CASA&TERRA
EMPREENDIMENTOS

Matriz: SAAN QUADRA 03, lote 650/660
CEP: 70.632-300 – Brasília/DF
Telefone: +55 61 3221.5700
casaeterra@casaeterra.com
www.casaeterra.com

MEMORIAL DESCRITIVO DE CARACTERIZAÇÃO DO LOTEAMENTO

RESIDENCIAL PLANALTO II
QUERÊNCIA-MT

CASA&TERRA
EMPREENDIMENTOS

Matriz: SAAN QUADRA 03, lote 650/660
CEP: 70.632-300 – Brasília/DF
Telefone: +55 61 3221.5700
casaeterra@casaeterra.com
www.casaeterra.com

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 II, 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

PROPRIETÁRIO:	**RESIDENCIAL QUERÊNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
CNPJ:	**33.492.779/0001-69**
ENDEREÇO:	**LOTE DE CHÁCARA Nº 50 DO SETOR "C"**
MUNICÍPIO:	**QUERÊNCIA**
ESTADO:	**MATO GROSSO**
ÁREA:	**52.6405ha**
MATRÍCULA:	**10.899**
COMARCA:	**QUERÊNCIA/MT**

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.

CASA&TERRA
EMPREENDIMENTOS

Matriz: SAAN QUADRA 03, lote 650/660
CEP: 70.632-300 – Brasília/DF
Telefone: +55 61 3221.5700
casaeterra@casaeterra.com
www.casaeterra.com

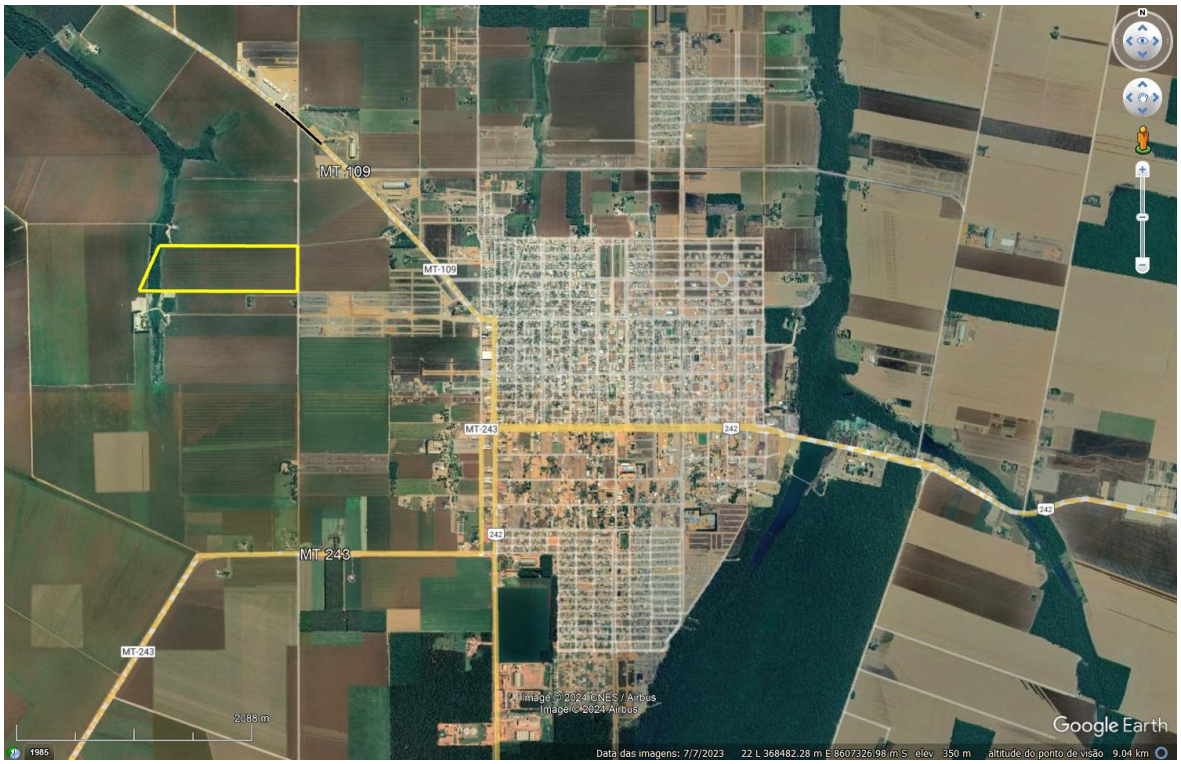

Fig. 1 – Planta de Localização

Fig. 2 – Planta de Situação

CASA&TERRA
EMPREENDIMENTOS

Matriz: SAAN QUADRA 03, lote 650/660
CEP: 70.632-300 – Brasília/DF
Telefone: +55 61 3221.5700
casaeterra@casaeterra.com
www.casaeterra.com

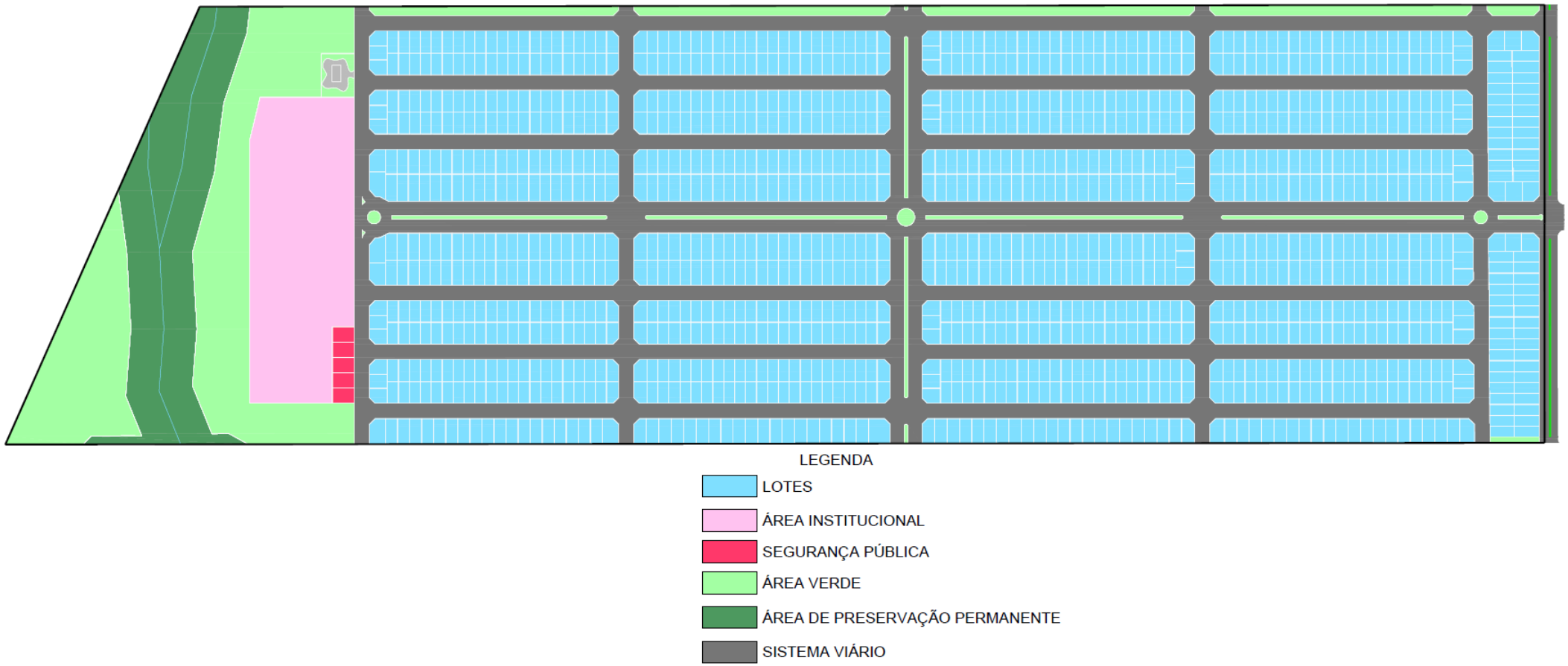

Fig. 3 – Plano de uso e ocupação do solo

CASA&TERRA
EMPREENDIMENTOS

Matriz: SAAN QUADRA 03, lote 650/660
CEP: 70.632-300 – Brasília/DF
Telefone: +55 61 3221.5700
casaeterra@casaeterra.com
www.casaeterra.com

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 Uso e Ocupação do Solo nº 45278/2023 emitida para o loteamento em 23 de outubro de 2023 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 n° 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 II será dotado das seguintes infraestruturas:

- Sistema de Drenagem de Pluvial;
- Rede de distribuição de energia elétrica;
- Rede de abastecimento de água potável;
- Pavimentação.

CASA&TERRA
EMPREENDIMENTOS

Matriz: SAAN QUADRA 03, lote 650/660
CEP: 70.632-300 – Brasília/DF
Telefone: +55 61 3221.5700
casaeterra@casaeterra.com
www.casaeterra.com

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 á 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.

CASA&TERRA
EMPREENDIMENTOS

Matriz: SAAN QUADRA 03, lote 650/660
CEP: 70.632-300 – Brasília/DF
Telefone: +55 61 3221.5700
casaeterra@casaeterra.com
www.casaeterra.com

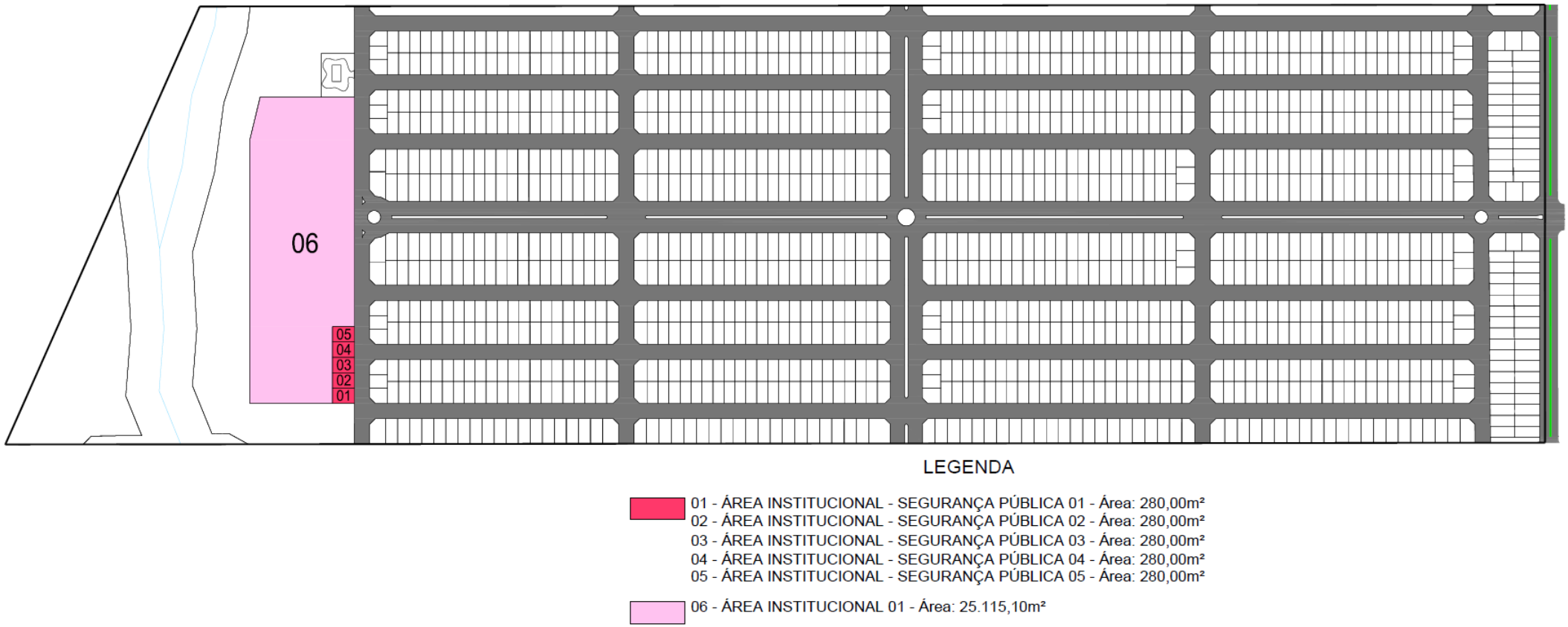

Fig. 4 – Masterplan Áreas Institucionais

CASA&TERRA
EMPREENDIMENTOS

Matriz: SAAN QUADRA 03, lote 650/660
CEP: 70.632-300 – Brasília/DF
Telefone: +55 61 3221.5700
casaeterra@casaeterra.com
www.casaeterra.com

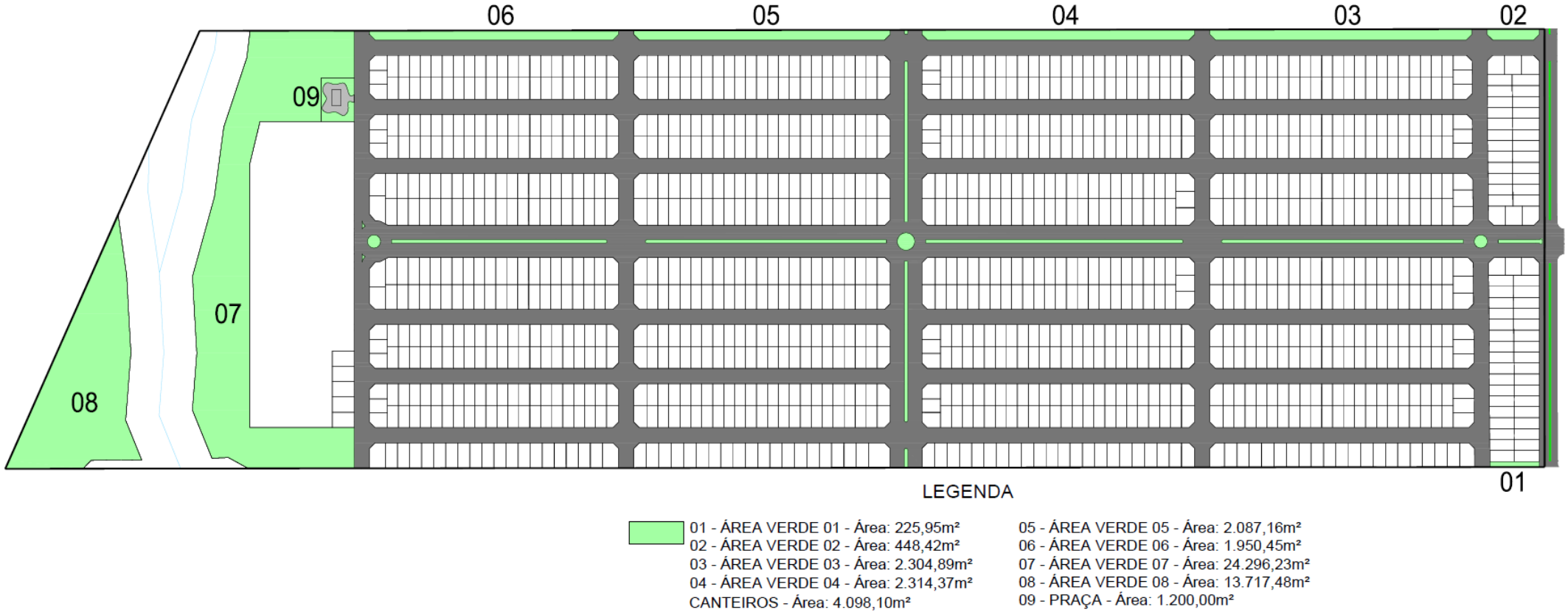

Fig. 5 – Masterplan Áreas Verde

CASA&TERRA
EMPREENDIMENTOS

Matriz: SAAN QUADRA 03, lote 650/660
CEP: 70.632-300 – Brasília/DF
Telefone: +55 61 3221.5700
casaeterra@casaeterra.com
www.casaeterra.com

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.

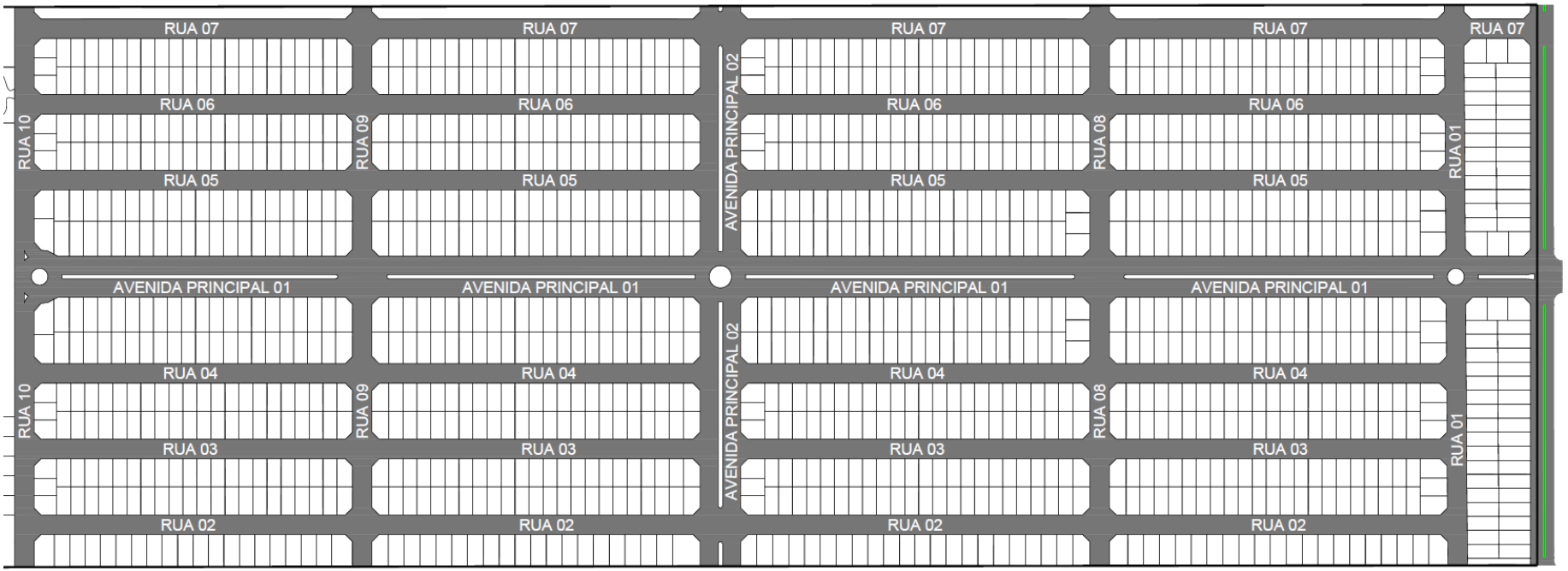

Fig. 6 – Mapa viário

CASA&TERRA
EMPREENDIMENTOS

Matriz: SAAN QUADRA 03, lote 650/660
CEP: 70.632-300 – Brasília/DF
Telefone: +55 61 3221.5700
casaeterra@casaeterra.com
www.casaeterra.com

4 – Endereçamento

O endereçamento foi pensado para o Loteamento Residencial Planalto II 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 31 quadras e um total de 1.270 lotes disponíveis.

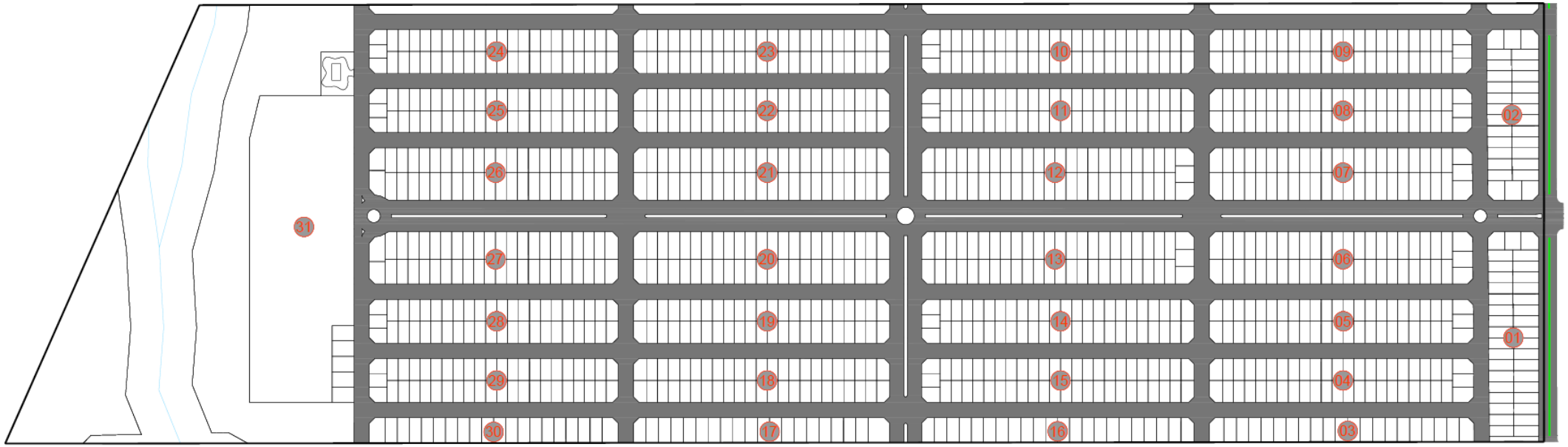

Fig 7. – Mapa das quadras

CASA&TERRA
EMPREENDIMENTOS

Matriz: SAAN QUADRA 03, lote 650/660
CEP: 70.632-300 – Brasília/DF
Telefone: +55 61 3221.5700
casaeterra@casaeterra.com
www.casaeterra.com

9– Quadro Poligonal do Empreendimento

RESIDENCIAL PLANALTO II – QUERÊNCIA - MT					
MARCOS	**COORDENADAS**		**AZIMUTE**	**DISTÂNCIAS (M)**	**OBSERVAÇÕES**
M1 ao M2	(E) 365.941,215	(N) 8.608.562,259	179° 59’56”	**200,00**	**Área total: 526.405,00m²**
M2 ao M2A	(E) 365.941,219	(N) 8.608.362,258	179°59’56”	**200,00**	
M2A ao M3			269°56’08”	**1.405,26**	
M3 ao M3A			23°55’46”	**214,71**	
M3A ao M4			23°55’45”	**222,80**	
M4 ao M1			89°55’19”	**1.227,79**	

CASA&TERRA
EMPREENDIMENTOS

Matriz: SAAN QUADRA 03, lote 650/660
CEP: 70.632-300 – Brasília/DF
Telefone: +55 61 3221.5700
casaeterra@casaeterra.com
www.casaeterra.com

10 – Quadro de áreas

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DA GLEBA 526.405,00m²		
TABELA DA ÁREA TOTAL		
ÁREA DA GLEBA		526.405,00m²
TABELA DA ÁREA A SER LOTEADA		
ÁREA TOTAL	100.00%	526.405,00m²
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	4.97%	26.150,17m²
ÁREA TOTAL DO PARCELAMENTO	95.03%	500.254,83m²
ÁREA VERDE	10.00%	52.643,05m²
INSTITUCIONAL	4.77%	25.115,10m²
INSTITUCIONAL - SEGURANÇA PÚBLICA	0.27% 5.04%	1.400,00m²
ARRUAMENTO	27.13%	142.863,64m²
TOTAL ÁREAS PÚBLICAS	42.17%	222.021,79m²
ÁREA DAS QUADRAS E LOTES	52.86%	278.233,04m²
	1.270 UNIDADES	31 QUADRAS