

## **MEMORIAL DESCRITIVO DE CARACTERIZAÇÃO DO LOTEAMENTO**

**RESIDENCIAL PLANALTO  
QUERÊNCIA-MT**

## 1 – Apresentação

O presente Memorial Descritivo tem por finalidade descrever, de forma clara e sucinta, o Projeto Urbanístico elaborado para o parcelamento de solo para fins urbanos, denominada Residencial Planalto, no município de Querência-MT (vide fig. 2. Planta de Situação), fornecendo informações que explicam e justificam a disposição dos lotes para este parcelamento.

O Estudo Urbanístico foi desenvolvido abrangendo os trabalhos de diagnóstico, Plano Diretor e um resultado de compromisso que foi sendo formatado ao longo de elaborações de análises e especulações técnicas a partir de instâncias participativas que acompanharam o processo. Neste sentido, ele leva em consideração todo o arcabouço legal e formal pertinente.

### 1.1 – Dados do Empreendimento

|                      |                                                                                          |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PROPRIETÁRIO:</b> | <b>RESIDENCIAL QUERÊNCIA EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA</b>                          |
| <b>CNPJ:</b>         | <b>33.492.779/0001-69</b>                                                                |
| <b>ENDEREÇO:</b>     | <b>AV. CENTRAL Nº 1306 SALA 02 1º ANDAR QUADRA 01 LOTE 02/04 SETOR D CEP: 78.643-000</b> |
| <b>MUNICÍPIO:</b>    | <b>QUERÊNCIA</b>                                                                         |
| <b>ESTADO:</b>       | <b>MATO GROSSO</b>                                                                       |
| <b>ÁREA:</b>         | <b>66.9636ha</b>                                                                         |
| <b>COMARCA:</b>      | <b>QUERÊNCIA/MT</b>                                                                      |

### 1.2 - Localização

Querência é um município brasileiro do estado do Mato Grosso. Está situado no nordeste do estado do Mato Grosso a uma distância de 717,2 km da capital Cuiabá.

Localizada no nordeste do estado, Querência possui uma altitude de 350 metros. O município, tendo suas terras praticamente planas, possui uma área de 17.850,249 km². Sua população, segundo o censo de 2019 IBGE, é de 17.479 habitantes.

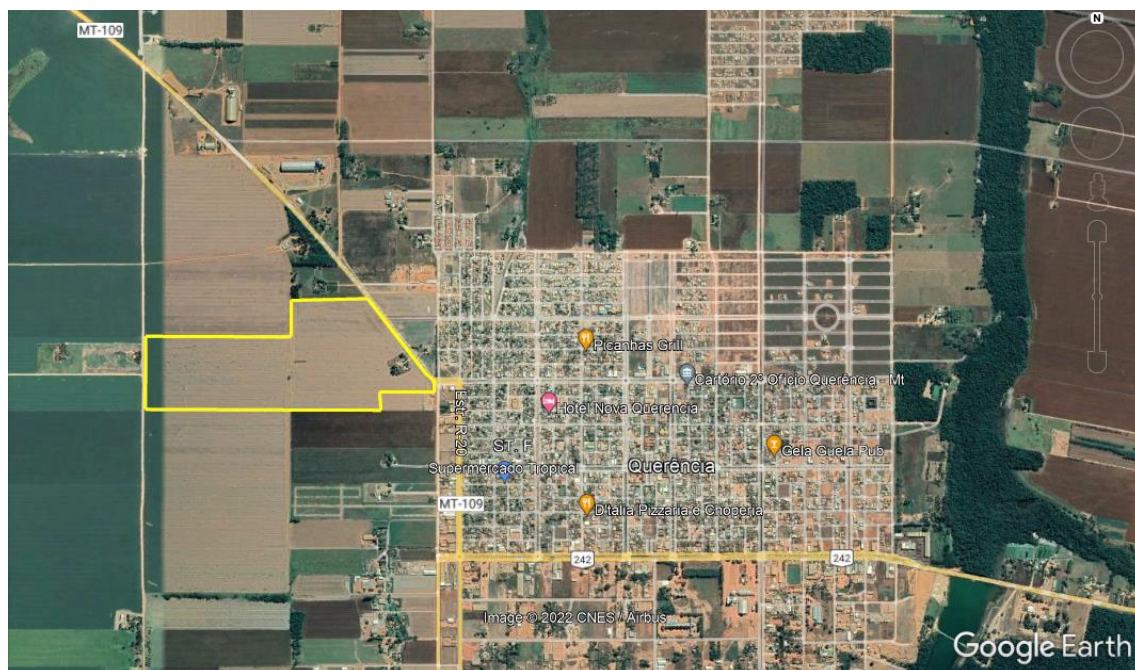


Fig. 1 – Planta de Localização



Fig. 2 – Planta de Situação

**Matriz:** SAAN QUADRA 03, lote 650/660

**CEP:** 70.632-300 – Brasília/DF

**Telefone:** +55 61 3221.5700

[casaeterra@casaeterra.com](mailto:casaeterra@casaeterra.com)

[www.casaeterra.com](http://www.casaeterra.com)



Fig. 3 – Plano de uso e ocupação do solo

### 1.3 – Zoneamento em Relação ao Plano Diretor

Zoneamento estabelecido pela Lei nº 57/2012, de 18 de dezembro de 2012, e de acordo com a Certidão de Aprovação de Consulta Prévia nº 01/2022 emitida para o loteamento em 22 de março de 2022 a área do parcelamento está adequada para a finalidade proposta.

### 1.4 - Legislação Relativa ao Projeto

A seguir lista-se a legislação pertinente e vigente ao Projeto de Urbanismo para o Loteamento Residencial Planalto.

- + **Plano Diretor Lei nº 56/2012** - dispõe sobre o Plano Diretor de Querência;
- + **Lei nº 57/2012** – Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Querência;
- + **Lei nº 1.133/2018** – estabelece novas regras para parcelamento do solo, condomínio de lotes revoga lei 704/2012 e dá outras providências;
- + **Lei nº 6766, de 19 de dezembro de 1979** - dispões sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências;
- + **Lei nº 1.126/2018** – dispõe sobre a criação da Zone Especial de Interesse Social-ZEIS\*
- + Diretrizes para pré - análise de loteamento urbano no município de Querência-MT.

## 2 – Infraestrutura do loteamento

O loteamento residencial Planalto será dotado das seguintes infraestruturas:

- Drenagem superficial (meio fio, sarjeta e boca de lobo);
- Drenagem urbana;
- Rede de distribuição de energia elétrica;
- Rede de abastecimento de água potável;
- Pavimentação.

### 3 – Proporcionalidade de Áreas destinadas ao Uso Público

**Art. 13 Item V da Lei de Parcelamento do solo:** *O proprietário cederá ao Município, sem ônus para este, por escritura pública, a percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, respeitadas as seguintes proporções:*

*5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento) para o uso institucional que será destinado à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;*

*10% (dez por cento) a 15% (quinze por cento) para áreas verdes, com espaços livres de uso públicos;*

*15% (quinze por cento) a 20% (vinte por cento) para vias de circulação.*

*§ 4º Além da área para uso institucional o proprietário deverá destinar uma área com dimensão a ser definida pelo Município, para instalação de uma praça equipada com paisagismo e jardinagem, bem como equipamentos para atividades ao ar livre, a serem custeados pelo loteador.*

#### 3.1 – Equipamentos Públicos e Áreas Verdes

A demanda das Áreas Institucionais (Fig. 04) e Áreas Verdes (Fig. 05) foram plenamente atendidas pelo projeto urbanístico e estão em conformidade com a legislação vigente.

Como estratégia adotada para localização das respectivas Áreas, são adotados critérios que consideram: raio de influência e homogeneidade na distribuição.

Vale ressaltar que todas as áreas destinadas ao Uso Público, foram previamente analisadas e aprovadas pela Prefeitura.

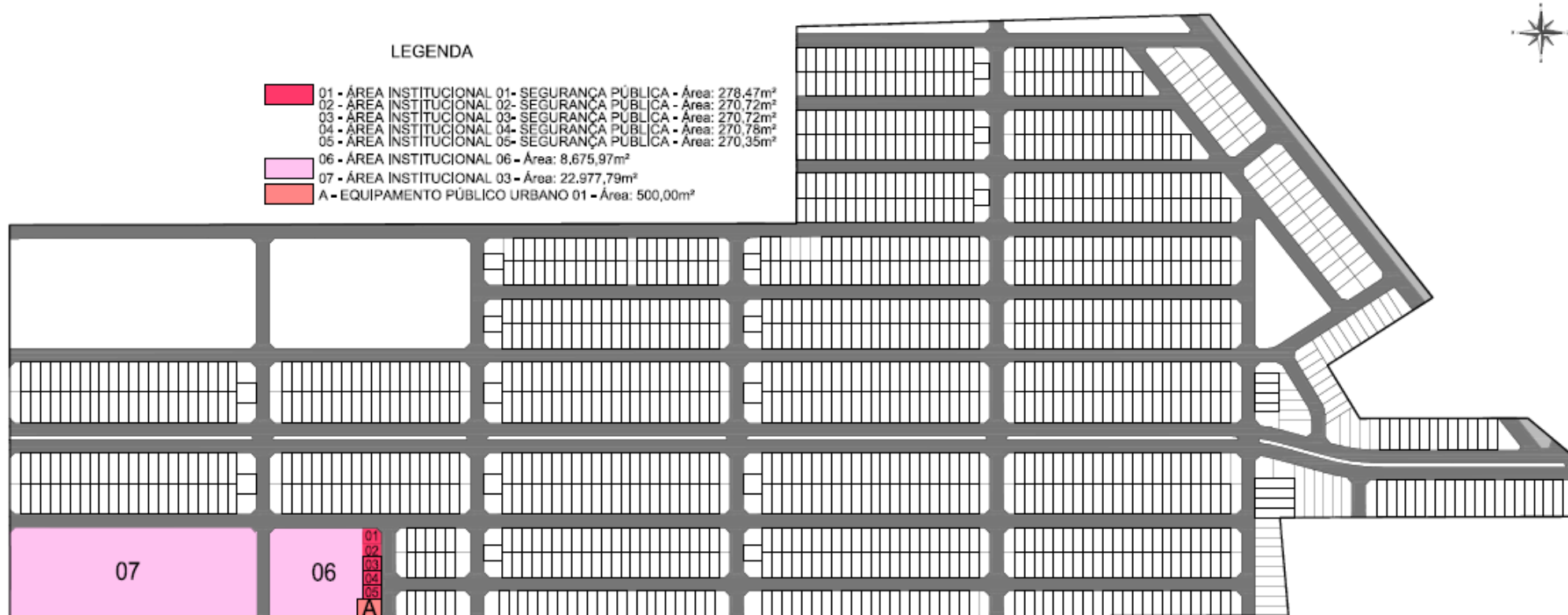


Fig. 4 – Masterplan Áreas Institucionais



Fig. 5 – Masterplan Áreas Verde

### 3.2 – Sistema Viário

Com relação ao sistema viário interno do parcelamento, ele foi devidamente hierarquizado, obedecendo todas as normas vigentes.

Vale ressaltar que esta demanda também foi atendida e está em conformidade com o Plano Diretor, demais normas vigentes e atendidas todas as exigências

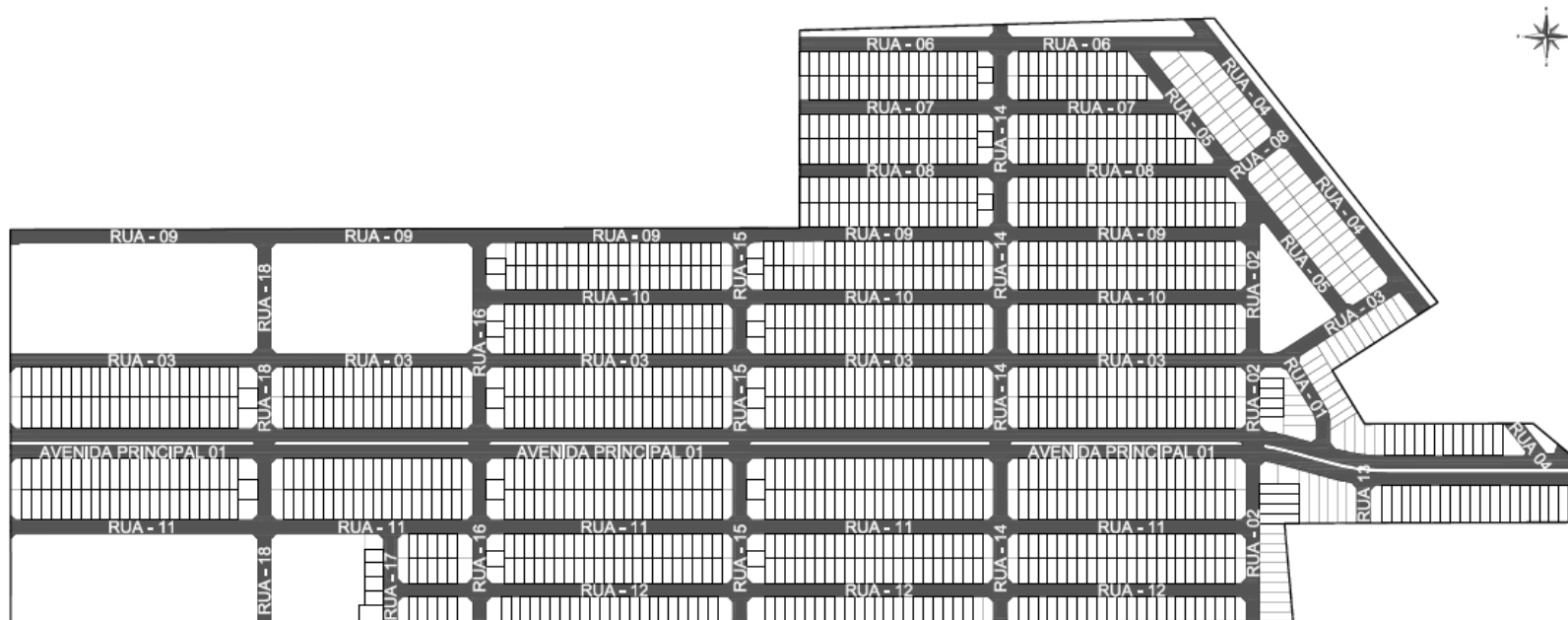


Fig. 6 – Mapa viário

#### 4 – Endereçamento

O endereçamento foi pensado para o Loteamento Residencial Planalto como um todo e com o objetivo de ordenar o loteamento de forma mais favorável à localização, adotou-se o endereçamento por Rua – Quadra – Lote.

Assim, o loteamento está formado por 43 quadras e um total de 1367 lotes.

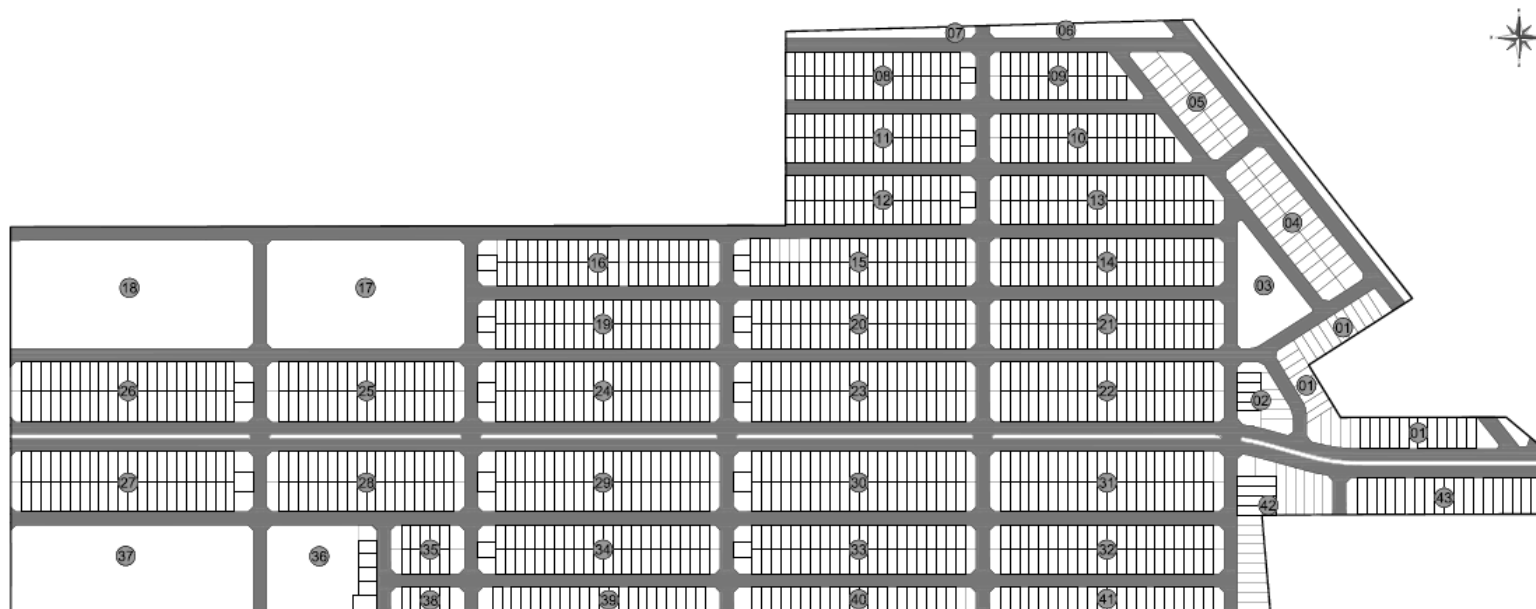


Fig 7. – Mapa das quadras

## 9– Quadro Poligonal do Empreendimento

| RESIDENCIAL PLANALTO – QUERÊNCIA - MT |             |                             |             |                                      |
|---------------------------------------|-------------|-----------------------------|-------------|--------------------------------------|
| PONTOS INICIAL                        | AZIMUTES    | DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (M) | PONTO FINAL | OBSERVAÇÕES                          |
| M.1                                   | 141°52'25"  | 257,66                      | M.2         | Área total: 669.636,00m <sup>2</sup> |
| M.2                                   | 141°44'14"  | 108,24                      | M.5         |                                      |
| M.5                                   | 237°22'14"  | 127,22                      | M.7         |                                      |
| M.7                                   | 148°46'14"  | 63,45                       | M.6         |                                      |
| M.6                                   | 89°52'40"   | 170,85                      | M.1A        |                                      |
| M.1A                                  | 129°57'08"  | 56,82                       | M.2A        |                                      |
| M.2A                                  | 175°08'51"  | 63,70                       | M.6A        |                                      |
| M.6A                                  | 269°51'27"  | 301,01                      | M.8         |                                      |
| M.8                                   | 175°08'51"  | 100,00                      | M.7A        |                                      |
| M.7A                                  | 269°51'27"  | 499,34                      | M.2B        |                                      |
| M.2B                                  | 269°56' 54" | 800,11                      | M.3         |                                      |
| M.3                                   | 359°59'56"  | 200,00                      | M.4         |                                      |
| M.4                                   | 359°59'56"  | 200,00                      | M.4A        |                                      |
| M.4A                                  | 89°56'54"   | 800,11                      | M.3A        |                                      |
| M.3A                                  | 359°59'56"  | 200,00                      | M.4B        |                                      |
| M.4B                                  | 88°23'58"   | 420,41                      | M.1         |                                      |

## 10 – Quadro de áreas

| QUADRO DE ÁREAS                   |                |              |
|-----------------------------------|----------------|--------------|
| ÁREA DA GLEBA                     |                |              |
| 669.636,00m²                      |                |              |
| TABELA DA ÁREA TOTAL              |                |              |
| ÁREA TOTAL DO LOTEAMENTO          | 669.636,00m²   |              |
| TABELA DA ÁREA A SER LOTEADA      |                |              |
| ÁREA TOTAL                        | 100.00%        | 669.636,00m² |
| FAIXA DE DOMÍNIO                  | 0.57%          | 3.801,93m²   |
| ÁREA TOTAL                        | 99.43%         | 665.834,07m² |
| ÁREA VERDE                        | 10.02%         | 67.071,64m²  |
| INSTITUCIONAL                     | 4.73%          | 31.653,76m²  |
| EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO        | 0.07%          | 500,00m²     |
| INSTITUCIONAL - SEGURANÇA PÚBLICA | 0.20%          | 1.360,98m²   |
| ARRUAMENTO                        | 26.61%         | 178.189,51m² |
| TOTAL ÁREAS PÚBLICAS              | 41.63%         | 278.775,89m² |
| ÁREA DAS QUADRAS E LOTES          | 57.80%         | 387.058,18m² |
|                                   | 1.367 UNIDADES | 43 QUADRAS   |