrentes desta Lei correrão à conta das dotações orçamentárias próprias.

**Art. 131.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 132.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei



**CAMPO NOVO  
DO PARECIS**  
PREFEITURA



Complementar nº. 04 de 30 de dezembro de 2003.

Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis, em 29 de abril de 2024.

  
**RAFAELMACHADO**  
**Prefeito Municipal**

Registrado na Secretaria Municipal de Administração, publicado no Diário Oficial do Município/Jornal Oficial Eletrônico dos Municípios, Portal Transparência do Município e por afixação no local de costume, data supra, cumpra-se.

**MÁRCIO ANTÃO CANTERLE**  
**Secretário Municipal de Administração**





**PARECER N° 01/2024**

**DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E  
URBANIZAÇÃO AMBIENTAL - COMDUAC**

**SOBRE O PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 03/2024**

**QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO NO ÂMBITO  
DO MUNICÍPIO DE CAMPO NOVO DO PARECIS, DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.**

Trata-se de projeto de lei complementar de autoria do Poder Executivo que tem como objeto editar nova lei que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município de Campo Novo do Parecis, conseqüentemente, revogando a Lei Complementar n° 04, de 30 de dezembro de 2003.

Com efeito, a Mensagem afirma que com a vigência da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo atual, observou-se a necessidade de ajustes de parâmetros e conceitos, para fortalecer os objetivos do desenvolvimento urbano sustentável da Cidade, em consonância com o Plano Diretor, aprovado por meio da Lei Complementar n. 03, de 06 de novembro de 2003.

O Projeto de Lei trata de uma questão fundamental para o desenvolvimento urbano e sustentável de nosso município. A regulação do uso e ocupação do solo é essencial para garantir o ordenamento adequado do espaço urbano, promovendo o desenvolvimento econômico, a proteção ambiental e o bem-estar social.

Com relação ao parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, remembramento, reloteamento, condomínio e/ou desdobro, observadas as disposições desta lei e da legislação estadual e federal pertinentes.

Sugerimos alterações na Lei Complementar n° 04, de 30 de dezembro de 2003 que dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Âmbito do Município de Campo Novo do Parecis, dá Outras Providências, essas alterações se justificam pela importância da

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the name 'mikoelle'.*



contínua gestão do parcelamento do solo do município, garantindo a expansão territorial sustentável em conformidade com o crescimento urbano. Nesse sentido, sugerem-se as seguintes alterações:

Alguns conceitos foram alterados ou incluídos para melhor compreensão dos termos técnicos, são eles: área privativa, área útil, áreas verdes, áreas institucionais, calçada, ciclovia, condomínio, condomínio de lotes, condomínio edilício (condomínio edilício vertical e horizontal), condomínio horizontal de pequeno porte, condomínio horizontal de médio porte, condomínio horizontal de grande porte, desdobro, faixa de rolamento, frente ou testada do lote, loteamento de acesso controlado, via de circulação e Zeis (Zonas Especiais de Interesse Social).

Houve uma reformulação dos capítulos para melhor organização da lei, assim o Capítulo I - dos Requisitos Técnicos, Urbanísticos, Sanitários e Ambientais foi dividido em Seção I - Requisitos comuns, unificando todas as características comuns a loteamentos, arruamentos, desdobramentos, remembramentos, reloteamento e desdobros. Além disso, foi incluído nesta seção o Art. 12 e Parágrafo Único que dispõe sobre as vias sem saídas e o bolsão de retorno.

No Capítulo II - dos Loteamentos, em Seção I - dos Requisitos Gerais foram incluídas obrigações ao loteador, dentre elas:

Art. 13, III, "a" e "b": quanto às características técnicas específicas do posteamento em ruas e avenidas;

Art. 13, V: especificação técnica de tipos de asfaltos, sendo eles CBUQ (Concreto Betuminoso Usinado a Quente) ou Pavimento TSD (Tratamento Superficial Duplo);

Art. 13, IX: Ciclovias nas avenidas principais e vias de acesso que interliguem o loteamento aos demais, com mínimo de 2,00 m de largura e que será contabilizada nos percentuais do sistema viário.

Art. 13, XII: Calçada padrão, inclusive nos lotes que serão integrados ao patrimônio público, devendo ser entregues em até 48 meses após a aprovação do loteamento.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature: m. koele*



O Art. 15 foi incluso para dispor sobre as finalidades dos loteamentos, sendo eles para fins residencial, residencial popular, comercial e serviços, industrial e área de segurança aeroportuária.

O Art. 16 passou a destinar para loteamentos maiores que 10.000 m<sup>2</sup> 35% de suas áreas para os usos de: I - 5% para área comunitária, II - 10% de áreas verdes e III - 20% para o sistema viário.

O § 2º passou a determinar para loteamentos acima de 240.000 m<sup>2</sup> um lote para doação para a associação do bairro.

O § 7º determina que o poço tubular e caixa d' água para atender o loteamento e no inciso I informa que a obrigatoriedade deste item será somente quando a prefeitura atestar a inviabilidade da capacidade.

O § 8º consta que as áreas verdes deverão ser gramadas em sua totalidade no prazo de 48 meses e no inciso I consta que o loteador deverá entregar pelo menos uma área destinada a praça com toda infraestrutura mínima necessária.

O Art. 17, VI - consideram-se de preservação permanente, as florestas e demais formas de vegetação situadas: a) ao longo de qualquer curso d'água, desde o seu nível mais alto, em faixa marginal, cuja largura mínima será: I - de 50m (cinquenta metros), para os cursos d'água de até 50m (cinquenta metros) de largura; II - de 100m (cem metros), para os cursos d'água que tenham de 50m (cinquenta metros) a 200m (duzentos metros) de largura; III - de 200m (duzentos metros) , para os cursos d'água que tenham de 200m (duzentos metros) a 600m (seiscentos metros) de largura; IV - de 500m (quinhentos metros), para os cursos d'água que tenham largura superior a 600m (seiscentos metros);

O Art. 18 - passa a exigir que os loteamentos com mais de 30.000 m<sup>2</sup> devem possuir pelo menos, uma avenida de acesso, constituída por no mínimo 02 vias, cada uma com largura capaz de comportar, 02 faixas de rolamento, construída ou alargada pelo interessado, até a sua conexão a uma via do sistema viário existente.

O Art 21 - estabeleceu os requisitos para os reloteamentos voltados para



habitação popular.

A seção II - Arts. 22 ao 36 dispõe sobre o Loteamento de Acesso Controlado que estabelece todas as diretrizes a serem seguidas por esta modalidade de loteamento e foi incluído considerando não haver parâmetros na Lei Complementar 004/2003.

Capítulo III - Reloteamento: houveram adequações nos requisitos para reloteamentos até 30.000 m<sup>2</sup>, sendo que o loteador se obriga a cumprir com o disposto nos incisos I, II, III, IV, V, VI, VIII e IX do art. 13 e os incisos I, II, IV, VI, VII, VIII, IX e X do art. 17, arts. 20 e 21, também foram incluídos os arts. 38 e 39.

Quanto ao Capítulo IV - das Normas de Procedimentos para Loteamentos e Reloteamentos as sessões foram reformuladas, visto que antes haviam as etapas de consulta prévia, anteprojeto e projeto e com as atualizações passou-se a exigir a consulta prévia e o projeto.

O Art. 47 foi alterado o prazo para a aprovação do projeto definitivo que após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Municipalidade será de 60 (sessenta) dias úteis, prorrogável por no máximo mais 60 (sessenta) dias. Ainda, conforme o §2º, caso seja necessário complementar o projeto e suprir informações, a Municipalidade notificará o loteador, que deverá reapresentar o projeto, dilatando o prazo em 30 (trinta) dias para cada reapresentação.

Acrescido o Art. 50 cabendo ao loteador a realização do registro das áreas institucionais e áreas verdes, contados 30 dias, após a publicação do Decreto. O parágrafo único dispõe que efetivado os registros, deverá o loteador proceder com a abertura das respectivas matrículas, no prazo máximo de 30 dias, comunicando o procedimento formalmente a Administração Pública.

Na Seção IV - quanto às garantias para execução das obras e serviços de infraestrutura houve acréscimo das seguintes modalidades: garantia real, excetuando-se o imóvel objeto do loteamento; garantia fidejussória; fiança bancária e seguro garantia.

No Título III - que trata dos condomínios, no capítulo I dispõe dos



requisitos em comum para todos os tipos de condomínio.

Na Seção III - da infraestrutura obrigatória - No art. 75, VIII consta a exigência de que cada condomínio deve destinar área dentro do imóvel em que está situado, fora de seu perímetro fechado, acessível à operação dos caminhões de coleta, para a localização de containers ou lixeiras cobertas e fechadas com gradil necessários à disposição do lixo diário. O inciso IX traz que o local de depósito de coleta de orgânicos e recicláveis deverá ter área suficiente para abrigar e permitir a livre movimentação da quantidade mínima de recipientes capazes de acondicionar o volume de lixo gerado na edificação ao longo de 3 (três) dias e localizar-se com acesso direto ao logradouro ou às vias externas do empreendimento, possuindo recuo para entrada do caminhão de coleta;

O Art. 76 trouxe a possibilidade de implantação de condomínios em lotes de no mínimo 450,00 m<sup>2</sup>. Além disso, a partir de 300 unidades, obrigatoriamente deverá ser aplicada a ferramenta de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

O Art. 78 estabelece que em condomínios, com unidades autônomas poderão ser previstas áreas comerciais e de serviço para atendimento local.

O Art. 82 estabelece a quantidade de vagas de estacionamento nos condomínios para moradores e visitantes.

No Capítulo II - dos Condomínios de Lotes no art. 88 estabelece que a última unidade habitacional, com testada para faixa carroçável, poderá ter testada mínima de 5,00 m (cinco metros), ficando vedado testadas em diagonal ou recortes diversos.

O art. 89 estabelece os parâmetros das áreas de uso comum para acesso de veículos, no caso de condomínios a partir de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), deverão ter: a) Largura mínima da rua (faixa carroçável + Passeio): 11,50m (onze metros e cinquenta centímetros) b) Largura mínima da faixa carroçável: 8,00m (oito metros); c) Largura mínima do passeio: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e d) para o lado em que houver posteamento será de 2,00 (dois metros), sendo que o poste deve ficar rente a rua e passagem livre de 1,50m (um metro e



cinquenta centímetros);

O art. 91 estabelece o afastamento frontal das residências edilícias que será de no mínimo 2,00 m (dois metros);

Nos casos onde a testada frontal da residência estiver para logradouro público, o afastamento será de 3,00 m (três metros) e a testada lateral para a faixa carroçável será de 2,00 m (dois metros).

Nos casos de imóveis de esquina, onde a testada frontal da residência estiver para faixa carroçável, a testada será de 2,00m (dois metros) e o recuo lateral será de 1,5m (um metro e meio).

No Capítulo III - dos condomínios edilícios na Seção II que trata do parcelamento dos condomínios verticais, foi incluído as diretrizes que nortearam a implantação de condomínios verticais que não eram abordados na lei anterior.

No art. 110 estabelece que são considerados condomínios verticais as edificações que apresentam 02 (duas) ou mais unidades autônomas, dispostas verticalmente, com acessos comuns, instaladas em uma ou mais torres, e que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas a matrícula original do imóvel, composta pela correspondente fração ideal de terreno, pelas frações das áreas edificadas comuns e pela área privativa da unidade.

Titulo III - da fiscalização, estabelece as diretrizes de fiscalização remetendo a legislação federal e municipal aplicável a matéria.

Titulo IV - das disposições finais no art. 130, fica estabelecido que os loteadores que tiverem loteamento com o cronograma de execução de infraestrutura urbana vencida e não executada, não terão aprovação de novos loteamentos.

Ante o exposto, considerando a relevância da iniciativa e a necessidade de atualização das normas atuais, tendo em vista o tempo decorrido desde a fixação das normas vigentes, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Urbanização Ambiental de modo unânime manifesta-se



favoravelmente ao Projeto Lei nº 0XX/2024, que dispõe sobre a nova Lei de Macrozoneamento, Zoneamento, uso e ocupação do solo, do Município de Campo Novo do Parecis.

Campo Novo do Parecis, 29 de abril de 2024.

1. Mikaele S. Kuriki - Presidente do Comduac

Mikaele S. Kuriki

2. Thales Patrick Ferreira Rodrigues - Suplente Sec. De Infraestrutura

[Assinatura]

3. Daniele Cristina da Silva Gomes - Suplente Sec. De Finanças

[Assinatura]

4. Marcio Antão Canterle - Sec. De Administração

[Assinatura]

5. Daniela Regina Boniatti Desordi - Sec. De Educação

Daniela R.B. Desordi

6. Gilbeto Brólio - Loja Maçônica Fraternidade do Parecis

[Assinatura]

7. Jonas Cassiano Souza Gomes - Rotary Clube de Campo Novo do Parecis

[Assinatura]

8. Gilvano Souza de Oliveira - ACIC - Associação Comercial e Industrial de Campo Novo do Parecis

[Assinatura]



- 
9. Lazaro Ferreira Rodrigues - Associação dos Engenheiros de Campo Novo do Parecis

*Lazaro Ferreira Rodrigues*

10. Daltro Andre Machado - Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Mato Grosso, Campus Campo Novo do Parecis
- 



*10*  
*9*  
*25*  
*2*  
*7*