



ESTADO DE MATO GROSSO  
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

## LEI COMPLEMENTAR N.º 3.727/2012

**Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Várzea Grande e dá outras providências.**

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1.º** - O Zoneamento de Uso e da Ocupação do Solo Urbano do Município de Várzea Grande será regido pelos dispositivos desta Lei e de seus anexos integrantes, observado o disposto na Lei do Plano Diretor de Várzea Grande.

**Art. 2.º** - Ficam sujeitas às disposições da presente Lei todas as atividades exercidas no solo urbano, em qualquer escala ou nível, de iniciativa pública ou particular, que também deverão observar todas as normas de uso e ocupação do solo já estabelecidas pelas leis federais e estaduais em vigor.

**Art. 3.º** - A permissão para localização de qualquer atividade não contemplada, a juízo do órgão municipal competente, nas classificações e na relação exemplificativa do anexo I da presente Lei, principalmente aquelas consideradas perigosas, incômodas ou nocivas, dependerá de prévia aprovação em Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) nos termos da legislação específica.

**Art. 4.º** - A presente Lei tem como objetivo:

**I** – estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo do município, tendo em vista o interesse coletivo sobre o particular, o cumprimento da função social da propriedade, os padrões de higiene e o bem-estar do cidadão;

**II** – orientar o crescimento da cidade, visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis e incentivar o adensamento das áreas urbanizadas e próprias para ocupação;

**III** – integrar o zoneamento, o uso e a ocupação do solo com a infraestrutura do sistema viário e o meio ambiente;

**IV** – prever e controlar densidades demográficas e de ocupação do solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;

**V** – compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e da infraestrutura.

## **CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 5.º**- Para efeito de aplicação da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

**I.** altura da edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

**II.** alvará de construção: documento, expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras;

**III.** alvará de localização e funcionamento: documento expedido pela Prefeitura, que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade;

**IV.** coeficiente de aproveitamento mínimo: valor que deve ser multiplicado pela área do lote para se obter a área mínima de construção, considerada para classificar o terreno como utilizado;

**V.** coeficiente de aproveitamento básico: valor que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima de construção;

**VI.** coeficiente de aproveitamento extra: valor que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área extra a ser construída, mediante transferência de potencial construtivo ou outorga onerosa do direito de construir;

**VII.** dimensão mínima do lote ou fração mínima: área mínima do lote individual, quando do parcelamento de uma gleba, ou fração pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com a finalidade de obter as frações ideais aplicáveis para a gleba;

**VIII.** equipamentos urbanos: equipamentos públicos de atendimento e uso da comunidade ou destinados à prestação de serviços essenciais pelo Poder Público, tais como educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

**IX.** faixa de domínio: é a área situada ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de ferrovias, rodovias, gasodutos e redes de alta tensão, bem como ao longo de

equipamentos urbanos, definida em leis federais, estaduais ou municipais, onde não é permitida qualquer edificação;

**X.** faixas de drenagem: faixas de terreno, compreendendo os cursos d'água, córregos ou fundos de vale, e dimensionadas de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas, consideradas como não edificáveis;

**XI.** faixas de proteção: faixas paralelas ao redor de um curso d'água, fundo de vale, nascente, lagoa ou represa, medidas a partir da sua margem ou perpendicularmente a esta, variáveis, de acordo com as Leis Federais, Estaduais e Municipais que as estabelecem;

**XII.** frente ou testada mínima do lote: dimensão mínima da testada do lote para fins de parcelamento do solo;

**XIII.** gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

**XIV.** infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, de iluminação pública, de redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, e as vias de circulação;

**XV.** profundidade do lote: distância medida entre o alinhamento predial do lote e uma linha paralela a este, até seu ponto mais extremo;

**XVI.** recuos frontais, laterais e de fundos: distância entre o limite extremo da edificação e cada uma das divisas do lote; os recuos frontais serão medidos a partir do alinhamento predial, sendo que os demais a partir de linhas paralelas às demais divisas do lote;

**XVII.** subsolo: pavimento, abaixo da menor cota de nível do passeio fronteiro à divisa frontal do lote, cuja altura máxima de seu pé direito seja de até 1,20 (um metro e vinte centímetros) acima da referência de nível obtida pela média das cotas de nível situadas nos pontos de cruzamento das divisas laterais do lote com o alinhamento predial.

**XVIII.** taxa de ocupação: percentual expresso pela relação entre a área de projeção ortogonal da edificação ou edificações e a área total do lote onde se pretende edificar;

**XIX.** taxa de permeabilidade: percentual expresso pela relação entre a área do terreno que não foi ocupada pelos elementos edificados, incluindo construções, estacionamentos, acessos, quadras, piscinas, e a área total do lote.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS ALVARÁS**

**Art. 6.º** - A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar obras residenciais, comerciais, de prestação de serviço ou industriais somente poderá ocorrer em observância às normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidas nesta Lei, e na legislação estadual e

federal pertinente, atendido, especialmente, o disposto no Código Florestal Brasileiro - Lei Federal n.º 4.771/1965, ou seu sucedâneo.

**Art.7.º** - Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviço ou industriais, somente serão concedidos desde que observadas as normas de Uso do Solo previstas para a zona correspondente, estabelecidas nesta Lei.

*Parágrafo único.* Os alvarás constantes deste artigo serão concedidos sempre a título precário ou com prazo determinado, podendo ser cassados a qualquer momento, quando a atividade não mais atender às disposições da legislação vigente.

**Art.8.º** - A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada somente se não contrariar as disposições desta Lei.

## **CAPÍTULO IV**

### **DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO**

**Art.9.º** - Uso do Solo é o tipo de utilização de parcelas do solo urbano, por certas atividades, dentro de uma determinada zona, podendo ser definido como:

- I.** permitido: uso adequado à zona, sem restrições, e que depende apenas das licenças de construção e funcionamento;
- II.** permissível: uso passível de ser admitido na zona, desde que não contradiga ou interfira nos demais usos previstos e seja considerado adequado após Estudo de Impacto de Vizinhança;
- III.** tolerado: uso atual, consolidado antes da aprovação da presente Lei, de acordo com as disposições estabelecidas em leis e decretos anteriores, que contraria os regulamentos aqui dispostos;
- IV.** proibido: uso inadequado que, por sua categoria, porte ou natureza, é nocivo, perigoso, incômodo ou incompatível com as finalidades da zona correspondente.

**§1.º** - Em cada zona haverá usos permitidos e proibidos, podendo ser admitido usos permissíveis e tolerados, de acordo com a presente lei.

**§2.º** - Serão mantidos os usos tolerados das atuais edificações e atividades, desde que possuam alvarás de funcionamento até a data de aprovação desta lei, vedando-se as modificações que contrariam as disposições nela estatuídas.

**Art.10** - Os usos do solo, exemplificados na Tabela I desta Lei, são classificados, definidos e relacionados quanto à atividade, natureza e escala.

**§1.º** - Quanto à atividade os usos podem ser assim definidos:

**I. uso habitacional:** edificações destinadas à habitação permanente ou transitória, sendo:

a) habitação unifamiliar: uma construção por lote ou fração mínima de lote, destinada a servir de moradia a uma só família;

b) conjuntos residenciais horizontais ou verticais: conjunto de edificações de uso habitacional, guardando um vínculo entre si e formando um agrupamento integrado.

c) condomínios urbanísticos horizontais e verticais: a divisão de lotes em unidades autônomas destinadas às edificações, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, formado por vias internas de domínio privado.

d) hotéis, pensões e similares: edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório.

**II. uso comercial e de Serviços:** são atividades comerciais e de serviços complementares às atividades cotidianas da população, sendo:

a) Comércio e Serviço Vicinal: atividade de pequeno porte disseminada no interior das zonas, não incômodas ao uso residencial, de utilização imediata e cotidiana;

b) Comércio e Serviço de Bairro: atividade de médio porte destinada ao atendimento de determinado bairro ou zona, de utilização ocasional e intermitente;

c) Comércio e Serviços Setoriais: atividades de grande porte, com maior abrangência, destinadas a atender a população em geral;

d) Comércio e Serviços Gerais: atividades destinadas à população em geral, as quais, por seu porte ou natureza, exigem confinamento em áreas próprias;

e) Comércio e Serviços Específicos: atividades peculiares, cuja adequação à vizinhança, sistema viário e ao meio ambiente depende de Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV).

**III. Uso Industrial:** atividade que resulta na produção de bens pela transformação de insumos, sendo:

a) Indústrias Grupo A: indústrias não poluidoras, que podem se adequar aos mesmos padrões de usos não industriais previstos para a zona, no que diz respeito aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, e às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego de veículos;

b) Indústrias Grupo B: indústrias não poluidoras, que geram um maior fluxo de pessoas e de veículos e que, portanto, implicam a fixação de padrões específicos, no que diz respeito aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, e às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização;

c) Indústrias Grupo C: estabelecimentos industriais, cujo funcionamento pode gerar um intenso fluxo de veículos de carga e cujo nível de interferência ambiental requer estudos e avaliações de impactos específicos.

**IV. Uso Agropecuário:** atividade agropecuária, agroindustrial e piscicultura;

**V. Uso Extrativista:** atividade de extração mineral e vegetal.

**§2.º - Quanto à natureza, os usos podem ser definidos como:**

**I. Perigosos:** usos que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações e detritos danosos à saúde, ou que possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas e o meio ambiente;

**II. Nocivos:** usos que impliquem na manipulação de ingredientes líquidos ou gasosos, que possam poluir a atmosfera e o meio ambiente;

**III. Incômodos:** usos que possam produzir ruídos, trepidações, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, incomodando a vizinhança;

**IV. Inofensivos:** usos que não causam danos de nenhuma espécie.

**§3.º - Quanto à escala, os usos podem ser assim definidos:**

**I. Tratando-se de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços:**

a) Pequeno Porte: construções com área não superior a 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);

b) Médio Porte: construções com área não superior a 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);

c) Grande Porte: construções com área superior a 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

**II. Tratando-se de estabelecimentos industriais:**

a) Micro-indústria: empregando até 10 funcionários e/ou com área construída não superior a 180m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados);

b) Indústria de Pequeno Porte: empregando até 50 funcionários e/ou com área construída não superior a 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);

c) Indústria de Médio Porte: empregando até 200 funcionários e/ou com área construída não superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

d) Indústria de Grande Porte: empregando mais de 200 funcionários e/ou com área construída superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

## **CAPÍTULO V**

### **DO ZONEAMENTO**

**Art. 11 -** Zoneamento é a divisão da área do perímetro urbano do município em zonas de características diversificadas, para as quais são definidos usos e parâmetros específicos de

ocupação do solo, visando ordenar o crescimento da cidade de acordo com critérios urbanísticos, ambientais e culturais.

**§1.º** - O uso do solo é o conjunto das diversas atividades para cada zona de acordo com o estabelecido nas Tabelas I e II do Uso do Solo, parte integrante desta lei.

**§ 2.º** - Ocupação do solo é o conjunto de parâmetros para ocupação dos lotes em cada zona, de acordo com o estabelecido nas Tabelas III e IV de parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta lei.

**Art. 12** - Entende-se por zona, para efeito desta Lei, uma área em que predominam um ou mais usos, sendo delimitada por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos e divisas de lotes, faixas de proteção de fundo de vale, vias projetadas, divisas, cursos d'água, coordenadas geográficas e outros marcos referenciais da paisagem natural e edificada, conforme consta do Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, integrante da presente Lei.

**Parágrafo Único.** A delimitação das zonas no Município de Várzea Grande é indicada no anexo I, Mapa de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo do Município de Várzea Grande, que integra esta Lei.

**Art. 13** - O Zoneamento deverá ser revisado e atualizado em um prazo máximo de 10 (dez) anos, e deverá ter suas regras avaliadas, monitoradas e revisadas periodicamente, quando:

- I. Qualquer uma das zonas definidas nesta Lei for ocupada em 85% ou mais de sua área;
- II. Houver transformação significativa de uso ou reestruturação de uso e ocupação nas zonas definidas na presente Lei;
- III. Houver alteração no perímetro urbano,
- IV. Houver novos estudos da Carta Geotécnica de Várzea Grande que justifiquem mudanças em função dos dados técnicos apresentados.

## **SEÇÃO 1**

### **DA DIVISÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE VÁRZEA GRANDE**

**Art. 14** - Para efeito desta Lei, o território do município é composto por:

- I**- Área urbana;
- II** - Área Rural.

**§1.º** - É considerada Área Urbana a área contida dentro do Perímetro Urbano do Município e, Área Rural o restante do território municipal.

§2.º - O perímetro urbano do Município de Várzea Grande é definido em lei própria.

§3.º - A Área Rural está sujeita às determinações do Macrozoneamento Municipal definido na Lei do Plano Diretor.

**Art. 15** - A Macrozona Urbana do Município de Várzea Grande fica subdividida em zonas, cujos perímetros encontram-se detalhados no Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, integrante desta Lei, para as quais são estabelecidos índices urbanísticos de acordo com os padrões de uso e de ocupação do solo desejáveis para cada área.

**Art. 16** - O perímetro urbano do Município está subdividido nas seguintes zonas:

- I. Zona de Expansão Urbana (ZEX);**
- II. Zona Central (ZC);**
- III. Zona de Subcentro (ZSC);**
- IV. Zona de Serviços (ZS);**
- V. Zona de Uso Misto (ZUM);**
- VI. Zona de Conservação e Preservação Ambiental (ZCP);**
- VII. Zona Especial de Interesse Cultural, Ambiental e Turístico (ZCAT);**
- VIII. Zona Predominantemente Residencial (ZR);**
- IX. Zona de Proteção do Aeroporto (ZPA);**
- X. Zona Industrial (ZI);**
- XI. Zona Corredor Linear (ZCL);**
- XII. Zona Especial Interesse Social (ZEIS).**

## **SEÇÃO II**

### **DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEX)**

**Art. 17** - A Zona de Expansão Urbana (ZEX) é a zona não parcelada dentro da macrozona urbana, destinada à ampliação da ocupação urbana.

Parágrafo único. As áreas de parcelamentos e desmembramentos aprovadas na ZEX, após a publicação desta Lei, integrarão a Zona de Uso Misto (ZUM). Da mesma forma, o licenciamento de atividades ou empreendimentos deverá seguir as mesmas exigências da Zona de Uso Misto (ZUM).

## **SEÇÃO III**

### **DA ZONA CENTRAL (ZC)**

**Art. 18** - A Zona Central (ZC) é a zona caracterizada por alto grau de polarização e concentração de atividades diversificadas das funções urbanas.



## **SEÇÃO IV**

### **DA ZONA DE SUBCENTRO (ZSC)**

**Art. 19** - A Zona de Subcentro (ZSC) é uma zona polarizadora em consolidação, com as características de subcentros com atividades e empreendimentos diversificados.

## **SEÇÃO V**

### **DA ZONA DE SERVIÇO (ZS)**

**Art. 20** - As Zonas de Serviços (ZS) são zonas compreendidas em áreas ao longo de rodovias, eixos viários metropolitanos, destinadas à implantação de atividades comerciais e de serviços que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em áreas próprias ou sejam geradoras de tráfego pesado ou intenso, classificam-se em:

**I** - Zona de Serviço 1 (ZS-1) - É parte integrante da Zona de Serviço 1 (ZS 1), os terrenos com testada para a Avenida Mário Andreazza em toda a sua extensão e a Estrada da Guarita lado esquerdo (sentido Ulisses Pompeu - Mario Andreazza) limitada a sua profundidade em 100 m (cem metros) contados do alinhamento predial.

**II** - Zona de Serviço 2 (ZS-2) - É parte integrante da Zona de Serviço 2 (ZS-2), os terrenos com testada para a BR 163 (Rodovia dos Imigrantes) no seu trecho compreendido entre a ponte Juscelino Kubitschek e o limite do perímetro urbano, limitada a sua profundidade em 100 m (cem metros) contados do alinhamento predial.

Parágrafo único. Deverão ser observadas as faixas viárias vicinais da BR 163 quando da definição do alinhamento predial.

## **SEÇÃO VI**

### **DA ZONA DE USO MISTO (ZUM)**

**Art. 21** - As Zonas de Uso Misto (ZUM - São zonas que se caracterizam por incentivar o comércio e serviço de bairros e setores, permitindo a redução do deslocamento da população residente para outras regiões da macrozona urbana, desde que não ocorram conflitos entre os usos.

**I** - Zona de Uso Misto 1 (ZUM 1) - É a zona que integra o entorno da Zona de Área Central, conforme descrição do seu caminhamento e Mapa de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano

**II** - Zona de Uso Misto 2 (ZUM 2) - É a zona que corresponde aos limites do bairro Capão Grande.

## SEÇÃO VII

### DAS ZONAS DE CONSERVAÇÃO E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (ZCP)

**Art. 22** - As Zonas de Conservação e Preservação Ambiental (ZCP) são zonas destinadas a contribuir para manutenção e o equilíbrio ecológico, paisagístico e cênico no território do Município, classificam-se em 02 (duas) subcategorias:

**I** - Zona de Conservação e Proteção Ambiental 1 (ZPC-1): São zonas constituídas por áreas públicas ou privadas com excepcional potencial ambiental e paisagístico nas quais o adensamento deve ser controlado, visando manter baixa a densidade demográfica.

**II** - Zona de Conservação e Proteção Ambiental 2 (ZPC-2): São zonas formadas por áreas públicas ou privadas, com excepcional potencial ambiental e paisagístico, com presença de maciços de vegetação, cursos d'água ou nascentes, para as quais existe o interesse do poder público em transformá-las em unidades de conservação de domínio público ou, que já sejam unidades de conservação.

**Art. 23** - As Áreas de Preservação Permanente (APP), são áreas de grande importância ecológica, cobertas ou não por vegetação nativa, que tem como função preservar os recursos hídricos, a paisagem, a biodiversidade, o fluxo gênico da fauna e flora, proteger o solo e assegurar melhor qualidade de vida às populações.

**§1.º** - As Áreas de Preservação Permanente (APP) serão definidas a partir do disposto na Legislação Ambiental Federal, Código ambiental estadual e municipal.

**§2.º** - Na Zona de Conservação e Proteção Ambiental 1 (ZCP -1) não será permitida o licenciamento de atividades e empreendimentos de usos perigosos e nocivos. O licenciamento para usos incômodos só serão permitidos após Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV).

**§3.º** - Os lotes e glebas que não utilizarem todo o coeficiente de aproveitamento máximo poderão transferir o coeficiente de aproveitamento não utilizado para particulares.

## SEÇÃO VIII

### ZONA ESPECIAL DE INTERESSE CULTURAL, AMBIENTAL E TURÍSTICO (ZCAT)

**Art. 24** - As Zonas Especiais de Interesse Cultural, Ambiental e Turístico (ZCAT) são zonas que por seu alto potencial cultural, ambiental e turístico necessitam ser estimuladas pelo poder público, como forma de preservação da cultura regional e garantia de desenvolvimento sócio- econômico sustentável para as comunidades aí residentes.

Parágrafo único - Integram as Zonas Especiais de Interesse Cultural, Ambiental e Turístico as áreas urbanas dos distritos de Limpo Grande, Pai André, Bom Sucesso e Passagem da Conceição a serem definidas por Lei Específica.

## **SEÇÃO IX**

### **ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL (ZR)**

**Art. 25** - A Zona Predominantemente Residencial (ZR), corresponde às áreas urbanas que privilegiam o uso residencial, mas ao mesmo tempo, permitem a convivência harmônica das atividades de comércio e serviços complementares a esse uso.

Parágrafo Único. Na Zona Predominantemente Residencial (ZR), é permitida a atividade individual de autônomos e profissionais liberais no próprio domicílio, desde que comprovada a moradia concomitante.

## **SEÇÃO X**

### **ZONA DE PROTEÇÃO DO AEROPORTO (ZPA)**

**Art. 26** - Zonas de Proteção do Aeroporto Internacional Marechal Rondon (ZPA) são as zonas constituídas pela Área do Aeroporto (ZPA-1) e a Zona de Entorno do Aeroporto (ZPA -2).

**I** - Área do Aeroporto (ZPA-1) - É a zona constituída pela área do Aeroporto Internacional Marechal Rondon.

**II** - Zona de Entorno do Aeroporto (ZPA -2) - A definição do uso e ocupação do solo permitidos nesta Zona, assim como, sua delimitação ocorrerão após a conclusão dos estudos técnicos de Planejamento e Controle do Uso do Solo no Entorno do Aeroporto Internacional Marechal Rondon, vinculados ao Acordo de Cooperação Técnica entre o Município e a Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária (INFRAERO).

Parágrafo Único. As licenças para instalações de atividades e empreendimentos localizadas na Zona de Entorno do Aeroporto e do cone de aproximação do Aeroporto Internacional Marechal Candido Rondon, só serão deferidas mediante consulta ao Órgão Municipal responsável pela aprovação e ao COMAR (Comando Aéreo Regional).

## **SEÇÃO XI**

### **ZONA INDUSTRIAL (ZI)**

**Art. 27** - As Zonas Industrial (ZI), são zonas que visam disciplinar e potencializar o uso industrial dentro da macrozona urbana e classifica-se em 02 (duas) categorias:

**I** - Zona Industrial 1 (ZI-1)- são zonas destinadas às atividades e empreendimentos da categoria não poluentes A e B, com área não superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

**II** - Zona Industrial 2 (ZI-2)- são zonas destinadas às atividades e empreendimentos da categoria industrial C, com área superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e que requer Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV).

Parágrafo Único - Nas Zonas Industriais não será permitida a implantação das atividades que integram as categorias de uso residencial.

## **SEÇÃO XII**

### **ZONA DE CORREDOR LINEAR (ZCL)**

**Art. 28** - As Zonas de Corredores Lineares (ZCL), são zonas lineares com características de uso misto, compreendidas pelos lotes com testada para as vias com maior infraestrutura viária e que pode-se prever um maior adensamento.

## **SEÇÃO XIII**

### **ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)**

**Art. 29** - A Zona Especial Interesse Social (ZEIS) - A Zona Especial de Interesse Social compreende as áreas onde há interesse público em ordenar a ocupação por meio de urbanização e regularização fundiária, em implementar ou complementar programas habitacionais de interesse social, e que se sujeita a critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, ficam subdividas em:

**I** - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS-1) - São áreas constituídas por parcelamentos formais, ocupados irregularmente por população de baixa renda e que por seu grau de consolidação são passíveis de regularização;

**II** - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS-2) - São áreas constituídas por parcelamentos informais, tanto em área pública quanto em particular, ocupados por população de baixa renda e que para a sua regularização urbanística demandam estudos técnicos da municipalidade.

**III** - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS-3) - São caracterizadas por sua ocupação em áreas de risco ambiental e que assim necessitam de estudos técnicos que prevejam parcial ou integralmente a remoção da população, destas regiões, para outras que não ofereça risco à vida.

**IV - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS-4) -** São áreas destinadas a abrigar populações removidas de áreas de risco à vida ou áreas que o Município possua interesse em disponibilizar para ocupação de futuras habitações de interesse Social.

§1.º - A delimitação da ZEIS 4 no zoneamento urbano aguardará o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS).

§2.º - Novas áreas urbanas poderão compor as ZEIS 1 e ZEIS 2 após estudo conclusivo do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS).

§3.º - Para a definição das áreas de risco ambiental deverá, entre outros estudos, ser observada a base de mapeamento disponibilizada pela Secretaria Estadual do Meio Ambiente (SEMA) Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA) e a Defesa Civil do Município.

§4.º - Não será permitido licenciamento de atividades e empreendimentos nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) de Comercio e Serviços Gerais e Comercio e Serviços Específicos.

§5.º - A regularização de áreas nas ZEIS, além de atender o Plano de Regularização Fundiária e Desenvolvimento Urbano Sustentável, deverá ser apreciada pelo Conselho da Cidade de Várzea Grande.

## **SEÇÃO XIV**

### **DAS DELIMITAÇÕES DAS ZONAS**

**Art. 30** - Integram a subcategoria Zona de Expansão Urbana (ZEX) as áreas aqui identificadas pelos seus limites e confrontações:

#### **ZONA DE EXPANSÃO URBANA ZEX**

“Inicia na rodovia BR-163, na confluência com a estrada velha para Cáceres. Ponto de coordenadas planas UTM (SAD 69, MC 57° ): E= 585.777,77 e N= 8.270.434,70, daí segue pela citada rodovia – no sentido Jangada – até o cruzamento do Rio Pari (limite do perímetro urbano); deflete à direita, segue pelo limite do perímetro urbano até atingir a margem direita do Rio Cuiabá. Segue pela mesma margem do referido abaixo até o prolongamento da Rua Leonina Nunes da Cunha; deflete à direita, segue por este prolongamento e depois pela citada rua até a Rua Mutum; daí segue nos seguintes azimutes planos e distâncias: 234°54’58” com 1.218m e 200°30’21” com 4.625m, onde atinge o ponto inicial desta descrição.”

**Art. 31** - Integram a subcategoria Zona de Área Central (ZAC) as áreas aqui identificadas pelos seus limites e confrontações:

#### **ZONA CENTRAL ZC**

“Inicia na confluência da Av. Couto Magalhães com a Rua Gov. Pedro Pedrossian, segue pela Av. Couto Magalhães até a Rua Clóvis Hugney; deflete à direita por esta até a Rua Salin Nadaf; deflete à esquerda por esta até a Rua Fenelon Muller; deflete à esquerda pela Rua

Fenelon Muller até a Rua Capitão Costa, daí segue pela Rua Capitão Costa até a Rua Almirante Barroso, daí por esta até a Rua Gov. Pedro Pedrossian; deflete à esquerda por esta até o ponto inicial."

**Art. 32** - Integram a subcategoria Zona de Subcentro (ZSC) as áreas aqui identificadas pelos seus limites e confrontações :

**ZONA DE SUBCENTRO ZSC - Cristo Rei**

“Inicia na confluência da Av. Dom Orlando Chaves com a Rua Vereador Jorge Witzak, segue pela Av. Dom Orlando Chaves – sentido sul – até a confluência com a Rua Gonçalo Botelho de Campos; deflete à direita por esta rua até a Rua Vereador Jorge Witzak; deflete à direita por esta rua até o ponto inicial desta descrição.”

**Art. 33** - Integram a subcategoria Zona de Serviço (ZS) as áreas aqui identificadas pelos seus limites e confrontações:

**I - Zona de Serviço 1 (ZS 1) Avenida Mário Andreazza**

“Inicia no Trevo do Lagarto; segue pela rodovia BR-163 - no sentido Jangada – até atingir o ponto à 100m do alinhamento predial da Av. Mario Andreazza; daí segue pelo limite a 100 metros do alinhamento predial da Avenida Mário Andreazza, até a estrada da guarita; deflete à direita por esta, cruzando a Avenida Mário Andreazza, até o ponto à 100m do alinhamento predial do outro lado da Av. Mário Andreazza; deflete à direita, segue pela faixa de 100m do alinhamento predial da Av. Mário Andreazza, até a Av. Júlio Campos e daí até o Trevo do Lagarto, ponto inicial desta descrição.”

**ZONA DE SERVIÇO 1 ZS-1 ( ESTRADA DA GUARITA )**

“Constituída por uma faixa de 100 metros de largura, paralela ao alinhamento predial da Rua Aleixo Ramos de Oliveira ou Estrada da Guarita, ( lado esquerdo no sentido: centro - Av. Mário Andreazza ), desde a Rua Ministro Licínio Monteiro até a Avenida Mário Andreazza; excluindo a parte da ZCP-2 – Córrego Imbauval, que incide nesta faixa.”

**II - Zona de Serviço 2 ZS 2 Rodovia dos Imigrantes**

“Tem início no limite da faixa de domínio da Rodovia dos Imigrantes, na confluência com a Rua Rio Aporé; daí segue pela Rua Rio Aporé – sentido centro – até o ponto que dista 100m, da faixa de domínio da Rodovia dos Imigrantes; deflete à direita, segue pela linha à 100m da faixa de domínio da citada rodovia até o ponto à 200m da margem direita do Rio Cuiabá. Deflete à direita – cruza a rodovia – limitando à 200m da margem direita do Rio Cuiabá, até o ponto que dista 100m do limite da faixa de domínio da Rodovia dos Imigrantes; daí deflete à direita e segue paralelo a faixa de domínio da Rodovia até atingir a Rua Rio Aporé; deflete à direita, segue pela Rua Rio Aporé, até o ponto inicial desta descrição.”

**Art. 34** - Integram a subcategoria Zona de Uso Misto (ZUM) as áreas aqui identificadas pelos seus limites e confrontações :

#### **ZONA DE USO MISTO ZUM**

##### **Perímetro “A”**

“Inicia na confluência da Av. Filinto Muller com a Av. Presidente Artur Bernardes, segue por esta última até a Rua Epitácio Pessoa; deflete à direita por esta até a Rua Brig. Eduardo Gomes; deflete à esquerda por esta até a Rua Anchieta; daí deflete à direita por esta até a Rua Cristóvão Colombo; deflete à esquerda por esta até a Rua Dom Manuel; deflete à esquerda por esta até a rua Brig. Eduardo Gomes; deflete à direita por esta até a Rua Alzira Santana; deflete à direita por esta até a Rua Brasil; deflete à esquerda por esta até a Rua Senhor Divino; deflete à direita por esta até a Rua São Bento, daí até a Rua Manuel José de Arruda; seguindo por esta até a Rua Frei Coimbra; deflete à esquerda por esta até a Rua São Paulo; deflete à direita por esta até a Rua Tupinambá; deflete à esquerda por esta até a Rua Rio Xingu; deflete à direita por esta até a Rua Professora Adalgisa de Barros; deflete à esquerda por esta até a Rua Mal. Mascarenhas de Moraes; deflete à direita por esta até a Av. Filinto Muller; deflete à esquerda limitando com a APP do Córrego Traíra e seu afluente até a Rua Traíra; deflete à direita por esta até a Rua N. Sra. Aparecida; deflete à direita por esta até a Rua Cavalcante; deflete à esquerda por esta até a Av. Júlio Domingos de Campos; deflete à direita por esta até a confluência com a Rua Alencar de Lane; segue por esta até a Av. Ulisses Pompeu de Campos; deflete à esquerda por esta até a Rua Heróclito Monteiro; deflete à esquerda por esta até a Rua Ministro Licínio Monteiro; deflete à direita por esta até a Rua Aleixo Ramos de Oliveira; deflete à esquerda por esta rua, até o ponto de coordenadas planas UTM: E=592.465,81 e N=8.272.075,62; deste ponto segue nos seguintes azimutes planos e distâncias: 128°41’ com 156m; 69°42’ com 74m; 153°56’ com 70m; 62°02’ com 80m e 119°25’ com 118m; 30°05’ com 68m; 294°39’ com 69 m; 310°30’ com 187m; 44°14’ com 512m; 130°18’ com 157m e 47°23’ com 773 metros, até a Rua Anibal Molina Ribeiro; daí deflete à direita e segue por esta rua, até a Avenida da FEB; deflete à direita pela Av, da FEB até a Av. João Ponce de Arruda, daí por esta , até a Av. Filinto Muller, ponto inicial desta descrição. Obs.: Dentro deste perímetro está inserida a “Zona Central – ZC .”

##### **Perímetro “B” Capão Grande ( Rodovia dos Imigrantes)**

“Tem início no ponto de coordenadas planas UTM: E=590.894,20 e N=8.263.673,99, situado à 100m do limite da faixa de domínio da Rodovia dos Imigrantes; segue ao azimute plano 209°35’ com a distância de 510m até o limite do perímetro urbano; deflete à direita, segue pelo limite do perímetro urbano até o ponto de coordenadas UTM: E=589.332,37 e N=8.263.655,23; deflete à direita ao azimute plano 39°01’ na distância de 420m até o ponto à

100m do limite da faixa de domínio da Rodovia dos Imigrantes; deflete à direita limitando à 100m da faixa de domínio da rodovia até o ponto inicial desta descrição.”

**Art. 35** - Integram a subcategoria Zona de Proteção e Conservação Ambiental (ZCP) as áreas aqui identificadas pelos seus limites e confrontações:

**I - Zona de Conservação e Preservação Ambiental 1(ZCP 1) -**

**Perímetro “A”**

“Inicia na confluência da Rua Aleixo Ramos da Conceição ( Estrada da Guarita ) com a Rua Leite de Castro; segue pela Rua Aleixo Ramos da Conceição até a Av. Mário Andreazza; daí pela Rua João de Deus Bulhões até a Rua Leonina Nunes da Cunha; deflete à direita pelo prolongamento desta rua até a margem direita do Rio Cuiabá; segue pela mesma margem do referido rio, abaixo, até o ponto de coordenadas planas UTM: E=592.869,19 e N=8.272.527,65; segue nos seguintes azimutes planos e distâncias: 243°33’ com 238m e 335°06’ com 45m até a Rua Leite de Castro; deflete à esquerda por esta Rua até o ponto inicial desta descrição, fechando, dessa maneira, um polígono de 146, 32 ha.”

**Perímetro “B”**

“Inicia na Rua Aleixo Ramos da Conceição, ponto de coordenadas planas UTM: E=592.465,81 e N=8.272.075,62; segue nos seguintes azimutes planos e distâncias: 128°41’ com 712m; 114°44’ com 176m; 84°04’ com 982m; 342°23’ com 207m; 74°17’ com 299m e 299°06’ com 140m até a margem direita do Rio Cuiabá; deflete à esquerda pela mesma margem acima até o ponto de coordenadas planas UTM: E=592.984,59 e N=8.272.278,60; daí segue nos seguintes azimutes planos e distâncias: 225°22’ com 289m; 294°14’ com 232m; e 225°52’ com 180m, indo atingir o ponto inicial.fechando um polígono de 58,00 ha.”

**Perímetro “C” (Ponte Julio Muller )**

“Tem início na confluência da Avenida da FEB com a Rua Aníbal Molina Ribeiro; daí segue por esta última, na distância de 80 metros. Deste ponto segue nos seguintes azimutes planos e distâncias: 227°23’ com 773m; 310°18’ com 157m, 224°14’ com 512m; 193°53’ com 178m e 311°11’ com 200m até a margem direita do Rio Cuiabá; daí segue pela mesma margem do referido rio, abaixo, até a ponte no cruzamento da Avenida da FEB; daí segue pela Avenida da FEB, até atingir o ponto inicial desta descrição, fechando um polígono de 39,34 ha.”

**Perímetro “D”**

“Tem início na confluência das Avenidas Júlio Muller e Doutor Paraná; segue pela Av. Júlio Muller – sentido Avenida da FEB – até a confluência da Rua Mariano de Campos Maia;



deflete à direita pelo prolongamento desta rua, até a margem direita do Rio Cuiabá; segue pela mesma margem do referido rio abaixo, até a Av. Doutor Paraná; deflete à direita por esta até o ponto inicial, fechando um polígono de 41,44 ha.”

## II - Zona de Conservação e Preservação Ambiental 2 (ZCP 2)

### ZCP-2 Lagoa da FEB

“Tem início nas proximidades da Av. Orlando Chaves e Rua Sebastião dos Santos; daí segue paralelo à Av. Dom Orlando Chaves – sentido Avenida da FEB – na distância de 470m, até o ponto de coordenadas planas UTM: E=595.256,15 e N=8.272.193,73; segue nos seguintes azimutes planos e distâncias: 43°41’ com 195m; 57°32’ com 165m; 124°50’ com 41m; 48°51’ com 72m; 311°26’ com 30m; 48°20’ com 76m; 12°35’ com 33m; 124°24’ com 65m; 37°02’ com 452m; 137°07’ com 393m; 46°05’ com 153m; 136°29’ com 250m; 254°39’ com 122m e 145°49’ com 178m até a Rua Mariano de Campos Maia; deflete à esquerda por esta rua na distância de 176m; deflete à direita nos seguintes azimutes planos e distâncias: 139°16’ com 130m; 50°52’ com 32m; 139°29’ com 356m; 50°12’ com 62m; 135°20’ com 128m; 213°35’ com 70m; 138°10’ com 113m; 48°38’ com 28m; 134°29’ com 177m; 213°38’ com 128m; 273°05’ com 269m e 338°58’ com 109m, até a Rua Walter Fontana; deflete à esquerda por esta na distância de 516m; daí segue ao azimute plano 01°04’ com 176m até a Rua José Augusto Gomes; deflete à direita por esta na distância de 23 metros. Segue ao azimute plano 330°09’ com 88m até a Rua Antônio Sotero de Almeida; deflete por esta até a Rua Darcy Ribeiro; deflete à esquerda por esta rua na distância de 87m; Daí segue nos seguintes azimutes planos e distâncias: 54°11’ com 92m; 329°35’ com 32m; 18°44’ com 49m; 311°25’ com 223m e 225°52’ com 324m até a Rua Joaquim Martins Pereira; deflete à direita por esta rua até a Rua Sebastião dos Santos; deflete à esquerda por esta até o ponto inicial, fechando um polígono de 102,51 ha.”

### ZCP-2 Avenida Dr. Paraná

“Tem início na Av. Doutor Paraná, próximo à Av. Júlio Muller; segue pela Av. Doutor Paraná - sentido centro – na distância de 660 metros; Daí segue nos seguintes azimutes planos e distâncias: 328°25’ com 409m; 36°08’ com 48m; 83°21’ com 320m; 0°00’ com 75m; 320°46’ com 113m; 92°14’ com 350m e 147°48’ com 220m, indo atingir o ponto inicial, fechando um polígono com área de 21,88 ha.”

### ZCP-2 Orla Rio Cuiabá

“Inicia na margem direita do Rio Cuiabá, no limite do perímetro urbano ponto de coordenadas planas UTM: E=595.366,76 e N=8.263.574, 95; daí segue pelo limite do perímetro urbano na

distância de 200m; deflete à direita, limitando por uma faixa de 200m da margem direita do Rio Cuiabá, até o ponto de coordenadas planas UTM: E=594.691,41 e N=8.264.443,25; daí segue nos seguintes azimutes planos e distâncias: 313°47' com 562m; 283°31' com 780m; 261°24' com 83m; 342°12' com 230m; 358°43' com 200m e 314°58' com 152m até a Rua Leôncio Lopes de Miranda; deflete à direita por esta rua até a Rua Maria das Dores; deflete à direita até a Rua São Francisco de Assis; deflete à esquerda por esta até a Rua Miguel José da Silva; deflete à esquerda por esta até a Rua Santo André; deflete à direita por esta, até a Rua Antonio Ferreira; deflete à esquerda por esta até a Rua São Pedro; deflete à esquerda por esta, até a Rua Assis Valente, por esta, até a rua Benedito Curvo; deflete à direita por esta, até a Rua Jorge Amado; deflete à direita por esta na distância de 166 metros; daí segue nos seguintes azimutes planos e distâncias: 146°19' com 114 metros e 68°38' com 344 metros, até a Rua Cassimiro de Abreu; deflete à esquerda por esta até a Rua Renato Russo; segue por esta última na distância de 60 metros; daí segue nos seguintes azimutes e distâncias: 55°15' com 341 metros e 80°49' com 231 metros, até a Rua Prof<sup>a</sup> Juvenilia Monteiro de Oliveira; deflete à direita por esta, até a Rua Ipê; deflete à esquerda por esta, até a Rua Santa Laura; daí segue nos seguintes azimutes planos e distâncias: 74°26' com 637 metros e 313°00' com 350 metros, até a Rua Bélgica; deflete à direita por esta, até a Rua Sabiá; deflete à esquerda por esta, até a Rua das Bromélias; deflete à direita por esta, até a Rua dos Cravos; deflete à direita pela rua dos Cravos e depois pela Rua das Margaridas, até a Rua Papoula; daí até a confluência da Rua das Margaridas e 31 de Março; daí segue pela Rua das Margaridas e depois pela Rua 26 de Dezembro, até a Rua Universitário; segue por esta e depois pela Rua Mário de Almeida, até a Rua Zulmira Ferraz; deflete à direita, segue por esta na distância de 62 metros; daí segue ao azimute plano 318°42' com 150 metros, até a Rua Mário Nadaf; deflete à direita por esta, até a Rua Vila Nova; deflete à direita, até a Rua Santa Rita de Cassia; deflete à esquerda por esta, até a Rua Verdão; deflete à esquerda até a Rua Sol Nascente; deflete à direita por esta, até a Rua Rosa Branca; deflete à esquerda por esta, até a Rua das Laranjeiras; segue à esquerda por esta, até, até a Rua Santa Helena; por esta até a Rua São Gonçalo; deflete à direita por esta, até a Rua PapaTeodoro II; deflete à esquerda por esta, até a rua Padre Valerino; deflete à direita por esta, até a Rua Santo Antonio; deflete à esquerda por esta, até a Rua Papa São Silvestre I; daí segue nos seguintes azimutes planos e distâncias: 36°10' com 270 metros; 350°42' com 603 metros; 215°59' com 241 metros; 1°57' com 855 metros; 344°43' com 559 metros; 323°18' com 310 metros; 6°50' com 135 metros; 40°46' com 162 metros; 322°53' com 53 metros; 37°38' com 309 metros; 324°22' com 334 metros; 232°39' com 88 metros; 268°34' com 224 metros; 237°42' com 331 metros; 201°49' com 75 metros; 145°22' com 66 metros; 237°24' com 514 metros; 345°23' com 210 metros e 7°27' com 197 metros, até a Avenida Dr.

Paraná; daí deflete à direita por esta avenida, até a Ponte Mota; daí pela margem direita do Rio Cuiabá abaixo, até atingir o ponto inicial desta descrição, fechando assim uma área aproximada de 1.002,32 ha."

#### ZCP-2 Parque Berneck e entorno

"Tem início na confluência das Ruas: Águas Marinhas e Rua Bragança; daí segue por esta última na distância de 239 metros; daí segue ao azimute plano  $76^{\circ}20'$  com 1.067 metros, até a confluência da Rua Ayrton Sena com a rua das Caraibas; daí segue pela Rua das Caraibas na distância de 470 metros; daí segue nos seguintes azimutes planos e distâncias:  $167^{\circ}16'$  com 66 metros e  $78^{\circ}09'$  com 74 metros, até a Rua Oceano Índico; deflete à direita por esta na distância de 263 metros; daí deflete á esquerda, até confluência da Rua Tulipa com a Rua Argentina; seguindo pela Rua Tulipa e seu prolongamento, até ponto de coordenadas planas UTM (SAD 69, MC  $57^{\circ}$ ): E=589.680,67 e N=8.270.050,58; deste ponto segue nos seguintes azimutes planos e distâncias:  $101^{\circ}49'$  com 123 metros e  $35^{\circ}06'$  com 111 metros, até a Rua dos Ipês; segue por esta rua, até a Rua das Papoulas; deflete à direita pela rua das Papoulas, até a Rua José Lins do Rego; daí segue nos seguintes azimutes planos e distâncias:  $113^{\circ}04'$  277 metros;  $154^{\circ}12'$  com 122 metros;  $93^{\circ}33'$  com 239 metros;  $234^{\circ}36'$  com 116 metros;  $151^{\circ}24'$  com 82 metros;  $238^{\circ}09'$  com 171 metros e  $160^{\circ}00'$  com 122 metros, chegando até a Rua Pantaneira; deflete à direita pela Rua Pantaneira, na distância de 1.180 metros; daí segue ao azimute plano  $287^{\circ}48'$  com 227 metros, até a Rua Oceano Atlântico; deflete à direita por esta rua, até o ponto que dista 50 metros da margem esquerda do Córrego Traíra; daí segue nos seguintes azimutes planos e distâncias:  $260^{\circ}46'$  com 100 metros;  $187^{\circ}32'$  com 250 metros e  $255^{\circ}24'$  com 105 metros, até a Rua Ayrton Sena; deflete à direita por esta rua na distância de 100 metros; daí segue ao azimute plano  $249^{\circ}54'$  com 770 metros, até a Rua Cônego Guimarães; deflete à direita por esta rua na distância de 115 metros; daí segue ao azimute plano  $276^{\circ}35'$  na distância de 150 metros, até a Rua Águas Marinhas; seguindo por esta rua, até atingir o ponto inicial desta descrição, fechando um polígono de superfície aproximada de 139,75 ha."

#### ZCP-2 Rodovia dos Imigrantes/Córrego Piçarrão

"Inicia na Rua Rio Aporé, no ponto que dista 100 metros do limite da faixa de domínio da Rodovia dos Imigrantes; daí segue pela Rua Rio Aporé, até a margem direita do Córrego Piçarrão; daí segue pela mesma margem do referido córrego, abaixo, até a Rua David Lemes de Moraes; daí segue ao azimute plano  $237^{\circ}53'$  até o ponto que dista 100 metros, do limite da faixa de domínio da Rodovia dos Imigrantes; defletindo à direita, segue à 100 metros, paralelo

ao limite da faixa de domínio da Rodovia dos Imigrantes, até atingir o ponto inicial desta descrição, fechando um polígono com área aproximada de 77,92 ha."

#### ZCP-2 Tanque do Fancho

"Inicia na confluência da Rua Brigadeiro Eduardo Gomes com a Rua Anchieta; daí segue pela Rua Brigadeiro Eduardo Gomes, até a Rua Dom Manuel; daí segue pela Rua Dom Manuel, até o ponto que coincide com o prolongamento da Rua Cristóvão Colombo; deflete á direita até a confluência da Rua Cristóvão Colombo com a Rua Anchieta; daí deflete á direita pela Rua Anchieta, até o ponto inicial desta descrição, fechando uma área aproximada de 9,84 ha."

#### ZCP-2 Lagoa do Jacaré

"Tem início na Avenida 31 de Março, ponto de coordenadas planas UTM (SAD 69 MC 57° :E=596.101,35 e N=8.269.105,89; daí segue ao azimute plano 60°43' na distância de 140 metros, até a confluência da Rua dos Biguás com a Rua Ingá; daí segue pela Rua dos Biguás, até a Rua do Abacateiro; daí segue pela Rua do Abacateiro, até a Rua Ayalon; deflete à direita segue pela Rua Ayalon e depois pela Rua Bocaiuva, até confluência com a Rua das Jacas; deste ponto segue ao azimute plano 245°17' na distância de 159 metros, até a Avenida 31 de Março; deflete à direita por esta avenida, até atingir o ponto inicial desta descrição, fechando um polígono com área aproximada de 9,02 ha."

#### ZCP-2 Córrego Imbauval

"Inicia na confluência da Rua Aleixo Ramos da Conceição (estrada da Guarita) com a Rua Leite de Castro; daí segue por esta última na distância de 273 metros. Deste ponto segue nos seguintes azimutes planos e distâncias: 155°06' com 45 metros e 63°33' com 238 metros, até a margem direita do Rio Cuiabá; daí segue pela mesma margem do referido rio, abaixo na distância (resultante) de 312 metros; daí segue nos seguintes azimutes planos e distâncias: 225°21' com 289 metros; 294°14' com 232 metros; 225°52' com 687 metros; 299°16' com 192 metros e 50°32' com 650 metros, até a Rua Aleixo Ramos da Conceição; defletindo à esquerda por esta rua, até atingir o ponto inicial desta descrição, fechando uma área aproximada de 24,67 ha."

#### ZCP-2 Avenida da FEB

"Tem início a cinquenta metros da Avenida da Feb, ponto de coordenadas planas UTM (SAD 69 MC 57° ): E=594.749,85 e N=8.271.793,65; daí segue nos seguintes azimutes planos e distâncias: 294°39' com 119 metros e 310°30' com 386 metros, até a margem direita do Rio Cuiabá; daí segue pela mesma margem do referido rio, acima, na distância de 152 metros.

Deste ponto segue nos seguintes azimutes planos e distâncias: 119°06' com 141 metros; 158°23' com 156 metros; 69°42' com 74 metros; 153°55' com 70 metros; 62°02' com 80 metros e 119°25' com 118 metros, daí segue ao azimute plano 30°05' com 68 metros, até o ponto inicial, fechando uma área aproximada de 5,79 ha."

**Art. 36** - Integram a subcategoria Zona Predominantemente Residencial (ZPR):  
As áreas não delimitadas no mapa de zoneamento uso e ocupação do solo correspondem à subcategoria Zona Predominantemente Residencial.

**Art. 37** - Integram a subcategoria Zona de Proteção do Aeroporto (ZPA) as áreas identificadas como áreas de propriedade do Aeroporto Internacional Marechal Candido Rondon.

**Art. 38** - Integram a subcategoria Zona Industrial (ZI) as áreas aqui identificadas pelos seus limites e confrontações:

**I - Zona Industrial I (ZI-1)**

“Tem início no ponto de coordenadas planas UTM: E=590.894,20 e N=8.263.673,99 situado à 100m do limite da faixa de domínio da Rodovia dos Imigrantes; segue limitando à 100m paralelo ao limite da faixa de domínio da rodovia, até o ponto à 200m da margem direita do Rio Cuiabá; deflete à direita, limitando com essa faixa de 200m de margem, até o limite do perímetro urbano; deflete à direita e segue pelo limite do perímetro urbano até o ponto de coordenadas planas UTM: E=590.678,83 e N=8.263.253,81; daí segue ao azimute plano 29°35' na distância de 510m, até o ponto inicial desta descrição.”

**II - Zona Industrial II (ZI-2)**

“Inicia no ponto de coordenadas planas UTM: E=589.608,76 e N=8.263.995,80, situado à 100m do limite da faixa de domínio da Rodovia dos Imigrantes; segue ao azimute plano 219°01' na distância de 420m até o limite do perímetro urbano, defletindo à direita; segue pelo limite do perímetro urbano até o ponto de coordenadas planas UTM: E=587.939,30 e N=8.266.523,68; deste ponto segue ao azimute plano 345°00' na distância de 774 metros até a Rua Rio Aporé; deflete à direita por esta rua até o ponto à 100m do limite da faixa de domínio da Rodovia dos Imigrantes; deflete à direita paralelo à 100m do limite da faixa de domínio da Rodovia, até atingir o ponto inicial desta descrição.”

**Art. 39** - Integram a subcategoria Zona de Corredores Lineares os eixos viários e seus trechos aqui identificados:

**I** - Av. da FEB - em toda a sua extensão excluídas as áreas de APPs.

**II**- Av. Ulisses Pompeu de Campos - Da Av. da FEB até a Av. Julio Campos;

**III** - Av. Couto Magalhães - Em toda a sua extensão;

**IV** - Rua Alzira Santana - Da Av. Fillinto Muller até a Av. Brigadeiro Eduardo Gomes;

**V** - Rua Brigadeiro Eduardo Gomes - Tem início na Av. Eurico Gaspar Dutra até encontrar a Rua Alzira Santana;

**VI** - Av. Dom Orlando Chaves - Tem início a partir da ponte Maria Bocaiúva até encontrar a Rua F1.

**VII** - Av. Fillinto Muller – Em seu trecho compreendido entre a Av. João Ponce de Arruda até a Rodovia dos Imigrantes;

**VIII** - Av. Julio Campos – Em seu trecho compreendido entre a Av. Couto Magalhães até o trevo do lagarto.

**Art. 40** Integram a subcategoria Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) as áreas aqui identificadas pelos seus limites e confrontações:

**I** - Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1) -  
ZEIS-1 Santa Isabel

"Tem início na confluência da rua Anísio Haddad com a Rua Águas Marinhas; daí segue por esta última, até a Rua Ten. Coronel Duarte; deflete à direita por esta rua até a Rua Coronel Escolástico; deflete à esquerda por esta, até a rua Caruaru; deflete à direita por esta, até a Rua Feira de Santana; deflete à esquerda por esta, até a Rua Barcelos; deflete à direita por esta, até a Av. Filinto Muller; deflete à esquerda por esta, até a Rua Álvaro de Azevedo; deflete à direita por esta, na distância de 780 metros; daí segue ao azimute plano 231°27" com 588 metros, até a margem esquerda do Córrego Piçarrão; daí segue pela mesma margem, acima, até a Rua Rio Apore; deflete à esquerda por esta, até a Rua Gilson de Barros; daí segue ao azimute plano 165°00' na distância de 774 metros, até o limite do perímetro urbano, deflete à direita, segue pelo limite do perímetro urbano, até o ponto de coordenadas planas UTM: E=586.488,78 e N=8.268.602,57; daí segue em linha reta, até atingir o ponto inicial."

ZEIS -1 Vitória Régia

"Inicia na confluência da Rua Leôncio Lopes de Miranda com a Rua Silvano de Oliveira Silva; daí segue por esta última na distância de 461 metros; daí deflete à direita segue nos seguintes azimutes planos e distâncias: 103°31" com 596 metros; 134°27' com 455 metros; 196°42' com 447 metros; 283°03' com 328 metros; 182°31' com 345 metros e 276°26' com 800 metros, até a Rua Equador, segue pela rua Equador, até a Rua Brasil; daí segue ao azimute plano 0°32' com 355 metros, até a Rua Gov. Dante Martins de Oliveira; daí segue por esta rua, até a Rua da Felicidade; deflete à direita por esta, até a Rua Leoncio Lopes de Miranda; deflete à esquerda por esta rua, até alcançar o ponto inicial."

#### ZEIS -1 Planalto Beira Rio

"Inicia na confluência da Rua Profª Juvenilia Monteiro de Oliveira ( estrada do Engordador ) com a Rua Ipê; daí segue pela Rua Profª Juvenilia Monteiro de Oliveira, no sentido oeste, até a Rua das Andorinhas; deflete à direita por esta, até a Rua São Gonçalo; deflete à direita por esta na distância de 985 metros; daí segue nos seguintes azimutes planos e distâncias: 154°10' com 350 metros; 230°59' com 53 metros ( Rua Bélgica ); 133°00' com 350 metros e 254°26' com 637 metros, até a Rua Ipê; deflete à esquerda por esta, até atingir o ponto inicial."

#### II - Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2) -

##### ZEIS-2 Bairro Glória

"Inicia na confluência da Rua Marfim com a Rua do DNER; daí segue pela Rua Marfim, até a Rua Jacarandá; deflete à esquerda por esta rua, até a Rua Dourados; daí segue nos seguintes azimutes planos e distâncias: 125°17' com 270 metros e 57°45' com 236 metros, até a Rua Serra da Mantiqueira; deflete à esquerda por esta, até a Rua Serra da Elegância; deflete à direita por esta rua, até a Rua Serra dos Amores; deflete à direita por esta, até a Rua Redentor; deflete à direita por esta, até a Rua Sen. Lucio Bitencurt; deflete à esquerda por esta, até a Rua Bocaina; segue por esta rua e depois; pela Rua 25 de Abril, até a Rua da Light, seguindo por esta, até a Rua Jaciara; deflete à direita por esta, até a Rua do Dner; defletindo à direita por esta, até alcançar o ponto inicial."

##### ZEIS-2 Parque do Lago

"Inicia na confluência da Rua Padre Santos com a Rua Mineirão; daí segue pela Rua Padre Santos, até a rua Papa Estevão X; deflete à esquerda por esta rua, até a Rua Dom Camilo Faresini; deflete à direita por esta até a Rua Papa Teodoro II; deflete à esquerda por esta, até a Rua Papa São Silvestri; deflete à direita por esta, até a Rua Santo Antonio; à direita até a Rua Padre Valerino; deflete à direita, até a rua Papa Teodoro II; deflete à esquerda, até a Rua São Gonçalo; deflete à direita, até a Rua Mineirão; deflete à direita, por esta rua, até atingir o ponto inicial."

##### ZEIS-2 Cristo Rei

"Inicia na confluência da Rua dos Quero- Queros com a Rua das Japuiras; daí segue pela Rua dos Quero-Queros, até a Rua Costa Rica; deflete à direita por esta, até a Rua Palestina; deflete à esquerda por esta, até a Rua Cuiabá; deflete à direita por esta rua na distância de 168 metros; daí segue nos seguintes azimutes planos e distâncias: 359°48' com 84 metros; 83°51' com 141 metros; 151°29' com 176 metros e 217°53' com 448 metros, até a Rua das Japuiras; deflete à direita por esta rua, até o ponto inicial."

### III - Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS 3) -

#### ZEIS-3 Córrego General

"Inicia na confluência da Rua Paraguai com a Rua Bélgica; daí segue pela Rua Paraguai, até o ponto que dista 100 metros do alinhamento predial da Avenida Mario Andreazza; defletindo à direita, ( a 100 paralelo a Avenida ), na distância de 500 metros; daí segue ao azimute plano 61°15' na distância de 753 metros, até a Rua Bélgica; deflete à direita por esta rua, até alcançar o ponto inicial desta descrição."

#### ZEIS-3 Bairro Mapim

"Tem início na confluência da Rua Bom Gosto com a Rua Martins Afonso; daí segue pela Rua Bom Gosto ao azimute plano 71°27' na distância de 435 metros; daí segue ao azimute plano 199°53' na distância de 372 metros ( rua Dinamarca ), até a confluência com a Rua Ver. Waldir Pereira; deflete à direita por esta, até o prolongamento da Rua Fortaleza; deflete à esquerda por este prolongamento e após pela Rua Fortaleza, até a Rua Maceió; deflete à direita por esta rua, até a Rua Inocência; deflete à esquerda por esta até a Rua Carlos Castilho; deflete à direita por esta, até a Rua Martins Afonso; deflete à esquerda, até a confluência com a Rua Poconé; daí segue nos seguintes azimutes planos e distâncias: 255°19' com 176 metros e 348°48' com 205 metros, até a Rua Nova Guarantã; daí segue nos seguintes azimutes planos e distâncias: 56°39' com 308 metros; 39°17' com 150 metros e 21°01' com 301 metros, indo atingir o ponto inicial."

## CAPÍTULO VI

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art.41** - Além dos usos proibidos, indicados na Tabela II integrante desta Lei, fica proibida:

**I.** A implantação e o funcionamento de indústrias poluidoras, que possam afetar a qualidade hídrica das bacias e da biota;

**II.** A abertura de canais, quando causar uma significativa alteração das condições ecológicas locais;

**III.** Qualquer atividade que ameace a extinção de espécies da biota regional, bem como qualquer outro uso que, por suas características, comprometa a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente;

**IV.** Qualquer atividade considerada imprópria dentro das Áreas de Nível de Ruído I e II, de acordo com o Plano Básico de Zoneamento de Ruído, estabelecido pela Portaria nº 1.141/GM5 de 08 de dezembro de 1987, do então Ministério da Aeronáutica.



**Art.42** - Assumirá o direito adquirido de construir, nos termos da legislação antiga, o proprietário que, na data de publicação da presente lei, já possua alvará de construção emitido pela Prefeitura Municipal.

**Art.43** - Os usos e as atividades que possuam autorização em vigor, uma vez atendendo às disposições da presente lei, poderão ser mantidos e ter seus alvarás de localização e funcionamento renovados, salvo quando estiverem sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança e, após a conclusão deste, forem desautorizados pelo órgão municipal competente.

**Art.44** - Fica vedada a realização de obras de ampliação ou reforma, em edificação destinada a atividade considerada como de uso tolerado na zona em que se situa, nos termos da presente lei, ressalvada a hipótese de obras para garantir à acessibilidade, segurança e higiene das edificações ou destinadas a atividades de lazer e recreação.

Parágrafo único. Toda e qualquer instalação de atividade e empreendimento que dispor de reservatório ou outra solução técnica que retenha as águas pluviais nos lotes e promova a sua infiltração no solo do próprio lote ou o seu reaproveitamento, obterá 5% do coeficiente de ocupação em detrimento da taxa de permeabilidade, exceto atividades na Zona de Conservação e Proteção Ambiental 1 (ZCP-1).

**Art. 45** - A área mínima do lote, resultante do parcelamento, será de 180,00 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados), inclusive para os loteamentos de interesse social.

**Art. 46** - A regularização das edificações só acontecerá após a regularização fundiária dos lotes e de acordo com o Código de Obras e Edificações.

**Art. 47** - A licença para instalação de atividades e empreendimentos em que ocorra sobreposição das zonas de ZCL, ZUM, ZAC, ZR, ZCP 1 com a Zona de cones de aproximação do Aeroporto e seu entorno, terá o gabarito de altura máximo limitado por esta Zona de Proteção do Aeroporto.

**Art. 48** - Nos casos de sobreposição de Zona Residencial (ZR), Zona de Área Central (ZAC) e Zona de Uso Misto (ZUM) à Zona de Corredor linear (ZCL) prevalecerão os parâmetros de uso e ocupação desta Zona.

**Art. 49** - São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes anexos:

I. Anexo I – Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo

II. Anexo II - Tabela I – Relação de Usos;

III. Anexo III- Tabela II – Classificação de Usos;

IV. Anexo IV- Tabela III – Parâmetros de Ocupação do Solo 1;

V. Anexo V - Tabela IV – Parâmetros de Ocupação do Solo 2.

**Art.50** - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário, especialmente aquelas existentes no artigo 4.º, inciso II da Lei 3.112/2007.

Praça dos Três Poderes, Paço Municipal “Couto Magalhães” em Várzea Grande - MT, 16 de fevereiro de 2012.

**SEBASTIÃO DOS REIS GONÇALVES**  
*Prefeito Municipal*