



LEI COMPLEMENTAR N°. 122/2022 DE 01 DE NOVEMBRO DE 2022.

**ESTABELECE NOVAS REGRAS PARA PARCELAMENTO
DO SOLO, CONDOMÍNIO DE LOTES NO MUNICÍPIO DE
BRASNORTE, REVOGA LEI 345/1998, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

Câmara Municipal de Brasnorte
Registrado no Livro de Registro de:

- () Leis () Autógrafos
() Resoluções () Portarias
() Decreto Legislativo

Sob. o nº 122
Em, 09/11/2022
Sec. Geral

O Sr. **EDELO MARCELO FERRARI**, Prefeito Municipal de Brasnorte, Estado de Mato Grosso, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, **FAZ SABER** que a Câmara aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de loteamento do solo para fins urbanos do Município de Brasnorte, sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, Lei Federal nº 9.785/99 e Lei Federal 13.465/17 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

Art. 2º O Parcelamento do Solo, poderá ser feito mediante loteamento, observadas as disposições desta Lei.

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

Art. 4º Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pelo Município, tendo em vista:

- I - as diretrizes municipais para uso e ocupação de solo estabelecidas na consulta prévia;
- II - as diretrizes de desenvolvimento regional definidas em planos oficiais em vigor;
- III - defesa de recursos naturais ou paisagísticos do Município;
- IV - evitar o excessivo número de lotes subutilizados, com consequente aumento de investimento por parte do poder público em obras de infraestrutura e custeio de serviços públicos.

Art. 5º O município não aprovará loteamento fora da área de expansão urbana.



Rua Curitiba, Nº 1080, Centro

(66) 3592-3200

BRASNORTE
PREFEITURA



CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 6º Para efeito de aplicação da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

I - Área Total do Parcelamento: é a área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;

II - Área de Domínio Público: é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e áreas de preservação e bosques. Estas áreas não poderão ter seu acesso restrito;

III - Área Total dos Lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

IV - Arruamento: é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

V - Condomínios de Lotes: Subdivisão de gleba, cujas unidades autônomas são lotes, existindo partes da propriedade de uso exclusivo e partes que são propriedade comum dos condôminos;

VI - Propriedade individualizada: a unidade territorial privativa ou autônoma a qual corresponde uma fração ideal de terreno dentro da gleba condominial;

VII - Área de uso comum: aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa e demais áreas previstas no projeto;

VIII - Via de Circulação: é a via destinada a circulação de veículos e pedestres;

IX - Degradação da Qualidade Ambiental: é a alteração das propriedades físicas, químicas ou biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de energia ou substâncias sólidas, líquidas ou gasosas, ou a combinação de elementos produzidos por atividades humanas ou delas decorrentes, em níveis capazes de direta ou indiretamente:

- a) prejudicar a saúde, a segurança e o bem estar da população;
- b) criar condições adversas às atividades sociais e econômicas, e ocasionar danos relevantes à flora, à fauna e outros recursos naturais.

X - Desmembramento: é a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XI - Equipamentos Comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social, esporte, associativismo e similares, quando pertencentes ao Poder Público;

XII - Equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado, transporte coletivo, coleta de lixo, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais;

XIII - Faixa não Edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XIV - Loteamento: é a subdivisão de áreas em lotes, com a abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;

XV - Remembramento: é a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

XVI - Testada: é a linha que separa o logradouro público da propriedade particular.



Rua Curitiba, N° 1080, Centro

(66) 3592-3200



CAPÍTULO III **DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS**

Art. 7º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana devidamente definida em Lei Municipal de perímetro urbano.

Art. 8º Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
 - II - nas nascentes, mesmo os chamados "olhos d'água", córregos, rios e lagos, seja qual for a sua situação topográfica;
 - III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública, sem o prévio saneamento;
 - IV - nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
 - V - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
 - VI - em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o escoamento natural das águas e abastecimento público;
 - VII - em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental até sua correção;
- Parágrafo único. Terrenos nas condições citadas nos incisos I, II e VI, próximas ao loteamento deverá constar logradouro público em torno da faixa de preservação.

CAPÍTULO IV **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO**

Art. 9º Os requisitos urbanísticos serão em função do fim a que o loteamento se destina e a área do perímetro urbano onde se localiza a gleba.

I - quanto aos fins, serão válidas as exigências da seção correspondente, para além daquelas fixadas na Seção I deste Capítulo, e poderão destinar-se a:

- a) loteamentos residenciais;
- b) loteamentos populares;
- c) para fins industriais;
- d) loteamentos mistos (residencial e comercial).

II - quanto à localização, deverá ser emitida certidão de uso e ocupação do solo através do Departamento de Meio Ambiente Municipal.

SEÇÃO I **DOS REQUISITOS COMUNS A TODOS OS PARCELAMENTOS**

Art. 10. Os parcelamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - as áreas a serem parceladas deverão ter acesso direto à via pública com boas condições de trafegabilidade a critério do Município;

II - todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que o Município indicar para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

III - todas as vias deverão se articular com as vias adjacentes oficiais já existentes, bem como observará a harmonização com a topografia local incorporando-se no traçado viário municipal existente;



📍 Rua Curitiba, Nº 1080, Centro

📞 (66) 3592-3200



IV - a largura da via que constituir prolongamento de outra já existente não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela função característica, possa ser de categoria inferior;

V - observado o inciso anterior, a hierarquia viária deverá respeitar as dimensões mínimas estabelecidas pelo órgão competente municipal na consulta prévia;

VI - A largura mínima das vias será de 15m (quinze metros) sendo de 9,00m (nove metros) de pista de rolamento e 3,00m (três metros) de calçada em cada um dos lados;

VII - possuir infraestrutura básica constituída por vias abertas dotadas de pavimentação asfáltica, drenagem superficial (sarjeta e meio fio), obras de escoamento de águas pluviais, redes de abastecimento de água potável, rede de energia elétrica, além da devida demarcação de terrenos e quadras, cujas obras e serviços acima descritos estarão sob a responsabilidade e ônus do loteador;

VIII - o comprimento máximo das quadras não poderá exceder a 150,00m (cento e cinquenta metros) e a largura mínima igual a 50,00m (cinquenta metros);

IX - nenhum loteamento, via de regra, será aprovado sem que o proprietário da gleba ceda ao patrimônio municipal, sem ônus, as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação dos equipamentos públicos e comunitários, bem como as áreas verdes e demais aplicáveis, não sendo aplicado a essa regra aos loteamentos situados em Zona Aeroportuária, cujo loteamento não haverá a cessão de Área Institucional e Área Verde, permanecendo, neste caso, as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação dos equipamentos públicos e comunitários;

X - as áreas especificadas no inciso IX estarão, preferencialmente, nas regiões centrais dos loteamentos, podendo o projeto de loteamento dispor de modo diverso;

XI - ao longo das redes de alta tensão será obrigatoriedade a reserva de uma faixa non edificandi de 10,00m (dez metros) de largura, salvo maiores exigências da legislação específica;

XII - ao longo das águas correntes ou à margem de represas ou lagoas será obrigatoriedade a reserva de uma faixa de proteção de 30,00m (trinta metros) para cada lado das margens, a qual deverá ser cedida ao patrimônio municipal sem custo para o mesmo, o disposto não se aplica a lagos artificiais;

XIII - para efeito do inciso anterior, o poder público municipal poderá ampliar a faixa de proteção por critério devidamente justificado e fundamentado, bem como exigir vias públicas marginais, paralelas e contínuas à faixa de proteção;

XIV - a área correspondente à faixa de proteção não poderá ser considerada no cômputo da percentagem exigida no Artigo 11 § 2º da presente Lei;

XV - os parcelamentos situados ao longo das rodovias federais, estaduais ou municipais deverão possuir ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00 m (quinze metros), tendo pista de rolamento de no mínimo 9,00m (nove metros), passeio do lado do alinhamento predial de no mínimo 3,00m (três metros) e canteiro longitudinal respeitando a faixa de domínio da via de no mínimo 3,00m (três metros);

XVI - as ruas sem saída não poderão ultrapassar 100,00m (cem metros) de comprimento, devendo obrigatoriamente possuir no seu final bolsão de retorno com diâmetro mínimo inscrito de 20,00m (vinte metros);

XVII - todos os projetos de loteamento serão submetidos a apreciação da comissão de aprovação de loteamentos e aprovada através de Decreto Municipal.

Art. 11. O proprietário cederá ao Município, sem ônus para este, por escritura pública, da área a lotear, respeitadas as seguintes proporções:

I - de 5% (cinco por cento) para o uso institucional que será destinado à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, cuja localização será indicada pelo Município quando da consulta prévia;



Rua Curitiba, N° 1080, Centro

(66) 3592-3200



II – mínimo de 10% (dez por cento) de suas áreas verdes permeáveis, incluindo praças públicas parque/bosques, canteiros centrais e as faixas das linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão:

a) para a área verde que seja igual ou superior a 400 m² (quatrocentos metros quadrados) deverá ser acompanhado de um projeto de paisagismo, sendo vedada a contagem e a inclusão das áreas de preservação permanente como áreas verdes;

b) as áreas verdes, em novos loteamentos, deverão se localizarem em contiguidade às áreas de preservação ambiental, se houver.

III - no mínimo de 20% (vinte por cento) para o sistema das vias de circulação.

§ 1º Consideram-se de uso institucional as áreas destinadas a equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte, segurança pública e lazer, as quais:

a) não poderão estar situadas nas faixas non edificandi;

b) serão sempre determinadas pelo poder público municipal, levando-se em conta o interesse coletivo.

§ 2º As áreas de preservação ambiental e as áreas das faixas non edificandi ao longo das águas correntes e dormentes das rodovias, das ferrovias e dos dutos, não poderão ser computadas para efeito dos percentuais exigidos nos incisos I e III deste artigo.

§ 3º As áreas localizadas abaixo das linhas de transmissão, poderão ser computadas como áreas verdes, desde que sejam gramadas e limpas.

§ 4º Também são de responsabilidade do loteador a confecção e instalação das placas contendo as seguintes informações:

a) a denominação das vias públicas, ficando os locais de instalação das placas de denominação das vias a serem definidos pelo Departamento de Engenharia do Município.

b) a identificação dos lotes caução.

§ 5º A identificação dos lotes caução deverá ser executada imediatamente após a demarcação dos lotes, devendo constar da fase inicial do cronograma de execução das obras.

Art. 12. A área mínima dos lotes para efeito de loteamento será de:

I - 300,00m² (trezentos metros quadrados), cujas testadas serão de no mínimo 12m (doze metros), quando localizadas nos meios de quadra;

II - 375,00m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados), com testada mínima de 15m (quinze) metros quando localizados nas esquinas.

§ 1º A área mínima dos lotes válida para desmembramentos e remembramentos será de no mínimo 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) com testada de no mínimo 6,0m (seis metros).

SEÇÃO II DOS LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS E POPULARES

Art. 13. Consideram-se loteamentos populares aqueles executados para atender programas especiais de habitação, como desfavelamento, conjuntos habitacionais populares e programas em sistema de mutirão com participação do poder público e/ou instituições financeiras oficiais.

§ 1º A localização dos loteamentos populares depende de análise do órgão público municipal, que considerará nestas decisões as disposições da Lei de Zoneamento e Uso do Solo, além das concepções do planejamento e desenvolvimento urbano do Município.



Rua Curitiba, Nº 1080, Centro

(66) 3592-3200



§ 2º Os lotes dos loteamentos populares não poderão ter área inferior a 200,00m (duzentos metros quadrados) e nem testada menor de 10,00 (dez) metros.

SEÇÃO III DOS LOTEAMENTOS PARA FINS EMPRESARIAIS

Art. 14. A localização, dimensões mínimas, e outros requisitos para implantação de loteamentos empresariais deverão ser definidos na Lei de Zoneamento e de Uso do Solo Urbano e/ou regulamentação específica.

Art. 15. A aprovação de loteamentos empresariais depende de análise e anuência prévia de órgão público ambiental.

CAPÍTULO V DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 16. O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar ao Município, em consulta prévia, a viabilidade e o respeito as diretrizes para uso e ocupação do solo urbano e sistema viário, devendo apresentar para este fim os seguintes documentos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
 - II - prova de propriedade sobre o terreno a lotear (matrícula atualizada do imóvel):
 - a) caso não esteja em nome do requerente, apresentar contrato com firma reconhecida e ou escritura pública.
 - III - planta de proposta de parcelamento na escala mínima de 1:2.000 (um para dois mil), com indicação do norte magnético, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal, devendo conter a indicação:
 - a) esquema do loteamento pretendido, o qual deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões e áreas lotes e quadras;
 - b) delimitação do perímetro da propriedade com medidas e confrontantes da área;
 - c) curvas de nível, no mínimo, de 5,00m (cinco metros) em 5,00m (cinco metros);
 - d) localização dos cursos d'água, das nascentes existentes ou mais próximas à área, das áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;
 - e) indicação de matas, acidentes naturais, árvores de grande porte, bosques, construções existentes, bem como de linhas de transmissão de energia e adutoras;
 - f) arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de um quilômetro com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
 - g) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
 - IV - planta de situação da área a ser loteada, na escala 1:10.000 (um por dez mil), com indicação do norte magnético da área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência.
- § 1º As pranchas de desenho devem obedecer a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.
- § 2º Além do projeto impresso deverá ser apresentado uma cópia digital em formato DWG.

Art. 17. Havendo viabilidade de implantação, o Município de acordo com as diretrizes de Planejamento e demais legislações pertinentes, após consulta aos órgãos setoriais



Rua Curitiba, Nº 1080, Centro

(66) 3592-3200



responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

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

II - a fixação da zona ou zonas de uso predominantemente de acordo com a lei de uso e ocupação do solo urbano - zoneamento;

III - localização dos terrenos destinados áreas institucionais, áreas verdes e livres, bem como das faixas de servidão ou domínio público, quando houver;

IV - as faixas sanitárias do terreno para escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis, como reservas florestais e de proteção permanente;

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

§ 1º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 06 (seis) meses, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia.

§ 2º A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

§ 3º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, não sendo computado o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

CAPÍTULO VI DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 18. Cumpridas as etapas do capítulo anterior, e havendo viabilidade da implantação do loteamento na forma do art. 4º desta lei, o interessado apresentará os seguintes documentos, em 04 (quatro) volumes devidamente separados do mesmo teor.

I - projeto urbanístico do loteamento, orientado pelas diretrizes definidas pelo órgão municipal competente;

II - Memorial Descritivo do loteamento;

III - Título de propriedade do imóvel (Certidão de Registro de Imóveis atualizada);

IV - Certidão Negativa de Ônus do Cartório de Registro de Imóveis.

V - Certidão Negativa de Tributos Municipais;

VI - Declaração de Disponibilidade de Carga para loteamento emitida pela ENERGISA;

VII - Atestado de Viabilidade Técnica Operacional do empreendimento emitida pelo Departamento de Águas ou órgão competente;

VIII - Parecer do órgão público ambiental competente;

IX - Parecer da procuradoria jurídica municipal;

X - Os projetos do empreendimento, incluindo os projetos de infraestrutura ou de edificações que farão parte do mesmo, deverão ser elaborados por profissional (ais) devidamente habilitado(s) e registrado(s) no CREA ou no CAU e deverão estar acompanhados das respectivas ARTs ou RRTs de elaboração e execução.

XI - Modelo de Contrato de Compromisso de Compra e Venda que será apresentado em cartório para registro, conforme art. 21.

XII- Estudos de sondagem para loteamentos e edificações a um raio de 150m (cento e cinquenta metros) de nascentes e rios.

XIII - arquivos nos formatos .dwg e .shp de todos os projetos.



Rua Curitiba, Nº 1080, Centro

(66) 3592-3200



Art. 19. Projeto de loteamento deverá conter:

I - Projeto de pavimentação asfáltica de todas as suas vias de circulação com especificações técnicas e meio-fio com sarjetas;

II - Projeto de energia elétrica e de iluminação pública aprovado previamente pelo órgão competente, com indicação das fontes de fornecimento, localização de postes e pontos de iluminação pública, atendendo à totalidade dos lotes do loteamento, com iluminação pública em todas as vias, devendo seguir o mesmo padrão adotado pelo município (tecnologiaLED);

III - Projeto de redes de abastecimento e distribuição de água potável atendendo todos os lotes do loteamento, aprovado previamente pelo órgão competente;

IV - Projeto das galerias de águas pluviais, contendo memorial de cálculo em função da vazão;

V - Solução para o esgotamento sanitário;

VI - Projeto das obras de artes especiais, para a boa conservação das ruas, bueiros, pontilhões e outros, quando consideradas indispensáveis para conservação do terreno;

VII - Cronograma físico-financeiro de execução do loteamento e das obras de infraestrutura, que não poderá ter prazo superior a 04 (quatro) anos;

VIII - Orçamentos detalhados das obras de infraestrutura urbanas, com base nas planilhas oficiais do Estado de Mato Grosso para efeito de caução;

IX - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos profissionais envolvidos na elaboração e execução de todos os projetos do loteamento;

X - Termo de compromisso de caução dos lotes que ficarão como garantia de execução do loteamento com todas as obras de infraestrutura urbanas.

XI - Planta de situação da área a ser loteada na escala 1:10.000 (um por dez mil) com as seguintes informações:

a) orientação magnética e verdadeira;

b) equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de um quilometro.

XII - Projeto de paisagismo e equipamentos urbanos apropriados para as áreas verdes.

XIII - Os desenhos do Projeto de Loteamento na escala 1:500 (um por quinhentos), com as seguintes informações:

a) orientação magnética e verdadeira;

b) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações sequenciais;

c) dimensões lineares e angulares do Projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas;

d) sistema de vias com respectivas larguras;

e) curvas em nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00m (um metro);

f) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, respectivamente nas escalas de 1:2.000 (um por dois mil) e 1:500 (um por quinhentos);

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

h) a indicação das áreas e estatística contendo área total do parcelamento, área total dos lotes e áreas públicas, a saber: área destinada a circulação, áreas verdes, áreas destinadas a equipamentos comunitários, praças e jardins, área de preservação permanente e faixa não edificável.

XIV - arquivos nos formatos .dwg e .shp de todos os projetos.

§ 1º As escalas citadas acima poderão ser alteradas em função do tamanho e topografia da gleba a ser loteada, a pedido do interessado, com anuência do corpo técnico competente.



Rua Curitiba, Nº 1080, Centro

(66) 3592-3200



§ 2º As pranchas devem obedecer as características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 3º Todas as peças do projeto deverão ser assinadas pelo proprietário ou representante legal e pelo responsável técnico, devendo o último mencionar o número do seu registro junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.

§ 4º Além do projeto impresso deverá ser apresentado uma cópia digital em formato DWG.

Art. 20. Memorial Descritivo deverá conter obrigatoriamente:

I - denominação do Loteamento;

II - descrição sucinta do loteamento (para qual finalidade destina-se o loteamento), com suas características;

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

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

V - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários, dos serviços públicos e de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados pelo loteador;

VI - limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total da área pública, discriminando as áreas de sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários e o total das áreas de utilidade pública com suas respectivas porcentagens.

Art. 21. O modelo de contrato de compra e venda deverá constar, obrigatoriamente, as obrigações previstas no art. 26 da Lei Federal nº 6.766/79, de 19 de dezembro de 1.979.

Art. 22. O prazo máximo para aprovação do Projeto de Loteamento, depois de cumpridas pelo interessado todas as exigências estabelecidas pelo Município, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO VII **DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO E APROVAÇÃO**

Art. 23. O pedido de desmembramento e/ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado ao Município, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Título de Propriedade (Certidão atualizada da matrícula do imóvel) juntamente com a Certidão Negativa de ônus dos imóveis abrangidos pelo projeto, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II - Certidão Negativa de Tributos Municipais dos imóveis abrangidos pelo projeto;

III - Planta do Imóvel a ser desmembrado e/ou remembrado em escala legível contendo as seguintes indicações:

a) situação do imóvel, com as vias e lotes adjacentes existentes;

b) dimensões lineares angulares e áreas atuais e pretendidas dos lotes, devidamente numerados, abrangidos pelo desmembramento e/ou remembramento;

IV - Memorial Descritivo dos lotes abrangidos contendo áreas, medidas e confrontações, antes e depois do desmembramento e/ou remembramento;



Rua Curitiba, Nº 1080, Centro

(66) 3592-3200



V - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo - CAU, emitida pelo(s) profissional (is) responsável(is) pelo projeto;

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão assinatura do proprietário e responsável técnico.

Art. 24. A aprovação do Projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:

I - os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as dimensões mínimas conforme disposto no Art. 12, § 1º da presente Lei e respeitem o disposto em plano diretor;

II - a parte restante do lote, ainda que edificado, compreenda uma porção que possa constituir um lote independente, com acesso direto ao logradouro público, observadas em todo caso as dimensões mínimas previstas na Lei Federal 6.766/79.

Art. 25. Somente serão admitidos desmembramentos com áreas e testadas inferiores ao tamanho mínimo estabelecidos por esta Lei para os casos de desmembramento vinculado a remembramento de áreas contíguas sendo que para estes casos a parcela desmembrada não existirá individualmente, e esta obrigatoriedade deverá constar no processo, vinculando a unidade desmembrada à unidade a ser remembrada, ficando a cargo do Departamento Técnico do Município a análise de cada caso individualmente, não devendo nenhuma das partes ficar com área ou testadas mínimas menores que o estipulado pela legislação, sendo que:

I - as autorizações de desmembramento e unificação que trata o caput deste artigo serão fornecidas em um único ato;

II - fica obrigado o fornecimento, por parte dos beneficiários, ao órgão competente do Município, cópia das matrículas resultantes da autorização que trata o inciso anterior.

Art. 26. O prazo máximo para aprovação do projeto, depois de cumpridas pelo interessado todas as exigências, será de 30 (trinta) dias.

Art. 27. Após análise do projeto e exame de toda a documentação exigida, bem como depois de preenchidos os requisitos necessários, o projeto de desmembramento e/ou remembramento será devidamente aprovado para posterior averbação no Registro de Imóveis.

§ 1º A autorização de desmembramento e/ou remembramento será concedida através de documento expedido pelo órgão competente do Município e terá prazo de validade de 2 (dois) meses.

§ 2º A não efetivação do ato que trata o parágrafo anterior no prazo estabelecido, torna nula a autorização, sendo necessário o pagamento de novas taxas e emissão de nova autorização.

§ 3º As taxas referentes à análise de expedição da autorização estão previstas no Código Tributário Municipal.

CAPÍTULO VIII **DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO**

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

I - Análise de exatidão da Consulta Prévia com o Projeto de Loteamento;



📍 Rua Curitiba, Nº 1080, Centro

📞 (66) 3592-3200



II - Análise de todos os documentos e projetos apresentados, conforme exigências constantes no Capítulo VI.

§ 1º O Município poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º O Município disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias, ambientais, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na sua aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público.

Art. 29. Atendidas as exigências do artigo anterior, o projeto de loteamento e documentos do art. 20, após ser aprovado pelo setor municipal competente, será encaminhado para elaboração de Decreto por parte do Poder Executivo.

Art. 30. Após a edição do Decreto por parte do Poder Executivo, o Município expedirá alvará de loteamento no qual constará a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato do seu registro com:

I - Número de Lote/Quadra onde está situada Área de Preservação Permanente;

II - Número de Lote/Quadra onde está situada Área Verde;

III - Número de lote/Quadra onde está situada a Área Institucional.

Art. 31. O loteador deverá executar, sem ônus para o Município, todos os serviços e obras de infraestrutura especificados nos projetos enumerados no art. 19 desta Lei.

§ 1º Aprovados os projetos, pagos os emolumentos devidos e assinado o termo de compromisso, a Municipalidade expedirá o alvará de obra.

§ 2º 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 04 (quatro) anos.

§ 3º Deverá ser comunicado, por escrito, à Municipalidade a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

§ 4º 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.

Parágrafo único. Será permitida a comercialização de lotes no local onde a execução de 100% das obras de infraestrutura estiverem concluídas.

Art. 32. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana será exigidos para o loteamento, antes de sua aprovação será constituído caução real ou fidejussória, cujo valor será igual ao custo dos serviços e obras mencionadas, acrescidos de 20% (vinte por cento) do valor.

§ 1º A caução, quando real, será instrumentada por escritura pública que deverá ser averbada no registro competente, no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos ficarão a expensas do loteador.

§ 2º Concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura urbana exigidas para o loteamento a Municipalidade liberará as garantias de sua execução.

§ 3º À medida em que os serviços e obras da infraestrutura exigidas forem concluídas, a Municipalidade poderá, quando solicitado, liberar a garantia correspondente ao serviço ou obra executados.



📍 Rua Curitiba, Nº 1080, Centro

📞 (66) 3592-3200



§ 4º Em áreas onde ainda não foram demarcados os lotes e/ou abertas as vias de circulação a Municipalidade poderá constituir caução real destas áreas, liberando-as à medida da execução destas obras.

Art. 33. Com base na Lei de aprovação de loteamento o Poder Executivo baixará Decreto onde deverá constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras a serem realizadas, o prazo de execução destas, as áreas caucionadas como garantia de construção das obras de infraestrutura, bem como a indicação das áreas que passam ao domínio do Município no ato de registro do loteamento.

Art. 34. O loteador deverá:

I - Executar no prazo fixado pelo cronograma físico-financeiro proposto, a abertura das vias de circulação, com respectivo marcos de alinhamento e nivelamento, bem como as obras e equipamentos previstos nos projetos de infraestrutura;

II - Facilitar a fiscalização permanente do Poder Público durante a execução das obras e serviços;

III - A fazer constar nos compromissos de compra e venda do lote a condição de que os mesmos só poderão receber a construção depois de executadas as obras previstas no Inciso I deste artigo;

§ 1º O marco de alinhamento e nivelamento, a que se refere o Inciso I deste artigo, deverá obedecer ao padrão do Poder Público Municipal.

§ 2º O prazo para a execução das obras e serviços a que se refere o inciso I deste artigo será estabelecido por termos firmados entre o loteador e o Poder Público Municipal, quando da aprovação do Projeto de Loteamento, não podendo ser superior a 180 (cento e oitenta dias) dias, conforme cronograma, com exceção dos serviços de pavimentação asfáltica e drenagem de águas pluviais, cujo prazo, poderá ser de até 04 (quatro) anos.

§ 3º As obras relativas às redes de água, e de distribuição de energia elétrica, quando concluídas, deverão ser recebidas pelas respectivas Concessionárias, que emitirão os respectivos termos de recebimento, que deverão ser encaminhados pelo proprietário ou loteador, ao Poder Público Municipal.

§ 4º As obras de pavimentação e drenagem são de inteira responsabilidade do loteador, sendo que o mesmo responde pela solidez e integridade das obras durante 05 (cinco) anos, conforme art. 618 do Código Civil.

Art. 35. Findo o prazo de 4 (quatro) anos, a contar da data da escritura de caução, caso não tenha sido realizados os serviços e obras de infraestrutura, o Município executará os serviços e obras que julgar necessários e promoverá ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas.

Parágrafo único. As áreas adjudicadas se constituirão em bens dominiais do Município que poderão ser usadas livremente nos casos que a legislação prescrever.

Art. 36. Sancionada a lei de aprovação do loteamento, expedido o Decreto e emitido o Alvará, o loteador deverá submetê-lo ao Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos documentos exigidos pelo respectivo Cartório.

CAPÍTULO IX



Rua Curitiba, Nº 1080, Centro

(66) 3592-3200



DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 37. Fica sujeito à cassação do Alvará, embargo administrativo da obra e aplicação de multa, todo aquele que a partir da data de publicação desta Lei:

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 das 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, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

§ 1º A multa a que se refere este artigo corresponderá ao valor de 300 (trezentas) a 2.000 (duas mil) UPFM (Unidade Padrão Fiscal Municipal);

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sanar a infração, ficando o infrator na obrigação de regularizar as obras de acordo com as disposições vigentes;

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades no Município pelo prazo de 02 (dois) anos.

Art. 38. Após a publicação da presente lei, o Município ao tomar conhecimento da existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terrenos realizados sem autorização municipal, notificará o responsável pela irregularidade para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 60 (sessenta) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

Parágrafo único. 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. 39. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme a legislação específica em vigor, os servidores do Município que, direta ou indiretamente, fraudarem a presente Lei, seja concedendo licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO X DO CONDOMÍNIO DE LOTES URBANOS

Art. 40. Considera-se Condomínio de Lotes Urbanos o empreendimento projetado nos moldes definidos no Código Civil Art. 1.358-A.

Art. 41. O projeto do Condomínio de Lotes Urbanos, para ser aprovado pela Municipalidade, primeiro deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município através do Departamento de Engenharia e Urbanismo, no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações em vigor.

Art. 42. A documentação do projeto será encaminhada para aprovação e deverá constar:



📍 Rua Curitiba, Nº 1080, Centro

📞 (66) 3592-3200



- I - Título de propriedade e certidão de ônus reais relativos ao imóvel a ser fracionado;
 - II - Licença Prévia - LP;
 - III - Cronograma físico de execução dos serviços de obras de infraestrutura urbana exigida;
 - IV - Comprovante de pagamento de taxas;
 - V - Consulta de viabilidade;
 - VI - Memorial descritivo;
 - VII - Projeto definitivo do condomínio conforme especificações previstas em Lei;
 - VIII - O município deverá fiscalizar a implantação das obras, somente expedindo o "habite-se" ou "termo de conclusão de obras" depois de concluída a implantação de infraestrutura básica;
 - IX - Plano de Arborização.
- Parágrafo único. A execução da infraestrutura básica fica condicionada à apresentação de cronograma físico-financeiro pelo empreendedor, sendo que o prazo não poderá ser superior a 04 (quatro) anos contados da data de aprovação do empreendimento.

CAPÍTULO XI **DA INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO**

Art. 43. O Condomínio de Lotes Urbanos deverá ser cercado com muro em alvenaria, estrutura pré-moldada, estrutura metálica, com ou sem tela ou grade, e assemelhados, desde que garanta a sua integridade e proteção.

§ 1º O incorporador deverá executar as seguintes obras, além da infraestrutura: portaria do condomínio, área de lazer e recreação.

§ 2º O esgoto final residencial individual, com fossa, filtro e sumidouro, será de responsabilidade do condomínio até que o município possua sistema de coleta e tratamento de esgoto coletivo, todavia após o pleno funcionamento dos serviços públicos deverá ser ligada às redes do condomínio na rede pública do município passando para o segundo a responsabilidade até o momento assumida pelo primeiro.

§ 3º No caso do condomínio possuir mais de 20 (vinte) unidades autônomas, é indispensável a apresentação de projetos da rede coletora de esgotos, que após submetido análise do setor competente, sua execução será considerada obra fundamental para emissão das licenças de operação do mesmo.

Art. 44. Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio de Lotes Urbanos, ficarão sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação a suas áreas internas, os seguintes serviços:

I - coleta de lixo domiciliar, devendo seguir padrões de coleta seletiva em caçambas apropriadas e sua destinação final deverá ser feita em área a ser especificada pelo Município;

II - manutenção das obras para abastecimento de água potável, no caso do mesmo não ser efetuado pelo órgão competente, drenagem pluvial, esgoto sanitário, arborização, pavimentação e aterros;

III - manutenção de todas as obras destinadas a implantação de área comum dentro do condomínio.

Parágrafo único. Para cada unidade residencial deverá ser prevista, no mínimo, 01 (uma) vaga de estacionamento dentro da área autônoma.

Art. 45. As vias condominiais deverão ter as seguintes larguras:



Rua Curitiba, N° 1080, Centro

(66) 3592-3200



I - Por se tratar de ruas internas e não haver tráfego de veículos pesados, somado ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio, não havendo ligação com o sistema viário do Município para as ruas do Condomínio de Lotes Urbanos, será exigido gabarito mínimo de 12,00 (doze) metros, sendo 7,00 (sete) metros de pista e 2,50 (dois e meio) metros para cada passeio lateral, respeitando a Lei de Acessibilidade.

Art. 46. Os lotes terão área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a testada não poderá ter dimensão menor que 5m (cinco metros), conforme disposto no artigo 4º da Lei Federal n. 6.766/79.

Art. 47. Todas as obras coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no Condomínio de Lotes Urbanos deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construção naquele setor, seguindo o que determina a legislação municipal vigente.

CAPÍTULO XII **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 48. Nos casos em que a presente lei for omissa, aplicar-se-ão os dispositivos presentes na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e no que couber, o disposto no Código Civil Brasileiro.

Art. 49. Somente incidirá cobrança de IPTU e Taxa de Iluminação Pública, 12 (doze) meses após a entrega das obras.

Art. 50. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário e expressamente a Lei Municipal nº 345/1998 e as Leis Complementares nº 033/2011 e nº 090/2018.

Gabinete do Prefeito Municipal de Brasnorte - MT, ao primeiro dia do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e dois.


EDELO MARCELO FERRARI
Prefeito Municipal



📍 Rua Curitiba, Nº 1080, Centro

📞 (66) 3592-3200