



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚBA – MT

CNPJ: 03.238.961/0001-27

Avenida Tancredo Neves, 799 – Centro – CEP 78.510-000

0xx66 3561-2800 – Site : www.itauba.mt.gov.br

“CAPITAL ESTADUAL DA CASTANHA DO BRASIL”



LEI Nº 1060/2015

SÚMULA: “DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS NO MUNICÍPIO DE ITAÚBA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O SENHOR RAIMUNDO ZANON PREFEITO MUNICIPAL DE ITAÚBA, ESTADO DE MATO GROSSO, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA A SEGUINTE LEI:

Art 1º A presente lei estabelece normas para todo e qualquer parcelamento de solo para fins urbanos, localizados no Perímetro Urbano do Município de Itaúba, observadas, no que couberem, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes, sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, da Lei que instituiu o Plano Diretor Municipal e demais disposições sobre a matéria.

§ 1º O parcelamento do solo para fins urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

§ 2º O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos e desmembramentos realizados para venda ou para melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

Art 2º Esta Lei tem como objetivos:

- I - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos;
- II - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III - evitar a comercialização de áreas desprovidas de condições para o desempenho de atividades urbanas;
- IV - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos;
- V - possibilitar a regularização fundiária cuja atividade se destine a fins urbanos.

Art 3º Esta Lei integra as normas da legislação referente ao Plano Diretor Municipal, zoneamento de uso e ocupação do solo, sistema viário, perímetros da zona urbana, código de obras, código de posturas do Município de Itaúba.

Art 4º Todo loteamento urbano ou para fins urbanos, ficam sujeitos à prévia aprovação da Prefeitura, através de seus órgãos competentes.

§ 1º Para o exame do loteamento projetado, o interessado deverá apresentar memorial, plantas e demais documentos exigidos pela legislação federal, estadual e municipal pertinentes, atendendo às exigências urbanísticas locais estabelecidas em Regulamento, de conformidade com as Leis de Uso do Solo e da Estrutura Viária do Município.

§ 2º A Prefeitura Municipal poderá recusar a aprovação de loteamentos, para evitar excessivo número de lotes ociosos, consequente aumento de custeio dos serviços.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚBA – MT

CNPJ: 03.238.961/0001-27

Avenida Tancredo Neves, 799 – Centro – CEP 78.510-000

0xx66 3561-2800 – Site : www.itauba.mt.gov.br

“CAPITAL ESTADUAL DA CASTANHA DO BRASIL”



§ 3º As obras ou edificações que se iniciarem ou se concluírem em desacordo com as normas urbanísticas locais ou com a legislação federal e estadual pertinentes, ficam sujeitos a embargo administrativo e à demolição, sem qualquer indenização por parte da Municipalidade.

§ 4º A edificação de conjuntos habitacionais, compostos de habitações individuais ou coletivas, com mais de 30 (trinta) unidades, será equiparada a loteamento para fins desta Lei, necessitando de aprovação prévia da Prefeitura, através de seus órgãos competentes.

CAPÍTULO II - DAS DEFINIÇÕES

Art 5º Para efeito de aplicação da presente lei, são adotadas as seguintes definições:

- I - ALINHAMENTO PREDIAL: linha divisória entre o lote e o logradouro público;
- II - ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO: área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;
- III - ÁREA INSTITUCIONAL: área destinada à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- IV - ÁREA TOTAL DO PARCELAMENTO: área objeto de loteamento ou desmembramento;
- V - ÁREA TOTAL DOS LOTES: área resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;
- VI - ÁREA VERDE: bosques de mata nativa do Município que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;
- VII - ARRUAMENTO: ato de abrir via ou logradouro, destinado à circulação ou utilização pública;
- VIII - CONDOMÍNIO: titularidade simultânea, de mais de uma pessoa, sobre um mesmo imóvel;
- IX - DESMEMBRAMENTO: subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- X - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;
- XI - EQUIPAMENTOS URBANOS: instalações de infraestrutura urbana básica e outras de interesse público;
- XII - ESPAÇOS LIVRES: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;
- XIII - FAIXA DE DOMÍNIO: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;
- XIV - FAIXA NÃO-EDIFICÁVEL: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;
- XV - GLEBA: área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XVI - INFRAESTRUTURA BÁSICA: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública, domiciliar e das vias de circulação;
- XVII - LOTE: parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por esta Lei, na zona em que se situe;
- XVIII - LOTEAMENTO PRIVADO DE CARÁTER SOCIAL: loteamento em que se permite a redução dos parâmetros de parcelamento em troca da doação, pelo proprietário da gleba, de uma porcentagem dos lotes ao Município;
- XIX - LOTEAMENTO: subdivisão de glebas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes, bem como respeito às diretrizes de arruamento;
- XX - LOTEAMENTO FECHADO: loteamento fechado com muro, no todo ou em parte do seu



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚBA – MT

CNPJ: 03.238.961/0001-27

Avenida Tancredo Neves, 799 – Centro – CEP 78.510-000

0xx66 3561-2800 – Site : www.itauba.mt.gov.br

“CAPITAL ESTADUAL DA CASTANHA DO BRASIL”



perímetro;

XXI - QUADRA: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;

XXII - REMEMBRAMENTO: fusão de glebas ou lotes, com aproveitamento do sistema viário existente;

XXIII - TESTADA: linha demarcatória do terreno em relação ao logradouro público, sendo que, no caso de terrenos com mais de uma testada, considera-se a de menor extensão;

XXIV - VIA DE CIRCULAÇÃO: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas.

CAPÍTULO III - DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art 6º Somente será admitido o parcelamento do solo, para fins urbanos, nas áreas urbanas definidas na Lei do Perímetro Urbano do Município.

Art 7º Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

II - nas nascentes, corpos d'água e nas demais áreas de preservação permanente;

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

IV - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

V - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

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

VII - em terrenos situados em fundos de vale ou planícies aluvionares, essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério do Município e, quando couber, do órgão estadual competente;

VIII - em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;

IX - em terrenos onde for necessária a preservação para o controle de erosão urbana;

X - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, notadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes.

Art 8º Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança/EIV, na forma de lei específica, para parcelamentos de solo com área superior a 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados).

CAPÍTULO IV - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Seção I - Dos Espaços Livres e Áreas Institucionais

Art 9º Os loteamentos deverão destinar no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da gleba para o sistema de circulação, para a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como para espaços livres de uso público, cedidos ao Município, com aprovação do órgão competente.

§ 1º A área destinada à implantação de equipamentos urbanos e comunitários corresponderá, no mínimo, a 5% (cinco por cento) da área líquida loteada e a área verde corresponderá no mínimo a 10% (dez por cento) da área líquida loteada.

§ 2º Nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores que 15.000 m², (quinze mil metros quadrados), a percentagem prevista no *caput* deste artigo é reduzida para até 20% (vinte por cento), respeitando-se sempre a área destinada a equipamentos comunitários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚBA – MT

CNPJ: 03.238.961/0001-27

Avenida Tancredo Neves, 799 – Centro – CEP 78.510-000

0xx66 3561-2800 – Site : www.itauba.mt.gov.br

“CAPITAL ESTADUAL DA CASTANHA DO BRASIL”



§ 3º As áreas institucionais doadas ao Município devem ser localizadas em áreas edificáveis, com frente às vias públicas.

§ 4º Setor responsável da Prefeitura Municipal deverá aprovar a localização da área institucional, levando em conta os seus interesses futuros para instalação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras e a racionalização dos acessos.

Art. 10. O Município poderá exigir, complementarmente, em cada loteamento, a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos.

Art. 11. Passam a integrar o domínio público do Município, as vias e praças, os espaços livres e verdes, as áreas destinadas a equipamentos urbanos, serviços públicos ou de utilidade pública, desde o momento do registro do loteamento no Serviço de Registro Imobiliário, tornando-se imodificáveis, pelo empreendedor, o traçado viário e as descrições urbanísticas estabelecidas para a edificação nos lotes.

Art. 12. Dependerá sempre de prévia aprovação da Prefeitura Municipal ou dos órgãos competentes, o desmembramento de gleba para edificação urbana ou para abertura de qualquer via de comunicação ou logradouro público, ainda que sem loteamento.

§ 1º Para efeito desta Lei, considera-se via de comunicação e logradouro público, respectivamente, todo espaço destinado à circulação ou utilização pelo público em geral.

§ 2º Serão consideradas públicas as ruas e praças, ainda que abertas por particulares, desde que deem acesso à via pública urbana.

§ 3º Quando as diretrizes viárias definidas na Lei do Sistema Viário ou pela Prefeitura Municipal seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

Seção II - Da Infraestrutura Obrigatória

Art. 13. Considera-se obrigatório o cumprimento dos seguintes itens para a aprovação do loteamento:

- I - terraplanagem e pavimentação asfáltica;
- II - meio fio, calçamento e arborização urbana com plantio de espécies definidas pela prefeitura;
- III - rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;
- IV - rede de água potável, com as respectivas ligações para cada lote ou área institucional, quando a rede for executada no leito carroçável;
- V - rede de esgoto com as respectivas ligações para cada lote ou área institucional, quando a rede for executada no leito carroçável;
- VI - rede de drenagem, cujo projeto deverá ser elaborado considerando a área de contribuição da bacia hidrográfica onde se localiza o imóvel.

Parágrafo único. As obras tratadas neste artigo deverão ser previamente aprovadas e ter sua execução fiscalizada pela Prefeitura Municipal.

Art. 14. Os marcos delimitadores de quadras serão de concreto, com seção de 15 cm (quinze centímetros) por 15 cm (quinze centímetros) e comprimento mínimo de 60 cm (sessenta centímetros); nos lotes, os marcos serão de madeira, terão seção de 10 cm (dez centímetros) por 10 cm (dez centímetros) e comprimento mínimo de 40 cm (quarenta centímetros).

Art. 15. As quadras não poderão ter comprimento superior a 220 m (duzentos e vinte metros) ou largura inferior a 50 m (cinquenta metros), exceto para loteamentos com fins industriais.

Art. 16. Os lotes terão **área mínima de 125m²** (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de **5 (cinco) metros**, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, sem prejuízo de outras exigências estabelecidas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação de Solo Urbano”. **(Redação pela Lei 1259/2018)**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚBA – MT

CNPJ: 03.238.961/0001-27

Avenida Tancredo Neves, 799 – Centro – CEP 78.510-000

0xx66 3561-2800 – Site : www.itauba.mt.gov.br

“CAPITAL ESTADUAL DA CASTANHA DO BRASIL”



Parágrafo único. Os loteamentos classificados como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS seguem parâmetros construtivos definidos por lei específica.

Seção III – Das Diretrizes Básicas

Art. 17. Os loteamentos deverão atender às seguintes diretrizes:

I - só poderão ser loteadas áreas que possuem em pelo menos um de seus lados acesso direto à via pública existente, em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município;

II - a infraestrutura básica deverá se conectar com as redes existentes;

III - as vias do loteamento deverão se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, respeitando a largura das vias de circulação e calçamento e harmonizando-se com a topografia local;

IV - a hierarquia e a dimensão mínima das vias deverão respeitar o disposto, sobre o Sistema Viário, na Lei do Sistema Viário do Município, assim como as diretrizes da Lei do Plano Diretor de Itaúba;

V - todo projeto de loteamento deverá incorporar, no seu traçado viário, as diretrizes de arruamento definidas na Lei do Sistema Viário do Município, para assegurar a continuidade da malha viária geral da cidade;

VI - as regularizações fundiárias devem ter, no mínimo:

a) vias de circulação definidas com revestimento, pelo menos, em saibro;

b) sistema adequado de drenagem;

c) rede para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação pública;

d) sistema adequado de esgotamento sanitário.

VII - a largura mínima das faixas de preservação dos cursos d'água obedecerá ao disposto na Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal) e demais legislações e resoluções pertinentes;

VIII - os parcelamentos situados ao longo de rodovias deverão conter ruas marginais previstas de acordo com o estabelecido pela Lei Municipal do Sistema Viário do Município e pelas demais regulamentações estaduais e federais pertinentes.

Art. 18. As obras e os serviços de infraestrutura urbana, exigidos para loteamento, deverão ser executados de acordo com o seu cronograma físico, aprovado pelo Município.

§ 1º Mediante prévia justificativa do empreendedor, o Município poderá autorizar modificações no cronograma aprovado de execução dos serviços e obras de infraestrutura.

§ 2º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma de obras aprovado, o Município executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

§ 3º Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do loteamento, o interessado solicitará, aos órgãos competentes, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, o que deverá ser encaminhado ao Município, para liberação da caução respectiva.

Art. 19. Os padrões de urbanização para o sistema viário, além do disposto nos incisos III, IV e V, do artigo 13, deverão obedecer aos padrões estabelecidos em lei municipal específica de regulamentação do sistema viário.

CAPÍTULO V - DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO

Art. 20. A tramitação dos processos de parcelamento do solo urbano deverá obedecer as seguintes etapas:

I - consulta prévia por parte do interessado ao Departamento de Planejamento e Urbanismo;

II - consulta prévia ao órgão ambiental estadual e obtenção da Licença de Instalação;

III - expedição de diretrizes pelo setor responsável da Prefeitura Municipal;

IV - elaboração e apresentação do projeto ao setor responsável da Prefeitura Municipal, em



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚBA – MT

CNPJ: 03.238.961/0001-27

Avenida Tancredo Neves, 799 – Centro – CEP 78.510-000

0xx66 3561-2800 – Site : www.itauba.mt.gov.br

“CAPITAL ESTADUAL DA CASTANHA DO BRASIL”



restrita observância às exigências e diretrizes fixadas nas etapas anteriores, acompanhado do respectivo título de propriedade e certidões negativas de tributos municipais;

V - expedição de Decreto de Aprovação;

VI - vistoria e expedição de Atestado de Conclusão de Obras.

Seção I - Da Consulta Prévia

Art. 21. O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar ao Município, em consulta prévia, a sua viabilidade e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano e do Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

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

II - planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:1000, ou em outra a critério da Prefeitura, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, e arquivo digital georreferenciado, indicando:

a) divisas da propriedade perfeitamente definidas e dimensões da área;

b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação de grande porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;

c) relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1 m (um metro), referenciadas às RN (Referências de Nível) da rede oficial;

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

III - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

IV - planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala adequada, indicando:

a) o norte magnético e verdadeiro, a área total do terreno, as suas dimensões e de os principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;

b) arruamentos contíguos a todo o perímetro do loteamento;

c) localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, num raio de 1.000 m (mil metros), com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

d) título de propriedade do imóvel ou matrícula do registro de imóveis;

e) certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.

Art. 22. Havendo viabilidade de implantação, o Município, de acordo com as diretrizes de planejamento do Plano Diretor e com a legislação urbanística vigente, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará, na planta apresentada na consulta prévia:

I - as diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas, do sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II - a fixação da(s) zona(s) de uso predominante(s), de acordo com o Zoneamento Municipal;

III - localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, conforme as prioridades para cada zona;

IV - as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;

V - relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 10 (dez) meses, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.

§ 3º A aceitação da consulta prévia não implica aprovação da proposta do loteamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚBA – MT

CNPJ: 03.238.961/0001-27

Avenida Tancredo Neves, 799 – Centro – CEP 78.510-000

0xx66 3561-2800 – Site : www.itauba.mt.gov.br

“CAPITAL ESTADUAL DA CASTANHA DO BRASIL”



Art. 23. Por ocasião do fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitado:

I - elaboração de um parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentem comportamento geotécnico homogêneo;

II - estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos.

§ 1º As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações referentes a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações.

§ 2º São considerados terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica aqueles que apresentam uma ou mais das seguintes características:

I - mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno envolvendo declividade natural superior a 15% (quinze por cento);

II - mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando solos moles de elevada compressibilidade;

III - mais do que 30% (trinta por cento) do terreno apresentando afloramentos de rocha ou matacões em superfície;

IV - mais do que 30% (trinta por cento) do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de mineração;

V - presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

VI - áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;

VII - áreas de acumulação natural de água (planícies aluvionares) e lençol freático raso ou aflorante.

Seção II - Do Projeto de Loteamento

Art. 24. Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade na implantação do loteamento, o interessado apresentará projeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo Município, no qual deverão constar:

I - planta do imóvel, em meio digital (georreferenciada em Sistema de Coordenadas UTM), e 3 (três) cópias plotadas em escala 1:500 ou 1:1.000, indicando:

a) delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro, e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20m (vinte metros);

b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;

c) cursos d'água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente;

d) sentido de escoamento das águas pluviais;

e) delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e espaços livres;

f) as faixas não-edificáveis, nos lotes onde forem necessárias para obras de saneamento ou outras de interesse público;

g) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;

h) larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;

i) ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;

j) as faixas não-edificáveis ao longo das águas correntes e dormentes, as faixas de domínio das rodovias, ferrovias e dutos;

l) as faixas de domínio sob as linhas de alta tensão;

m) as áreas verdes e construções existentes;

n) as áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;

o) quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚBA – MT

CNPJ: 03.238.961/0001-27

Avenida Tancredo Neves, 799 – Centro – CEP 78.510-000

0xx66 3561-2800 – Site : www.itauba.mt.gov.br

“CAPITAL ESTADUAL DA CASTANHA DO BRASIL”



II - Perfis Longitudinais das Vias de Circulação, contendo os eixos das vias, vias sanitárias e outros sistemas de circulação apresentados em escala 1:1000 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário. No perfil longitudinal deverá constar:

a) estaqueamento, a cada 10m (dez metros);

b) número da estaca;

c) traçado do terreno original e da via projetada, apresentando as declividades longitudinais e as respectivas cotas de RN (referência de nível), a serem fornecidas pelo Município.

III - Perfis Transversais das vias de circulação, em escala 1:500 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central (quando for o caso), com as devidas dimensões e desenhos.

IV - as pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT

V - Memorial Descritivo, em 3 (três) vias, contendo obrigatoriamente:

a) denominação do loteamento;

b) a descrição sucinta do loteamento com suas características;

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

d) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município, no ato do registro do loteamento;

e) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública já existentes ou a serem implantados no loteamento e nas suas adjacências;

f) limites e confrontações, área total do loteamento e área total dos lotes e do domínio público;

g) discriminação das áreas de sistema viário;

h) indicação do total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas porcentagens;

i) especificação das quadras e lotes;

j) discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura, de acordo com o valor de cada serviço ou obra pública de infraestrutura relacionados nos artigos 9º e 13, levando-se em conta o que dispõe o artigo 38 da presente lei;

l) descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento;

m) cópia do Registro de Responsabilidade Técnica do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), relativo ao projeto e execução do loteamento.

VI - documentos relativos à área em parcelamento, a serem anexados ao projeto definitivo, sendo eles:

a) título de propriedade devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis;

b) certidões negativas de Tributos Municipais.

VII - projetos das obras de infraestrutura exigidas, os quais deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes e apresentados em meio digital georreferenciado em AutoCad, acompanhados de 3 (três) plotagens, contendo:

a) projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e sarjetas e projeto de pavimentação;

b) projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;

c) projeto de abastecimento de água potável, vistado pela empresa prestadora do serviço;

d) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, vistado pela empresa prestadora do serviço;

e) projeto da rede de coleta de esgoto, vistado pela empresa prestadora do serviço;

f) projeto da rede de distribuição de gás, quando este conste do memorial descritivo ou de anteprojeto;

g) projeto de paisagismo;

VIII - modelo de contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚBA – MT

CNPJ: 03.238.961/0001-27

Avenida Tancredo Neves, 799 – Centro – CEP 78.510-000

0xx66 3561-2800 – Site : www.itauba.mt.gov.br

“CAPITAL ESTADUAL DA CASTANHA DO BRASIL”



- a) o compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;
- b) o prazo de execução da infraestrutura, constante nesta lei;
- c) a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no artigo 13 desta Lei;
- d) 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, nos termos da lei federal;

e) o enquadramento do lote de acordo com o Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§ 1º Os projetos de execução, citados neste artigo, deverão ser acompanhados de Cronograma físico-financeiro.

§ 2º O conteúdo dos projetos de infraestrutura referidos no inciso VII, deste artigo, deverá atender às exigências específicas definidas pelo Município.

§ 3º Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, devendo este último mencionar o número de seu registro no CAU ou CREA, desta região, e o número do seu registro no Município.

§ 4º O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, depois de cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 60 (sessenta) dias.

§ 5º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, restarão insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, como as aprovações a elas vinculadas, sem prejuízo das consequências penais cabíveis.

Seção III - Do Projeto e Aprovação do Desmembramento e Remembramento

Art. 25. O pedido de desmembramento ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado ao Município, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa, RRT ou ART do projeto e execução, 3 (três) vias do memorial descritivo e 3 (três) plantas plotadas e um arquivo digital georreferenciado em formato AutoCad, do imóvel a ser desmembrado e lembrado, na escala adequada, contendo as seguintes indicações:

- I - situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;
- II - áreas e testadas mínimas, determinadas por esta lei, válidas para a(s) zona(s) que afetam o imóvel;
- III - divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- IV - dimensões lineares e angulares;
- V - perfis do terreno com relevo, em curvas de nível, de metro em metro;
- VI - indicação das edificações existentes.

§ 1º No caso de desmembramentos e remembramentos, o memorial descritivo deverá conter: referência, nome do proprietário, local, área total a ser desmembrada ou lembrada, descrição da área conforme matrícula e desmembrada/unificada, nome do responsável técnico pelo projeto.

§ 2º Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(veis) técnico(s) pelo projeto e execução e do proprietário e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 26. Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

- I - os lotes desmembrados e/ou lembrados tenham as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Zoneamento Municipal;
- II - a parte restante do lote, ainda que edificada, compreenda uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em lei e a acessibilidade à via pública;
- III - o desmembramento não resulte na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚBA – MT

CNPJ: 03.238.961/0001-27

Avenida Tancredo Neves, 799 – Centro – CEP 78.510-000

0xx66 3561-2800 – Site : www.itauba.mt.gov.br

“CAPITAL ESTADUAL DA CASTANHA DO BRASIL”



Parágrafo único. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, depois de cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias, estando sujeito à ampliação, no caso de apreciação por outros órgãos competentes.

Art. 27. Após a aprovação do projeto, será concedida a Licença de Desmembramento e Remembramento, para averbação no Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Somente após averbação dos novos lotes, no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação nos mesmos.

CAPÍTULO VI - DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 28. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, o Município procederá:

- I - exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada no projeto;
- II - exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Capítulo III.

Parágrafo único. O Município disporá de 60 (sessenta) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes disser respeito.

Art. 29. O Município, por seu órgão competente, poderá deixar de aprovar projetos de loteamentos ou, ainda, fixar o número máximo de lotes em que a área poderá ser subdividida, mesmo que seja apenas para impedir o excessivo número de lotes e a consequente exigência de investimentos em obras de infraestrutura e custeio de serviços.

Art. 30. Deferido o processo, o projeto de loteamento terá sua aprovação formalizada através de Lei específica, com aprovação legislativa, no qual deverão constar: **(Redação dada pela Emenda nº. 004/2015)**

- I - condições em que o loteamento foi autorizado;
- II - as obras a serem realizadas;
- III - o cronograma para execução;
- IV - as áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
- V - as áreas transferidas ao domínio público;
- VI - os lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo.

Parágrafo único. O cronograma para a execução da obra de que trata o inciso III deste artigo deverá indicar, obrigatoriamente, prazo inferior ou igual a 720 dias para a execução das obras de infraestrutura referidas nos artigos 9º e 13.

Art. 31. O interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a: **(Redação dada pela Emenda nº. 004/2015)**

- I - executar as obras de infraestrutura referidas nos artigos 9º e 13 desta Lei, conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto nesta lei;
- II - executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;
- III - facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços;
- IV - não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas nos Incisos I e II deste artigo;
- V - utilizar o modelo de Contrato de Compra e Venda, apresentado pelo interessado e aprovado pelo Município;
- VI - preservar as áreas verdes existentes, sob pena responsabilização cível, administrativa e criminal.

Art. 32. No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚBA – MT

CNPJ: 03.238.961/0001-27

Avenida Tancredo Neves, 799 – Centro – CEP 78.510-000

0xx66 3561-2800 – Site : www.itauba.mt.gov.br

“CAPITAL ESTADUAL DA CASTANHA DO BRASIL”



loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 33. Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, dar-se-á caução de área de terreno correspondente ao custo da época de aprovação das obras e serviços a serem realizados.

§ 1º Os lotes ou unidades autônomas caucionados deverão ser discriminados, de acordo com o valor total dos serviços ou obras de infraestrutura especificadas no artigo 13, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

§ 2º O valor dos lotes ou unidades autônomas será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 3º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento o Município liberará as garantias de sua execução.

§ 4º A caução será formalizada mediante escritura pública, que deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento.

§ 5º As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§ 6º A não execução das obras, dentro do prazo previsto no cronograma, implicará a adjudicação dos lotes ou unidades autônomas caucionadas para regularização das obras, por parte do Município.

Art. 34. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 60 (sessenta) dias.

Art. 35. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis apresentando:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §3º e 4º deste artigo;

II - histórico dos Títulos de Propriedade do Imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões Negativas:

a) de tributos Federais, Estaduais e Municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

a) dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - cópia do ato de aprovação do loteamento;

VI - cópia do Termo de Compromisso e cronograma de execução das obras exigidas;

VII - exemplar do modelo de Contrato de Compra e Venda;

VIII - declaração do cônjuge do requerente, afirmando que consente com o registro do loteamento.

§ 1º No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem quaisquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme artigo 11 desta Lei.

§ 2º O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 3º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚBA – MT

CNPJ: 03.238.961/0001-27

Avenida Tancredo Neves, 799 – Centro – CEP 78.510-000

0xx66 3561-2800 – Site : www.itauba.mt.gov.br

“CAPITAL ESTADUAL DA CASTANHA DO BRASIL”



Estado do Paraná, pelo Município ou por suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 4º No caso de que trata o § 3º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VII deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

Art. 36. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação ao Município e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro, sendo que, se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e o Município, para que sobre aquela se manifestem, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo; após tais manifestações o processo será enviado ao Juiz competente, para decisão.

§ 2º Registrado o loteamento, o oficial de Registro fará comunicação, por certidão, ao Município.

Art. 37. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá, ao Município, por escrito, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta atualizada do loteamento que será considerada oficial para todos os efeitos.

§ 2º Após a vistoria, o Município expedirá um laudo de vistoria, e, caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, será expedido um Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis, para o cancelamento da caução.

Art. 38. Caso esgotados os prazos previstos, não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos para o loteamento, ou no caso de alienação de qualquer lote caucionado, a Prefeitura Municipal fará a execução e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma do artigo 28, que se constituirão em bem público do Município.

Art. 39. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação do Município, e deverá ser averbada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na legislação vigente, para que seja feita a anotação de modificação no Decreto de Aprovação do Loteamento pelo Município.

§ 2º Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada, observando as disposições desta lei e aquelas constantes do Decreto de Aprovação, expedindo-se, então, o novo alvará e baixando-se novo Decreto.

Art. 40. A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica nenhuma responsabilidade, por parte do Município, em relação a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes; ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada; nem a quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou às disposições legais aplicáveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚBA – MT

CNPJ: 03.238.961/0001-27

Avenida Tancredo Neves, 799 – Centro – CEP 78.510-000

0xx66 3561-2800 – Site : www.itauba.mt.gov.br

“CAPITAL ESTADUAL DA CASTANHA DO BRASIL”



CAPÍTULO VII - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 41. Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e à aplicação de multa, todo aquele que:

I - der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo, para fins urbanos, sem autorização do Município ou em desacordo com as disposições desta lei, ou ainda com as normas federais e estaduais pertinentes;

II - der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III - registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes e/ou registrar compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

§ 1º Nas hipóteses acima mencionadas será aplicada multa correspondente a 10.000 (dez mil) UPM. (Redação dada pela Emenda nº. 004/2015)

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, devendo o infrator legalizar as obras, em cumprimento às disposições vigentes.

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

Art. 42. Tão logo chegue ao conhecimento do Município, após a publicação desta lei, a existência de parcelamento do terreno, sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

§ 1º A multa descrita no artigo anterior somente será exigível e o prazo de 90 (noventa) dias para regularização do parcelamento apenas depois de transcorrido o prazo de 20 (vinte) dias para defesa, por parte do notificado, contados a partir da data da notificação, ou após o indeferimento da defesa, acaso oferecida tempestivamente.

§ 2º Não cumpridas as exigências constantes da Notificação de Embargo, será lavrado o Auto de Infração, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 43. São passíveis de punição, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concederem ou contribuir para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 44. Os loteamentos não aprovados ou implantados em época anterior à presente lei, ou cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão analisados pelo órgão competente do Município.

§ 1º A regularização dos loteamentos referidos no *caput* deste artigo estará condicionada à cessão de área institucional de uso público e execução da infraestrutura básica.

§ 2º No Decreto de regularização deverão constar as condições e justificativas que levem o órgão municipal responsável a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚBA – MT

CNPJ: 03.238.961/0001-27

Avenida Tancredo Neves, 799 – Centro – CEP 78.510-000

0xx66 3561-2800 – Site : www.itauba.mt.gov.br

“CAPITAL ESTADUAL DA CASTANHA DO BRASIL”



Capital Estadual da Castanha do Brasil

§ 3º Caso o órgão municipal constate que o loteamento ou desmembramento não possui condições de ser aprovado, expedirá decisão motivada e encaminhará a mesma ao Prefeito, solicitando que a Procuradoria seja autorizada a pleitear a anulação do loteamento ou desmembramento, acaso já averbado junto ao Registro de Imóveis.

Art. 45. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Itaúba, Estado de Mato Grosso, em 15 de Julho de 2015.

RAIMUNDO ZANON
Prefeito Municipal



**Registre-se,
Publique-se,
Cumpra-se**

PUBLICADA E AFIXADA NO MURAL DESTA PREFEITURA MUNICIPAL NO PERÍODO DE 15/07/2015 a 15/08/2015.