



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CNPJ 37.465.002/0001-66

LEI MUNICIPAL N. 704/2.012
DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.012

**DISPÕE SOBRE PARCELAMENTO DO
SOLO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

FERNANDO GÖRGEN, Prefeito Municipal de Querência, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, em conformidade com a Lei Orgânica do Município e a Lei n. 6.766 de 19 de dezembro de 1979, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.º A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do município de Querência, sendo elaborada nos termos da Lei Federal n. 6.766/79 e Lei Federal n. 9.785/99 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

Parágrafo único. O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos e remembramentos realizados para venda ou 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. 2.º O Parcelamento do Solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento, observadas as disposições desta Lei.

Art. 3.º 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. 4.º As obrigações assumidas pelo loteador perante o Município estende-se aos adquirentes de lotes, aos seus sucessores ou a quem quer que, a qualquer título, utilize do solo parcelado.

§ 1º O loteador não pode transferir a terceiro as obrigações assumidas com a execução das obras referidas no inciso V do artigo 11 desta lei.



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CNPJ 37.465.002/0001-66

§ 2º Para fins previstos neste artigo, o loteador, os adquirentes de lotes e seus sucessores farão sempre constar nos contratos de alienação a obrigatoriedade de respeito às restrições e obrigações a que está sujeito o loteamento, sob pena de responsabilidade.

Art. 5.º 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 pelo Plano Diretor e Leis Complementares do mesmo;
- 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. 6.º O município não aprovará loteamento de glebas distantes da mancha urbana cuja implantação exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso nas áreas adjacentes.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 7º. 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 - **Condomínio Fechado (Loteamento Fechado):** É um loteamento especial para fins residenciais ou não, com fechamento das vias internas e controle de acesso para uso exclusivo por condôminos, moradores e pessoas autorizadas.

VI - **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.



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CNPJ 37.465.002/0001-66

VII - 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.

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

IX - 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.

X - Faixa não Edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção.

XI - 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.

XII - Remembramento: é a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente.

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

XIV - Via de Circulação: é a via destinada a circulação de veículos e pedestres.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 8.º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana devidamente definida em Lei Municipal de perímetro urbano.

Art. 9.º 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.



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CNPJ 37.465.002/0001-66

CAPÍTULO IV

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 10. 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) loteamentos fechados (condomínios);
- d) para fins industriais;
- e) loteamentos mistos (residencial e comercial).

II - quanto à localização, deverão ser observados os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecida na Lei de Zoneamento e normas de proteção ambiental.

Seção I

Dos Requisitos Comuns a Todos os Parcelamentos

Art. 11. Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

I - só poderão ser loteadas áreas com acesso direto à via pública em 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 - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas e adequar-se com a topografia local;

IV - a hierarquia viária deverá respeitar as dimensões mínimas da tabela abaixo, estabelecidos pelo órgão competente municipal na consulta prévia:

Tipo	Localização	Função	Largura Total (m)	Passeio (m)	Pista de rolamento (m)
Arterial	Acesso à área urbana/Anel Viário	Ligações Interurbanas	ABNT e normas específicas do DNER		
Estrutural	Eixos de circulação/ Corredores de	Ligações Intra urbanas/ média ou		3,00m	



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CNPJ 37.465.002/0001-66

	Desenvolvimento/ Ligação dos Bairros	alta fluidez/ acessibilidade	29,00m	e canteiro central de 3,00m	2 pistas de 10,00 m
Coletora	Áreas de ocupação intensiva/acesso aos bairros/ áreas comerciais	Via secundária de acesso aos lotes/ acesso a áreas comerciais	18,00m	3,00m	12,00m
Local	Áreas de ocupação intensiva/ acesso aos lotes	Via prioritária de acesso aos lotes/ acesso às outras vias	14,00m	2,50m	9,00m

V - possuir infraestrutura básica constituída por vias abertas e dotadas de meio-fio e pavimentação asfáltica, obras de escoamento de águas pluviais, redes de abastecimento de água potável, rede de energia elétrica, além de terrenos e quadras devidamente demarcados; obras e serviços estes sob responsabilidade e ônus do loteador;

VI - o comprimento máximo das quadras não poderá exceder a 250,00m (duzentos e cinquenta metros) e a largura máxima igual a 100,00m (cem metros), salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial onde o comprimento máximo da quadra será de 350,00m (trezentos e cinquenta metros) e largura máxima de 200,00 (duzentos) metros;

VII - o lote situado em esquinas deverá possuir chanfrado a 45° (quarenta e cinco graus) de suas divisas com a esquina numa distância de 5,00 m (cinco metros), área de 12,50 m² (doze metros e cinquenta centímetros quadrados) e possuir dimensões tais que sua área incluindo o chanfrado obrigatório, não seja inferior ao estabelecido pela Lei.

§ 1º As vias de circulação quando destinadas exclusivamente a pedestres, deverão ter largura mínima de 6,00 (seis metros).

§ 2º Todos os projetos de parcelamento qualquer que seja a sua natureza deverão possuir pelo menos uma via estrutural, dentro da área a ser parcelada de forma que venha a promover a melhor integração possível desta área, ao passo que a quantidade de vias coletora e local dependerá do tamanho da área a ser parcelada e a consequente necessidade de fluxo, tráfego, circulação e partido geral do projeto de parcelamento.

§ 3º Em loteamentos com menos de 350 (trezentos e cinquenta lotes), poderá ser substituída a colocação da via estrutural, devendo neste caso, possuir pelo menos uma via coletora, de forma a promover a melhor integração possível desta área a ser parcelada.

4º A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente ou constante de plano já aprovado pelo Município, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que seja considerada de categoria inferior.

§ 5º 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

Av. Cuiabá, Quadra 01 Lote 09 Setor C – Fone/Fax: (066) 3529 1218/3529-1298

e-mail: pmquerencia@vsp.com.br

CEP 78.643.000

Querência - MT



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CNPJ 37.465.002/0001-66

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).

§ 6º As ruas sem saída não poderão ultrapassar 100,00m (cem metros) de comprimento devendo obrigatoriamente, ter no seu final, bolsão de retorno com diâmetro mínimo inscrito de 12,00m (doze metros).

§ 7º O chanfrado de que trata o inciso VII pode ser substituído por uma concordância de alinhamento predial do terreno com arco de raio mínimo de 9,00 m (nove metros) de maneira que o raio seja perpendicular à testada do imóvel. Neste caso deverá constar do projeto os detalhes respectivos às concordâncias na escala mínima de 1:500 (um para quinhentos).

Art. 12. O loteador será obrigado a deixar a faixa *non edificandi* como reserva, nas seguintes situações:

- I - observar o que determina a Lei Ambiental ao longo dos rios, córregos ou das águas dormentes ;
- II - mínima de 15,00 (quinze metros) em cada lado das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão e similares, salvo exigências específicas dos órgãos competentes;
- III - terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana;
- IV - em locais destinados a implantação de equipamentos urbanos que serão definidos no Plano Diretor ou lei complementar

Parágrafo único. A área correspondente à faixa não edificável de proteção deverá ser cedida ao Município no ato da aprovação do loteamento, sem ônus para ele.

Art. 13. O proprietário cederá ao Município, sem ônus para este, por escritura pública, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, sendo que:

- I – de 5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento) - para uso institucional;
- II – de 10% (dez por cento) a 15% (quinze por cento) – para áreas verdes, com espaços livres de uso públicos;
- III – de 15% (quinze por cento) a 20% (vinte por cento) – para as vias de circulação;

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

- I – não poderão estar situadas nas faixas *non edificandi*;
- II – 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, dos dutos e das linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão não poderão ser computadas para efeito dos percentuais exigidos nos incisos I, II e III deste artigo.

§ 3º O Município exigirá para a aprovação do loteamento a reserva de faixa não edificável, quando conveniente e necessário na frente, lado ou fundo do lote para rede de água e esgoto e outros equipamentos urbanos.



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CNPJ 37.465.002/0001-66

§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.

Art. 14. A área mínima dos lotes para efeito de loteamento será de no mínimo 375,00m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados) e as testadas de no mínimo 15m (quinze metros).

§ 1º A área mínima dos lotes válida para desmembramentos e remembramentos será de no mínimo 375,00m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados) com testada de no mínimo 15,00m (quinze metros).

§ 2º A área mínima dos lotes e testadas para loteamentos populares deverá atender ao artigo 16 § 2º.

Seção II

Dos Loteamentos Residenciais e Populares

Art. 15. São classificados como loteamentos residenciais os que serão concretizados pela iniciativa privada, sem interferência do Poder Público ou órgãos financeiros, na sua execução e comercialização.

Art. 16. Considera-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, que considerará nestas decisões as disposições da Lei de Zoneamento e Uso do Solo, além de concepções do planejamento e desenvolvimento urbano do Município.

§ 2º Os lotes dos loteamentos populares não poderão ter área inferior a 225,00m (duzentos metros quadrados) e nem testada menor de 10,00 (dez) metros.

Seção III

Dos Projetos de Condomínio Horizontal Fechado

Art. 17. São considerados como loteamentos fechados (condomínios horizontais fechados) os que se enquadram na definição constante no inciso V do artigo 7º desta Lei.

Parágrafo único. O parcelamento de glebas em unidades isoladas entre si, sob forma de condomínio, poderá ser alienado todo ou em parte, cada unidade constituindo-se em propriedade autônoma, sujeitas às limitações desta Lei e demais Leis Municipais referidas à questão.



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CNPJ 37.465.002/0001-66

Art. 23. As frações ideais de terrenos de condomínios horizontais aprovadas pelo órgão competente municipal serão consideradas indivisíveis.

§ 1º Ao ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis o projeto de condomínio horizontal, deverá ser especificada a condição de uso da área somente para condomínio horizontal e a proibição da subdivisão da área em lotes individualizados.

§ 2º O Município não estenderá qualquer serviço público ao interior de condomínio horizontal, sendo estes de responsabilidade exclusiva dos condomínios.

§ 3º Cada unidade será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação, sobre o qual se erguerá obrigatoriamente edificação correspondente.

§ 4º A cada unidade autônoma caberá como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e partes comuns, proporcionais à área da unidade do terreno.

§ 5º Os direitos ao uso das instalações comuns do condomínio também serão tratados como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, sendo vinculados à unidade habitacional, assim como à fração ideal correspondente.

§ 6º As instalações comuns do condomínio, de que trata o parágrafo anterior deste artigo, poderão ser de guarda de veículos, de serviços, de lazer, esportivos e culturais.

Art. 24. É vedado o desmembramento futuro de parte ou do todo do condomínio.

Art. 25. Em todo condomínio horizontal deverão ser obedecidas para a fração ideal, as dimensões mínimas de tamanho de lote definidas conforme artigo 14 desta lei.

Art. 26. Para os cálculos de área pública e outras áreas, a aplicação de índices exigidos nos termos da Lei, presume-se que, a cada unidade esteja vinculada a fração ideal das áreas de uso comum e restrita aos condôminos, que jamais se incorporam ao patrimônio público, portanto:

I - quando do loteamento, exigir-se-á a porcentagem de áreas públicas, de reserva técnica e áreas verdes previstas nos artigos 12 e 13;

II - quando da edificação, exigir-se-á os índices urbanísticos de taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento e outros, da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal, salvo restrições urbanísticas convencionais do condomínio.

Parágrafo único. A porcentagem referente às áreas verdes se localizarão prioritariamente dentro do condomínio e a totalidade das áreas institucionais e de espaços livres a serem doadas para



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CNPJ 37.465.002/0001-66

aprovação do condomínio horizontal deverá estar localizada fora da área fechada, ao acesso público e com testada para as vias públicas.

Art. 27. A execução e manutenção da infraestrutura mínima exigida, bem como dos equipamentos, praças, bosques, vias internas e coleta de lixo será de responsabilidade do condomínio, não havendo, em tempo algum ônus para o Município.

Seção IV

Dos Loteamentos Para Fins Industriais

Art. 28. A localização, dimensões mínimas e outros requisitos para implantação de loteamentos industriais deverão ser definidos na Lei de Zoneamento e Uso do Solo Urbano e/ou regulamentação específica.

Art. 29. A aprovação de loteamentos industriais depende de análise e anuência prévia de órgão público ambiental.

§ 1º No caso de loteamento destinado a implantação de atividades industriais potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambiente será necessário estudo prévio de impacto ambiental (EIA).

CAPÍTULO V

DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 30. O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar ao Município, em consulta prévia, a sua viabilidade e as diretrizes para Uso e Ocupação do Solo Urbano e Sistema Viário, apresentando 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 (escritura pública registrada);
- 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, indicando:
 - a) esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões e áreas lotes e quadras;
 - b) delimitação do perímetro da propriedade com medidas e confrontantes;
 - 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;



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CNPJ 37.465.002/0001-66

- 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 quilometro 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 ou DXF.

Art. 31. Havendo viabilidade de implantação, o Município, de acordo com as diretrizes de Planejamento e demais legislações pertinentes, após consulta aos órgãos setoriais 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, neles não sendo computado o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

CAPÍTULO VI

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 32. Cumpridas as etapas do capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará os seguintes documentos:

I - Projeto Urbanístico do loteamento, orientado pelas diretrizes definidas pelo órgão municipal competente (04 cópias completas);

II - Memorial Descritivo do loteamento (04 cópias);



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CNPJ 37.465.002/0001-66

- 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 CEMAT;
- VII - Atestado de Viabilidade Técnica Operacional do empreendimento emitida pelo Departamento de Águas ou órgão competente;
- VIII - Parecer do órgão público ambiental competente;
- IX - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional envolvido na elaboração do projeto do loteamento, bem como levantamento topográfico da área;
- X - Modelo de Contrato de Compromisso de Compra e Venda, que será apresentado em cartório para registro conforme artigo 35.

Art. 33. O Projeto de loteamento deverá conter:

I - 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.

II - 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;
- 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.

§ 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 da Secretaria Municipal competente.

§ 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 Regional de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

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



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CNPJ 37.465.002/0001-66

Art. 34. O 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 total das áreas de utilidade pública com suas respectivas percentagens.

Art. 35. O Modelo de Contrato de Compra e Venda deverá constar, obrigatoriamente, as obrigações previstas no artigo 26 da Lei Federal n. 6.766/79, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 36. 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. 37. 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 na escala 1:500 (um por quinhentos), 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;
 - c) indicação das edificações existentes;
- IV - Memorial Descritivo dos lotes abrangidos, contendo áreas, medidas e confrontações, antes e depois do desmembramento e/ou remembramento;
- 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;



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CNPJ 37.465.002/0001-66

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão assinatura do proprietário e responsável técnico e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 38. 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 artigo 14, § 1º desta lei;

II - A parte restante do lote ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, com acesso direto ao logradouro público, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

Art. 39. 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. 40. O prazo máximo para aprovação do Projeto, depois de cumpridas pelo interessado todas as exigências será de 30 (trinta) dias.

Art. 41. Após análise do projeto, exame de toda a documentação exigida e depois de preenchidos os requisitos necessários, o projeto de desmembramento e/ou remembramento será devidamente aprovado para posterior averbação no Registro de Imóveis.

§ 1º Somente após a averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para construção.

§ 2º A autorização de desmembramento e/ou remembramento será concedida através de documento expedido pelo órgão competente do Município e terá prazo de validade de 06 (seis) meses.

§ 3º 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.

§ 4º As taxas referentes à análise de expedição da autorização estão previstas no Código Tributário Municipal.

CAPÍTULO VIII

DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Av. Cuiabá, Quadra 01 Lote 09 Setor C – Fone/Fax: (066) 3529 1218/3529-1298

e-mail: pmquerencia@vsp.com.br

CEP 78.643.000

Querência - MT



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CNPJ 37.465.002/0001-66

Art. 42. 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;

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. 43. Atendidas as exigências do artigo anterior o projeto de loteamento, após ser aprovado pelo setor municipal competente, é encaminhado à aprovação da Câmara Municipal de Vereadores que analisa o cumprimento das exigências dessa Lei e, atendidas todas as formalidades a Câmara Municipal de Vereadores aprova o projeto que é enviado para sanção do Executivo Municipal.

Art. 44. Aprovado o projeto pela Câmara Municipal de Vereadores e sancionada a Lei pelo Executivo, o Município expedirá alvará de loteamento mediante a apresentação dos documentos abaixo discriminados, sob pena de caducar a aprovação:

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;

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 consolidação de arrimo, para a boa conservação das ruas, bueiros e pontilhões, quando consideradas indispensáveis em função das condições da conformação do terreno, viárias e sanitárias;

VII - Cronograma físico-financeiro de execução do loteamento e das obras de infraestrutura, que não poderá ter prazo superior a 02 (dois) anos;

VIII - Orçamentos detalhados das obras de infraestrutura urbanas;

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

X - Laudo de Avaliação dos Lotes, emitido por 03 (três) imobiliárias ou 03 (três) profissionais, devidamente habilitados pelo CRECI-MT, sem considerar as benfeitorias previstas nos projetos do loteamento;

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



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CNPJ 37.465.002/0001-66

Art. 45. O loteador deverá executar, sem ônus para o Município, todos os serviços e obras de infraestrutura especificados nos projetos enumerados no artigo 44 desta Lei, em prazo máximo de 2 (dois) anos.

Art. 46. Como garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura, conforme exigência estabelecida no artigo 44, o loteador será obrigado a oferecer como caução um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

§ 1º O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 2º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, o Município liberará, mediante requerimento do interessado, as garantias de sua execução, após vistoria.

§ 3º Município poderá, mediante requerimento do interessado, liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem sendo concluídos.

Art. 47. 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. 48. O Loteador deverá:

- I - Facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços;
- II - Não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução para garantia da execução das obras;
- III - Não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obrigações previstas no inciso V do artigo 11 desta lei.

Art. 49. Findo o prazo de 2 (dois) 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 a 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. 50. 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.



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CNPJ 37.465.002/0001-66

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 51. 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 legalizar 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 2 (dois) anos.

Art. 52. Após a publicação da presente lei, o Município ao tomar conhecimento da existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno 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. 53. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme a legislação específica em vigor, os servidores do Município que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CNPJ 37.465.002/0001-66

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 54. Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados sem aprovação do Município, inscritos ou não no Registro de Imóveis, em época anterior à presente lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por Comissão específica a ser designada pelo Prefeito Municipal.

§ 1º A aprovação de loteamento e/ou desmembramento dos lotes enquadrados no *caput* deste artigo é feita mediante Lei Municipal de Regularização de Loteamento ou Desmembramento baseado no relato da referida Comissão.

§ 2º A aprovação estará condicionada ao pagamento da multa prevista no § 1º do artigo 51 desta Lei, à cessão de áreas para fins de utilidade pública, ou o correspondente em dinheiro, relativo à época das primeiras alienações, bem como ao pagamento das despesas com serviços e obras necessárias para a regularização do loteamento ou desmembramento, por parte dos beneficiários.

§ 3º Na Lei Municipal de Regularização do Loteamento ou Desmembramento citado no parágrafo primeiro deste artigo, deverão constar as condições e justificativas que levam ao Município a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares.

§ 4º Caso a Comissão Específica constate que o loteamento ou desmembramento não possua condições de ser aprovado encaminhará expediente ao Prefeito solicitando que a Procuradoria Jurídica do Município seja autorizada a pleitear a anulação do processo de sua aprovação, caso tenha sido registrado junto ao Registro de Imóveis e responsabilizar o proprietário da área.

Art. 55. Nos casos em que a presente Lei for omissa, aplicar-se-ão os dispositivos da Lei Federal n.6.766 de 19 de dezembro de 1979, e no que couber o disposto no Código Civil Brasileiro.

Art. 56. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Querência – MT, 18 de dezembro de 2012.



FERNANDO GÖRGEN
prefeito municipal