



PROJETO DE LEI ORDINÁRIA N° 41/2024
de 11 de setembro de 2024.

**REGULAMENTA O PARCELAMENTO DO SOLO DE
IMÓVEIS PARA CRIAÇÃO DE CHÁCARAS/SÍTIOS
DE RECREIO E CONDOMÍNIOS URBANOS EM
ÁREAS RURAIS DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de Tapurah, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, propõe a edição da seguinte Lei:

CAPÍTULO I

**Seção - I
Disposições Gerais**

Art. 1º. Fica regulamentado o parcelamento do solo urbano, localizado em área de expansão urbana, em Chácaras/sítios de recreio e Condomínios em áreas rurais com finalidade urbana.

**Seção - II
Do Parcelamento**

Art. 2º. Esta Lei Complementar tem como base a Lei Federal nº 6.766/1979; a Lei Federal 10.257/2001; a Lei Federal nº 4.591/1964; o art. 1.358-A do Código Civil; a Lei Federal 13.465/2017, c/c demais ordenamentos jurídicos pertinentes;

Art. 3º. O parcelamento do solo destinado a chácaras ou sítios de recreio só será permitido na zona de expansão urbana do Município.

§1º. Para as áreas que pertenciam a Zona Rural e onde o Município poderá optar pelo parcelamento em Condomínio com finalidade urbana, será necessário:

I - tornar a sua viabilidade urbanística dominial da Zona Rural para obter a transformação em Zona Urbana, aos termos de exigências da legislação municipal;

II - aberturas de vias de circulação pavimentadas com a infraestruturas de cascalhos e ou pedras britadas e com sinalização de trânsito vertical;

III - redes de energia elétrica, em conformidade com a legislação vigente;

IV - drenagem de águas pluviais adequada para vias não pavimentadas, com destinação conforme normativos ambientais;

V – Construções de poços artesianos ou mini artesianos coletivo;



VI – Construções de fossas sépticas individuais, lote a lote.

§2º Nas chácaras ou sítios de recreios, poderão haver poços artesianos ou mini artesianos de uso coletivo feito pelo Loteador.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO NOS LOTEAMENTOS DE CHÁCARAS DE RECREIO E CONDOMÍNIOS RURAIS.

Art. 4º. O parcelamento do solo deverá obedecer aos seguintes requisitos:

I – testada mínima de 20,00 (vinte) metros para cada unidade;

II – área de, no mínimo, 1.000,00 m² (mil metros quadrados) e, no máximo, de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) por unidade;

§1º. Todas as unidades deverão ter acesso direto e livre às vias de circulação, que deverão ser planejadas e construídas conforme dispositivo legal.

§2º. Em nenhuma hipótese será permitido qualquer forma de desmembramento destas unidades.

Art. 5º. As vias de circulação dos parcelamentos e Condomínios Rurais possuirão as dimensões mínimas de:

I – nas vias principais, largura total de 14,00 m (catorze metros), incluindo passeio público, com arruamento de no mínimo 9,00 m (nove metros);

II – nas vias secundárias, largura total de 14,00 m (catorze metros), incluindo passeio público, com arruamento de no mínimo 9,00 m (nove metros).

Art. 6º. A área de preservação permanente e/ou áreas verdes deverão serem cercadas em todas as suas divisas.

Art. 7º. Deverá ser destinada área verde, considerado como área pública, equivalente a no mínimo, 6% (seis por cento) da área total do loteamento, não sendo levada em conta a Área de Preservação Permanente – APP.

§1º. Poderá o loteador, a fim de atender a exigência prevista no “caput” deste artigo, destinar área em localidade diversa e não contígua ao loteamento, desde que demonstrada a impossibilidade de fazê-lo no próprio loteamento, devendo ser averbada na matrícula do condomínio ou do loteamento.

§2º. Poderá o Loteador utilizar, até no máximo de 50% (cinquenta porcento) bosques, canteiros e gramados do próprio empreendimento como destinação de área verde.



§3º. Considera-se como área verde espaços públicos destinados a praças públicas, parques e canteiros centrais.

Art. 8º. As áreas a serem parceladas deverão ter o tamanho mínimo de 40.000,00 m² (quarenta mil metros quadrados).

Art. 9º. Deverão ser destinadas áreas de equipamentos urbanos e comunitários ou de uso comum nos seguintes casos:

I - para parcelamentos realizados na forma de Loteamentos, deverão ser destinados 6% (seis por cento) da área loteada dentro do empreendimento para o Município, ou poderá ser ofertada área equivalente em outra localidade desde que haja interesse do Município;

II - para parcelamentos realizados na forma de Condomínio deverão ser destinados 6% (seis por cento) da área total para uso comum dos condôminos.

Art. 10. Todos os lotes oriundos do parcelamento deverão obedecerem aos itens constantes no art. 3º desta Lei, deverão possuir também fossa séptica com padrão definido pelo município, sendo de responsabilidades dos proprietários a limpeza das mesmas, quando necessário por empresas específicas.

Art. 11. Será de responsabilidade dos proprietários dos lotes integrantes dos parcelamentos abertos e ou condonial fechados, a coleta e a destinação do lixo domiciliar em locais apropriados para recolhimento pela Secretaria Municipal de Serviços públicos.

Art. 12. Nos loteamentos abertos ou fechados, será de responsabilidade do loteador a conservação e a manutenção das vias de circulação por um prazo de 3 (três) anos, contados da data de seu Decreto de aprovação.

§1º. Decorrido o prazo disposto no “caput”, as responsabilidades serão inteiramente transmitidas aos proprietários dos lotes, que deverão reunir-se em associação de moradores ou instituir condomínio nos moldes legais, podendo firmar parcerias legais (publicas/privadas) com o poder público municipal para o efetivo de serviços e manutenção de obras.

§2º. Havendo a formação da associação anterior ao referido prazo a mesma poderá assumir tais obrigações, caso tenha interesse.

§3º. Caso os proprietários dos lotes não se reúnam e instituam condomínio, as responsabilidades pela conservação e manutenção das vias de circulação do loteamento permanecerão com os proprietários condonariais que poderão firmar parcerias legais com o poder público municipal para realização de serviços e manutenção de obras.



§4º. Com o advento posterior da cobrança de fato gerador (IPTU dentre outras taxas pertinentes) pelo ente municipal, serão transferidos ao município as responsabilidades de conservação e manutenção apenas do loteamento aberto.

CAPÍTULO III

DA PROPOSTA PRELIMINAR DE REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DAS CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 13. Para aprovação das propostas preliminares do parcelamento do loteamento e ou Condomínios Rurais, o proprietário do imóvel deverá solicitar ao Departamento de Engenharia Municipal a Certidão de Viabilidade do Projeto Urbanístico, instruído dos seguintes documentos:

I – título dominial registrado e matriculado em Cartório da propriedade atualizado, com certidões de ônus, no mínimo de 4 (quatro) hectares, como área rural ou urbana, devendo estar, necessariamente, dentro do perímetro de expansão urbana no caso de chácaras ou sítios de recreio.

II – certidões negativas de tributos municipal, estadual e federal, e de outras dívidas a que se referem ao respectivo imóvel;

III – 02 (duas) plantas do imóvel, apresentadas em cópias sem quaisquer rasuras e/ou emendas, com escala de 1:1000 (um por mil), assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional técnico responsável pelos serviços topográficos e ou por envio de projetos por escalas legíveis on-line, determinadas pelo Departamento de Engenharia Municipal:

IV - As plantas referidas neste artigo deverão conter a orientação magnética e verdadeira do norte;

V - a divisão do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

VI - a localização geográfica da área, contendo, se existirem, cursos d'água, lagoas, represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, nível do lençol freático, linhas de transmissão de energia elétrica e outras construções;

VII - o esboço preliminar do parcelamento do solo pretendido, indicando áreas individuais das unidades de chácaras de recreio e ou condomínios e das áreas de vias de circulação.

Art. 14. O deferimento da proposta está sujeito à análise do Departamento de Engenharia Municipal, onde serão verificadas as questões urbanísticas e ambientais, previstos nesta lei.



§1º. O Departamento de Engenharia Municipal poderá, a qualquer tempo, realizar vistorias no local a fim de constatar se de fato o parcelamento do empreendimento está na vigência da presente Lei para deferimento ou não da proposta de regularização.

§2º. O proprietário no ato da apresentação da proposta da regularização do seu empreendimento deverá optar pela forma de parcelamento, se na forma de Condomínio ou de Loteamento, respeitando as características urbanísticas e ambientais do local, na vigência desta Lei.

CAPÍTULO IV

DO REQUERIMENTO DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DAS CHÁCARAS DE RECREIO E CONDOMINIOS RURAIS.

Art. 15. Cumpridas as etapas das análises prévias e do deferimento da proposta de que trata a presente Lei, o(s) proprietário(s) do(s) imóvel(eis) deverá(ão) apresentar(em) através de novo requerimento endereçado ao Departamento de Engenharia o projeto definitivo de regularização do parcelamento pretendido, podendo serem enviados via sistemas on-line específicos, com os seguintes elementos documentais anexos:

I – o projeto do loteamento através de plantas e desenhos na escala de 1:1000 (um por mil) em 03 (três) vias, contendo no mínimo as seguintes informações:

- a) orientação magnética e verdadeira do norte;
- b) sistemas de vias com suas respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangências e ângulos centrais;
- c) perfis longitudinais e transversais de todas as vias, com escalas longitudinal horizontal de 1:1000 (um por mil); escala vertical de 1:1000 (um por mil) e escala transversal 1:1000 (um por mil);

II – curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 10m (dez metros);

III – indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

IV – subdivisão do imóvel em quadras e lotes, contendo as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

V – quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo no mínimo as seguintes informações:

- a) área total do loteamento;



- b) área total do arruamento;
- c) área total das unidades;
- d) área total de área verde comum e individual;
- e) área total de equipamentos urbanos e comunitários;
- f) área total da APP, quando ocorrer;
- g) área total de uso comum, quando ocorrer.

VI – memorial descritivo do loteamento em 03 (três) vias, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) denominação do loteamento;
- b) descrição do loteamento com suas características;

VII – a descrição dos limites e confrontações, a área total do loteamento, a área total dos lotes, a área total das áreas comuns quando houver área total de equipamentos urbanos e comunitários, discriminando as áreas do sistema viário, a área de preservação ecológica, a área “*non aedicandi*”, com os respectivos percentuais;

VIII – o Memorial Descritivo de cada unidade do Loteamento de Chácaras de Recreio e as condominiais.

Art. 16. Deverão ser entregues ainda os projetos complementares das infraestruturas exigidas por Lei, conforme segue:

- I – projeto de rede e de escoamento das águas pluviais e superficiais;
- II – projeto de rede de energia elétrica;
- III – projeto de arborização das vias de circulação, constando inclusive a especificação das espécies, quando ocorrer;
- IV – projeto das vias de circulação no mínimo cascalhadas e ou pedras britadas;
- V – projetos de fossas sépticas individual lote a lote;
- VI – projeto de Caixa d’água comunitária se houver;
- VII – Projetos de Poços artesianos ou semi-artesiano coletiva;



VIII – o Protocolo da LP - Licença Prévia, fornecido pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente ou SEMA, a depender do tamanho do empreendimento.

Art. 17. Os projetos complementares deverão ser apresentados sempre em 03 (três) vias, contendo em cada via o Memorial Descritivo e a respectiva justificativa, bem como outros documentos considerados necessários pelo Departamento de Engenharia Municipal.

§1º. Os projetos complementares deverão ser previamente aprovados pelo Departamento de Engenharia Municipal e pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente, conforme legislação específica.

§2º. As pranchas de desenhos dos projetos complementares deverão obedecer às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 18. Deverá ser apresentado, ainda pelo Loteador, de acordo com a legislação pertinente, Termo de Compromisso especificando:

I – o compromisso do loteador quanto à execução total das obras de infraestruturas, enumerando-as, que poderão serem implementadas de forma parcial, dentro do primeiro ano da aprovação, no mínimo 50% (cinquenta por cento) do total do empreendimento;

II – o prazo de execução da obra de infraestrutura exigida por esta Lei, mesmo sendo de forma parcial, terão que ser implementadas imediatamente de acordo com as etapas previstas no projeto de loteamento;

III – a condição de que as unidades das chácaras/sítios de recreio e ou condomínios fechados poderão receber construções particulares somente depois de recebido o empreendimento pelo município, para registros de matrículas em Cartório;

IV – a Anotação da Responsabilidade Técnica perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU;

V – a ciência do comprador de que o lote, inclusive condonial, não possuirá destinação rural e sim de chácaras de recreios e que incidirá Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU sobre o imóvel.

Art. 19. Em todas as peças do projeto já definido deverão constar a assinatura do requerente e do responsável técnico, devendo este último mencionar o número de seu registro junto ao CREA ou CAU.

Parágrafo único. A aprovação pelo Município de qualquer projeto de parcelamento do solo de que trata a presente Lei, somente será realizada por profissionais,



legalmente habilitado pelo CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

Art. 20. Recebido o projeto de parcelamento e ou Condomínio Rural com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, o Departamento de Engenharia Municipal procederá:

I – análise da exatidão do projeto definitivo;

II – análise de todos os elementos documentais apresentados, conforme exigências desta Lei.

Parágrafo único. O Município, através do Departamento de Engenharia, poderá exigir as modificações que se façam necessárias no projeto definitivo.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO DAS CHÁCARAS DE RECREIOS E CONDOMÍNIOS RURAIS.

Art. 21. Deferido o projeto definitivo de regularização de parcelamento de que trata a presente Lei o Poder Executivo editará o respectivo Decreto de aprovação.

Parágrafo único. Fica concedida isenção do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU pelo prazo de 2 (dois) anos, contados a partir do registro imobiliário. As obrigações acessórias e eventual prorrogação do prazo serão na forma da Lei que vier a regulamentar.

Art. 22. Após aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o parcelamento ao CRI – Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§1º. Após efetivado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Tapurah-MT o registro do projeto de loteamento e atendido o disposto no “caput” deste artigo, o Poder Executivo liberará o empreendimento.

§2º. Ocorrendo as alterações aprovadas deverão ser averbadas no CRI – Cartório de Registro de Imóveis correspondente em completo ao projeto original.

§3º. Havendo alterações, o projeto será examinado pelo Departamento de Engenharia Municipal no todo ou em sua parte alterada, para expedição de novo Decreto de aprovação.

CAPÍTULO VI



DAS EDIFICAÇÕES NOS PARCELAMENTOS DE CHÁCARAS DE RECREIO E CONDOMÍNIO RURAIS.

Art. 23. As edificações nos parcelamentos de Chácaras de Recreio e Condomínios deverão atender aos seguintes requisitos:

I - será necessária licença para construção pelo ente público, de reforma, ampliação e/ou demolição em lotes resultantes de parcelamento do solo para Loteamentos de Chácaras de Recreio, mesmo os que não regularmente aprovados pelo Município, em conformidade com esta Lei;

II - não será permitida subdivisão das unidades dos Loteamentos de Chácaras de Recreio aprovados pelo Município;

CAPÍTULO VII

DO PRAZO E DAS PENALIDADES

Art. 24. Para fins de análise de Parcelamento em Chácaras ou sítios de lazer e Condomínio Rural, deverá o interessado protocolar junto ao Departamento de Engenharia Municipal, seu requerimento acompanhado de documentação e projetos conforme previsão legal, bem como, comprovante de recolhimento de taxas e emolumentos previstos na legislação municipal, num prazo máximo de 05 (cinco) anos, contados a partir da data de publicação da presente Lei.

§1º. Os empreendimentos cujo início da implantação ocorrer antes a publicação da presente Lei, deverão obedecer a Lei específica Municipal, que versa acerca do Parcelamento do Solo de acordo com a zona de planta genérica que se encontram.

§2º. Fica vedada a comercialização dos lotes oriundos do parcelamento até que o mesmo seja registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 25. Serão mantidos como irregulares e embargados, todos os loteamentos clandestinos ou irregulares definidos como Chácaras de Recreio e condomínios que:

I – não protocolarem o requerimento de regularização dentro 180 dias a contar da publicação da presente lei;

II - protocolarem o requerimento conforme previsão legal, porém desistirem do processo de regularização após decorrido os prazos desta Lei;

III - protocolarem o requerimento e não atenderem às exigências para aprovação junto à Prefeitura Municipal dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente;



IV - não efetivarem o seu registro junto ao Cartório de Imóveis dentro do prazo legal, ainda que aprovado pelo órgão;

V – não cumprirem com as obrigações previstas na íntegra desta Lei.

Art. 26. Todos os loteamentos clandestinos ou irregulares definidos como Chácaras para Recreio e ou Condomínios Rurais, que surgirem posteriormente ao início da vigência desta Lei, não poderão dela se beneficiarem, senão regulamentados por essa Lei, serão, assim, considerados e mantidos como clandestinos ou irregulares e serão embargados.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 27. Os órgãos públicos do Município terão acesso livre ao Parcelamento de Chácaras de Recreio e Condomínios, para fiscalização, havendo necessidade.

Art. 28. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 29. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Tapurah, Estado de Mato Grosso, aos 11 dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e quatro.

**Carlos Alberto Capeletti
Prefeito Municipal**