



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**VÁRZEA GRANDE**

*amar - cuidar - acreditar*

## ANTEPROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Dispõe sobre parcelamento do solo urbano do Município de Várzea Grande, Estado do Mato Grosso e dá outras providências.

**LUCIMAR SACRE DE CAMPOS**, Prefeita do Município de Várzea Grande, Estado de Mato Grosso, faz saber que a Câmara Municipal **aprovará e sancionará a seguinte Lei:**

### CAPÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Esta Lei estabelece as normas gerais para o parcelamento do solo urbano no Município de Várzea Grande – MT, atendendo ao disposto no Código Civil Brasileiro e nas Leis Federais nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e nº 13.465, de 11 de julho de 2017, bem como as demais disposições legais federais, estaduais e municipais sobre a matéria.

**§1º** Entende-se como solo urbano, para os efeitos desta Lei, as áreas que se encontrem na Macrozona Urbana indicada no Plano Diretor do Município de Várzea Grande e delimitada em Lei do Perímetro Urbano.

**§2º** Os parcelamentos com finalidade urbana de que trata esta Lei devem estar inseridos na Macrozona Urbana.

**§3º** Os parcelamentos implantados na Macrozona Rural devem atender à legislação agrária, não sendo regidos por esta Lei, devendo respeitar o zoneamento ambiental, quando existente, e o módulo rural, o qual pode, contudo, ser desmembrado para fins de instalação de estabelecimentos comerciais e equipamentos comunitários, conforme indicado no artigo 2º do Decreto Federal nº 62.504, de 8 de abril de 1968.

**§4º** Integra a presente os seguintes anexos:

- I - Anexo I – Índice da Lei;
- II - Anexo II – Glossário, que indica, para os efeitos desta Lei, os significados de alguns dos vocábulos e expressões por ela utilizados;
- III - Anexo III – Termo de Cauçionamento e Garantia da Transferência das Áreas Públicas;
- IV - Anexo IV – Termo de Compromisso.



**Art. 2º** Os parcelamentos do solo de que trata esta Lei obedecem também:

- I - ao Plano Diretor do Município de Várzea Grande;
- II - às normas sobre uso e ocupação do solo urbano, incluindo os parâmetros e índices urbanísticos dispostos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Várzea Grande;
- III - às normas sobre o sistema viário referidas na Lei do Sistema Viário de Várzea Grande;
- IV - às normas sobre edificações e posturas, contidas no Código de Obras e Edificações e no Código de Posturas de Várzea Grande;
- V - à legislação que trate da proteção do meio ambiente, aí incluídas a Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação natural nativa, a Lei Complementar Estadual nº 38, de 21 de novembro de 1995, que dispõe sobre o Código Estadual do Meio Ambiente, bem como a legislação municipal vigente, como seja o Código de Defesa do Meio Ambiente e Recursos Naturais de Várzea Grande, aprovado pela Lei nº 1.497, de 13 de junho de 1994, e os Termos de Cooperação Técnica celebrados entre a SEMA/MT e o Município de Várzea Grande para procedimentos referentes ao licenciamento ambiental e a Resolução do CONSEMA nº 85, de 24 de setembro de 2014.

**Art. 3º** O parcelamento do solo no Município de Várzea Grande, compreende as modalidades de loteamento, desmembramento e condomínio de lotes, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, bem como o condomínio urbanístico e o condomínio urbanístico integrado à edificação de que trata a Lei Federal nº 4.591/64.

**§1º** Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura, modificação ou prolongamento de vias e logradouros públicos.

**§2º** Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário já implantado, desde que:

- I - não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos;
- II - não configure prolongamento, modificação ou ampliação das vias e logradouros já existentes;
- III - não configure utilização do sistema viário planejado e ainda não implantado.

**§3º** Considera-se condomínio de lotes a subdivisão da gleba, sob a forma de unidades imobiliárias designadas como lotes que integrarão um condomínio, nos termos do § 7º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766/79 e do art. 1.358-A do Código Civil Brasileiro, sendo



constituído por lotes de propriedade exclusiva e por um lote de propriedade comum dos condôminos.

**§4º** O condomínio de lotes além dos lotes individuais, deve conter um lote que abrigue as áreas comuns, como sejam, vias, praças, áreas de cobertura vegetal e outras instalações de uso condominial, no qual cada um dos condôminos tem direito a uma fração ideal a qual, de acordo com o contido na convenção de condomínio, pode ser proporcional à área do solo do seu lote, ao respectivo potencial construtivo, ou obedecidos outros critérios definidos na referida convenção.

**§5º** Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes, o condomínio edilício de que trata o art. 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

**§6º** Considera-se condomínio urbanístico aquele caracterizado pela criação, em lote único, de unidades autônomas destinadas à edificação, assim como, de áreas de uso comum consideradas frações ideais dos condôminos, abrangendo inclusive as vias de domínio privado localizadas internamente ao perímetro do condomínio.

**§7º** Considera-se condomínio urbanístico integrado à edificação aquele definido pelo art. 8º da Lei Federal nº 4.591/64, implantado em lote único, quando o empreendedor cria unidades autônomas independentes, permanecendo uma parte de uso comum, sendo que as respectivas edificações serão erigidas mediante incorporação.

**§8º** A execução de quaisquer das modalidades previstas neste artigo depende de prévia anuência do Poder Público competente, obedecido ao contido nesta Lei, bem como na legislação federal, estadual e municipal aplicável à matéria.

**§9º** Na constituição de quaisquer das modalidades de condomínio a implantação da infraestrutura interna fica a cargo do empreendedor.

**§10º** O condomínio de cada edifício, considerado como condomínio edilício, obedece ao art. 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro, não sendo regido por esta Lei.

**Art. 4º** A área mínima do lote ou da unidade autônoma de um condomínio deve obedecer às mesmas dimensões mínimas fixadas pelo Plano Diretor e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**§ 1º** Na hipótese de condomínio urbanístico e de condomínio urbanístico integrado à edificação, a área mínima deve considerar o somatório da área das unidades autônomas e a área da fração ideal das áreas de uso comum.

**§ 2º** No caso de condomínio de lotes, a área mínima deve considerar o somatório da área do lote de propriedade exclusiva e a área da fração ideal do lote de propriedade comum.



**Art. 5º** Constituem formas derivadas do parcelamento do solo o desmembramento do lote, o remembramento e o loteamento de acesso controlado, assim considerados:

- I - desmembramento do lote: a subdivisão de lote oriundo de parcelamento, matriculado em Cartório de Registro de Imóveis, para formação de novos lotes, com frente para via principal, que não implique em abertura de novas vias;
- II - remembramento: é o reagrupamento de lotes ou de unidades autônomas contíguos para constituição de lotes ou de unidades autônomas maiores;
- III - loteamento de acesso controlado: modalidade de loteamento de que trata o § 8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766/79, em que é permitido o cercamento da respectiva área, condicionada ao atendimento das condições contidas em Decreto a ser expedido pelo Poder Público Municipal.

**Parágrafo único.** No loteamento de acesso controlado é vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS REQUISITOS AMBIENTAIS E URBANÍSTICOS**

**Art. 6º** Não será permitida ocupação do solo na forma de parcelamento, em áreas com as seguintes características:

- I - alagadiças ou sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;
- III - com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- V - situadas em fundos de vale, essenciais para escoamento das águas e abastecimento público, conforme definido pelo órgão estadual competente ou pelo Poder Público Municipal;
- VI - que não apresentem condições sanitárias suportáveis, até a correção dos elementos prejudiciais;
- VII - localizadas em Unidades de Conservação que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18/07/2000 ou do respectivo Zoneamento e Plano de Manejo, não admita utilização para parcelamento urbano.



**Parágrafo único.** O Poder Público, quando necessário, exigirá laudo técnico, sondagem ou outros estudos complementares para comprovação da aplicação das condicionantes contidas nos incisos deste artigo.

**Art. 7º** Além do atendimento aos requisitos urbanísticos e ambientais referidos na presente Lei, o parcelamento do solo obedece:

- I - às diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais em vigor;
- II - às exigências para defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio natural do Município;
- III - às condicionantes decorrentes dos respectivos estudos ambientais e do Estudo de Impacto de Vizinhaça, quando necessários;
- IV - ao licenciamento ambiental.

**Art. 8º** Os projetos de loteamento devem atender aos seguintes requisitos:

- I - implantação de infraestrutura básica conforme definido nesta Lei;
- II - transferência ao Município de áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de Equipamentos Públicos Urbanos e Equipamentos Públicos Comunitários, bem como de áreas consideradas como Áreas Verdes Públicas;
- III - área e frente de lote mínimas conforme definido no Plano Diretor;
- IV - usos permitidos e índices urbanísticos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- V - respeito à faixa de domínio público das rodovias;
- VI - obrigatoriedade de reserva da faixa *non aedificandi* de acordo com os incisos III e III-A do art. 4º da Lei 6.766/1979, com alteração pela Lei nº 13.913, de 25 de novembro de 2019;
- VII - afastamento previsto na legislação ambiental para as Áreas de Preservação Permanente de que trata a Lei Federal nº 12.651/2012;
- VIII - articulação do sistema viário com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas;
- IX - harmonização das vias de circulação com a topografia local;
- X - hierarquização das vias respeitado o disposto na Lei do Sistema Viário;
- XI - observância das normas de segurança, acessibilidade e mobilidade urbana.

**Art. 9º** Os projetos de desmembramento devem atender aos seguintes requisitos:

- I - implantação de infraestrutura básica conforme definido nesta Lei;



- II - área e frente de lote mínimas conforme definido no Plano Diretor;
- III - usos permitidos e índices urbanísticos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- IV - respeito à faixa de domínio público das rodovias;
- V - obrigatoriedade de reserva da faixa *non aedificandi* de acordo com os incisos III e III-A do art. 4º da Lei nº 6.766/1979, com alteração pela Lei nº 13.913/2019;
- VI - afastamento previsto na legislação ambiental para as Áreas de Preservação Permanente de que trata a Lei Federal nº 12.651/2012;
- VII - observância das normas de segurança, acessibilidade e mobilidade urbana.

**§1º** Os desmembramentos que resultarem em número superior a 10 (dez) lotes ficam sujeitos à doação, à Prefeitura Municipal, do percentual de 35% (trinta e cinco por cento) do total da área.

**§2º** No cômputo da área total do desmembramento excluem-se as Áreas de Preservação Permanente – APP, as faixas de domínio das rodovias, as faixas de servidão de equipamentos urbanos e a faixa *non aedificandi*.

**Art. 10.** Os projetos de condomínios devem atender aos seguintes requisitos:

- I - implantação de infraestrutura básica conforme definido nesta Lei;
- II - dimensão da área e da frente mínimas da unidade autônoma ou do lote integrante de condomínio de lotes, equivalente àquela definida para o lote mínimo, conforme indicado no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- III - usos permitidos e índices urbanísticos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- IV - respeito à faixa de domínio público das rodovias;
- V - obrigatoriedade de reserva da faixa não edificável de acordo com os incisos III e III-A do art. 4º da Lei nº 6.766/1979 com alteração da Lei nº 13.913/2019;
- VI - afastamento previsto na legislação ambiental para as Áreas de Preservação Permanente de que trata a Lei Federal nº 12.651/2012;
- VII - compatibilização do sistema viário principal do condomínio com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas;
- VIII - harmonização das vias de circulação com a topografia local;
- IX - observância das normas de segurança, acessibilidade e mobilidade urbana.

**Art. 11.** Para efeito desta Lei, consideram-se como faixas *non aedificandi* as seguintes:



- I - faixa paralela às rodovias estaduais e federais conforme legislação específica;
- II - faixa paralela de 15,00m (quinze metros) de cada lado, destinada à implantação de via marginal, obrigatória quando permitida a ocupação de terrenos lindeiros às rodovias estaduais e federais e à Via Perimetral.

**Art. 12.** O Poder Público Municipal, quando necessário, deve exigir, para os loteamentos ou condomínios, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada, entre outros, para:

- I - canalizações em galerias ou em canal aberto;
- II - manutenção de canalizações de água, esgoto e drenagem urbana;
- III - acesso ou implantação de infraestrutura de telecomunicações e energia.

**Parágrafo único.** As faixas *non aedificandi* são de titularidade do proprietário do terreno, não podendo este utilizá-las para nenhuma atividade que demande a permanência de pessoas.

**Art. 13.** Os parcelamentos ou condomínios não podem prejudicar o sistema de drenagem urbana, devendo o empreendedor executar as obras necessárias para esse fim.

**Parágrafo único:** Os cursos de água não podem ser alterados ou canalizados sem prévia anuência do Poder Público competente, em especial dos órgãos ambientais.

### Seção I

#### Do Sistema Viário

**Art. 14.** A declividade das pistas de rolamento do sistema viário tem como limites:

- I - no sentido longitudinal, o máximo de 10% (dez por cento) e o mínimo de 0,5% (zero vírgula cinco por cento);
- II - no sentido transversal, contado do eixo das faixas até o meio fio, o máximo de 3% (três por cento) e o mínimo de 0,5% (zero vírgula cinco por cento).

**Parágrafo único.** Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), poderá ser admitida a declividade longitudinal de até 15% (quinze por cento) limitada a trechos de comprimento máximo de 200m (duzentos metros).

**Art. 15.** As vias de circulação de projetos de loteamento e as vias de acessos aos condomínios devem se conectar com as vias públicas existentes e observar o sistema viário planejado.



**Parágrafo único.** Quando não houver previsão de continuidade da estrutura viária pela Lei do Sistema Viário, essa deverá terminar em praça de manobra que permita a conversão e mudança de sentido dos veículos atendendo as especificações da referida Lei.

**Art. 16.** A intersecção dos alinhamentos das vias concordará em curva com raio mínimo de 6m (seis metros).

**Art. 17.** Em razão dos movimentos de terra ocasionados pela implantação do sistema viário, devem ser previstos obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

**Art. 18.** Nas áreas onde houver necessidade de retirada da cobertura vegetal existente, devem ser projetadas obras de contenção de erosão.

**Art. 19.** O empreendedor deve entregar ao Município o sistema viário implantado, inclusive com sinalização vertical e horizontal consolidada.

**Parágrafo único.** As vias de circulação devem ser providas de infraestrutura urbana básica que deverá ser aprovada previamente pelo Poder Público Municipal.

**Art. 20.** A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só pode ser feita por meio de letras.

**Parágrafo único.** O empreendedor pode sugerir a denominação das vias respeitando a legislação específica.

## Seção II

### Das Quadras, Lotes e Unidades Autônomas

**Art. 21.** Todos os lotes e unidades autônomas terão acesso à via pública ou condominial.

**Art. 22.** As quadras não poderão ter comprimento superior a 200,00m (duzentos metros), salvo para incorporação ao traçado do sistema viário existente, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) dessa metragem.

**Art. 23.** Os lotes urbanos devem respeitar as dimensões mínimas definidas pelo Plano Diretor de 180,00m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) de área mínima ou aquelas contidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e 6,00m (seis metros) de frente mínima, exceto nos casos de regularização fundiária ou parcelamentos de interesse social.



**Parágrafo único.** Na hipótese de qualquer modalidade de condomínio, a dimensão mínima abrange o somatório da área da unidade autônoma mais a fração ideal.

**Art. 24.** Somente são admitidos lotes ou unidades autônomas de esquina quando neles for possível inscrever um quadrado mínimo de 10,0m (dez metros) de lado.

**Art. 25.** As áreas remanescentes de novos parcelamentos, com dimensões inferiores ao mínimo exigido para o lote, geradas a partir do atendimento às diretrizes legais, poderão ser vendidas ou transferidas somente aos proprietários dos lotes confrontantes.

### Seção III

#### Dos Áreas Verdes Públicas ou Condominiais e Dos Equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários

##### Subseção I

##### Das Exigências para os Loteamentos

**Art. 26.** Os projetos de loteamentos devem destinar áreas para Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos, para Áreas Verdes Públicas e para o Sistema Viário.

**§1º** A localização das áreas aqui referidas deverá atender às diretrizes urbanísticas emitidas, sendo objeto de indicação no respectivo projeto e sujeitas à aprovação do Poder Público Municipal.

**§2º** No ato da aprovação do loteamento, as áreas de que trata este artigo serão cedidas ao Município, independentemente de sua efetiva implantação, passando a integrar o respectivo domínio.

**Art. 27.** A dimensão das áreas a que se refere o artigo anterior deve obedecer ao mínimo de:

- I - 5% (cinco por cento) da área total de parcelamento, destinada aos Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos;
- II - 10% (dez por cento) da área total de parcelamento, destinada às Áreas Verdes Públicas;
- III - 20% (vinte por cento) da área total, destinada ao Sistema Viário.

**§1º** Admite-se a hipótese de o sistema viário não atingir os 20% (vinte por cento), porém, nesse caso, a área remanescente deve ser acrescida aos Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos e às Áreas Verdes Públicas.



**§2º** No cômputo da área total de parcelamento de que trata este artigo excluem-se as Áreas de Preservação Permanente – APP, as faixas de domínio das rodovias, as faixas de servidão de equipamentos urbanos e a faixa *non aedificandi*.

**§3º** Na hipótese de existência de Área de Preservação Permanente no loteamento observar-se-á o contido na Lei Federal nº 12.651/2012, não podendo ser utilizada para o cômputo de áreas exigidas no inciso II.

**§4º** Os Equipamentos Públicos Comunitários, os Equipamentos Públicos Urbanos e as Áreas Verdes Públicas devem se situar em locais de fácil acesso, articulados às vias existentes ou planejadas, levando em conta os princípios da mobilidade e acessibilidade.

**Art. 28.** Os Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos e as Áreas Verdes Públicas devem estar situados em quadras separadas, sem confrontação com os demais lotes, sendo necessária a existência de via, no mínimo de característica local, para separação dessas áreas.

**Art. 29.** Os Equipamentos Públicos Comunitários devem estar localizados em terrenos com declividade máxima de 5% (cinco por cento), com circunscrição mínima de um raio de 50m (cinquenta metros), podendo situar-se em áreas contíguas.

**Parágrafo único:** Nos casos em que a área definida pela porcentagem de 5% (cinco por cento) não comportar a inserção da circunferência descrita neste artigo, deve-se destinar aos Equipamentos Públicos Comunitários lotes de geometria regular que permitam a inserção de um equipamento público.

**Art. 30.** Os Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos devem ser entregues para o Município cercados, com implantação do sistema viário e placa informando a destinação da área.

**Art. 31.** As Áreas Verdes Públicas devem, preferencialmente, estar localizadas de forma contígua com outras áreas de interesse ambiental, visando formar uma única massa vegetal, tendo em vista a qualidade ambiental, bem como, o regime de proteção destas áreas.

**§1º** As Áreas Verdes Públicas devem ser implantadas pelo interessado, contendo projeto paisagístico, recomposição vegetal, infraestrutura, cercada e com placa de identificação da área.

**§2º** Os projetos a que se refere o parágrafo anterior deverá ser apresentado juntamente com os demais projetos para aprovação junto ao órgão competente.



**Art. 32.** As áreas destinadas a parques públicos urbanos devem ter placas informando a sua destinação e estar localizadas, preferencialmente, em regiões onde exista interesse ambiental e comunitário.

### Subseção II

#### Das Exigências para os Condomínios

**Art. 33.** Nas modalidades de Condomínio de Lotes e demais Condomínios, indicados nos §§ 5º, 8º e 9º do art. 3º desta Lei Complementar, o Poder Público Municipal deve exigir designação de áreas para Equipamentos Públicos Comunitários, Equipamentos Públicos Urbanos e Áreas Verdes Públicas, que devem se localizar fora dos limites do Condomínio, em local a ser apontado pelo empreendedor e aprovado pelo Poder Público Municipal.

**§1º** O percentual das áreas externas de que trata este artigo devem observar ao descrito nos incisos I e II do art. 27, aplicando-se também o contido no § 2º do mesmo artigo.

**§2º** Na hipótese de instituição de condomínio em lote resultante de processo de parcelamento já aprovado e no qual tiverem sido doados equipamentos públicos urbanos e comunitários, bem como áreas verdes, é dispensada nova doação.

**Art. 34.** As áreas comuns e as vias internas do condomínio podem ser objeto de diretrizes urbanísticas a serem emitidas pelo Poder Público Municipal.

**Parágrafo único.** O sistema viário interno ao condomínio admite vias com largura mínima correspondente à pista de rolamento de 7m (sete metros) e calçada de 3m (três metros) de cada lado.

**Art. 35.** É vedada a implantação de condomínios contíguos, projetados ou existentes, quando a soma das áreas dos condomínios for superior a 450.000m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta mil metros quadrados).

**Parágrafo único.** Na hipótese de condomínios contíguos com área superior à indicada no *caput* é obrigatória a previsão de, no mínimo, uma via entre eles com infraestrutura equivalente a uma Via Coletora, conforme indicado na Lei do Sistema Viário.



#### Seção IV

#### Da Infraestrutura

**Art. 36.** É requisito essencial à aprovação de qualquer modalidade de parcelamento do solo a execução das seguintes obras e benfeitorias pelo empreendedor, após a aprovação do respectivo projeto:

- I - demarcação dos lotes ou unidades autônomas com marcos físicos;
- II - abertura e terraplenagem das vias, pavimentação e sinalização;
- III - execução de calçada, nos parâmetros previstos na Lei do Sistema Viário;
- IV - implantação de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- V - implantação de sistema completo de distribuição de água tratada e de sistema completo de esgotamento sanitário, ou, para o último, a apresentação de solução alternativa;
- VI - implantação de rede de coleta de águas pluviais, com colocação de tubos especificados pelo Município;
- VII - implantação de aterros, arrimos, pontes de concreto, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;
- VIII - implantação de materialização física dos limites e da sinalização das Áreas de Preservação Permanente e dos Áreas Verdes Públicas ou Condominiais;
- IX - projeto de arborização aprovado por órgão público competente, de acordo com legislação específica;
- X - quaisquer outras obras necessárias ao atendimento dos dispositivos da presente Lei.

**§1º** As obras de que trata este artigo devem atender às exigências e especificações, ser previamente aprovadas e ter sua execução fiscalizada pelo Poder Público Municipal.

**§2º** O prazo máximo para execução das obras de parcelamento do solo é de até 2 (dois) anos, contados a partir da data da emissão do alvará de execução, podendo o mesmo ser renovado por igual período.

#### Seção V

#### Das Garantias para a Execução do Projeto de Parcelamento

**Art. 37.** A execução do parcelamento do solo urbano depende de prévia aprovação pelo Poder Público Municipal e da garantia dada pelo empreendedor ou proprietário para a execução das obras e serviços decorrentes do projeto aprovado, inclusive as de



infraestrutura, mediante assinatura do Termo de Compromisso cujo modelo consta do Anexo IV desta Lei.

**Art. 38.** Além do Termo de Compromisso, o proprietário ou empreendedor deverá apresentar como garantia um dos instrumentos a seguir:

- I - garantia hipotecária;
- II - caução em dinheiro;
- III - fiança bancária;
- IV - seguro garantia;
- V - caucionamento, mediante escritura pública, de 30% (trinta por cento) da área de lotes ou unidades autônomas, considerando o equilíbrio financeiro entre o valor venal e custo da infraestrutura.

**§1º** O valor dos lotes ou unidades autônomas é calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

**§2º** Para aceitação da caução pelo Poder Público Municipal, o interessado deve apresentar cronograma de execução das obras relativas à implantação do empreendimento, cabendo ao Poder Público Municipal a análise dos custos dessas obras.

**§3º** Os lotes ou unidades autônomas projetados, a serem dados em garantia, devem estar localizados de preferência em área contínua e serem de livre escolha do Poder Público Municipal, não podendo coincidir com os Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos e com as Áreas Verdes Públicas e serão objeto do Termo de Cauçionamento.

**§4º** Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento ou condomínio, o Poder Público Municipal liberará as garantias de sua execução.

**§5º** A não execução das obras, dentro do prazo previsto no cronograma, implica na adjudicação de unidades imobiliárias caucionadas para a regularização das obras.

**§6º** A liberação das áreas caucionadas não pode ser parcial e somente ocorre quando todas as obras estiverem realizadas.

**§7º** Durante o período de caução os lotes ou unidades autônomas respectivos ficam isentos da cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

**§8º** Na hipótese de caucionamento em que recaia hipoteca deverá constar a autorização expressa de credor hipotecário, passada em Cartório.

**Art. 39.** O proprietário ou empreendedor fica obrigado também a assinar um Termo de Cauçionamento e Garantia de Transferência das Áreas Públicas para a Prefeitura de Várzea Grande, nos termos do Anexo III desta Lei.



### CAPÍTULO III

#### DA DOCUMENTAÇÃO PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 40.** O processo de aprovação de projeto urbanístico do parcelamento é constituído das seguintes etapas:

- I - Consulta Prévia de Viabilidade com emissão, pelo Poder Público Municipal, das Diretrizes Urbanísticas Básicas para o empreendimento;
- II - licenciamento ambiental;
- III - aprovação do projeto urbanístico e emissão de Alvará de Execução de Obras necessária à implantação do parcelamento;
- IV - registro do parcelamento;
- V - vistoria de conclusão de obras e emissão do Auto de Conclusão do parcelamento.

#### Seção I

##### Da Consulta Prévia de Viabilidade e das Diretrizes Urbanísticas Básicas

**Art. 41.** O interessado em implantar parcelamento do solo em qualquer das modalidades previstas nesta Lei deve solicitar ao Poder Público a sua viabilidade em consulta prévia, assim como a emissão das diretrizes urbanísticas básicas, apresentando para este fim os seguintes documentos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário da área por meio de formulário próprio, emitido pelo Poder Público Municipal;
- II - documentação do proprietário, de acordo com o solicitado pelo Município;
- III - cópia do comprovante de pagamento das taxas municipais, quando houver;
- IV - Certidão de Inteiro Teor de Ônus Reais atualizada, fornecida pelo Ofício de Imóveis competente, observado o prazo de validade de 30 dias;
- V - formulário de Consulta Prévia devidamente preenchido em 02 (duas) vias, informando, no mínimo, o endereço do empreendimento, a área e classificação de uso dos lotes ou unidades autônomas, as restrições legais existentes para a zona na qual se insere o parcelamento e croqui de localização do imóvel;
- VI - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU), bem como os documentos dos profissionais, conforme aplicável, quitadas, da elaboração de todos os projetos apresentados;
- VII - Projeto de Levantamento Topográfico e Planialtimétrico.



**§1º** Todos os Projetos de Levantamento Topográfico e Planialtimétrico devem estar georreferenciados em conformidade com o Sistema Cartográfico utilizado pelo Município e ser entregues em 4 (quatro) vias impressas e em arquivo em meio digital, nos formatos PDF, DOCX, DWG ou demais formatos a serem definidos pelo Poder Público Municipal.

**§2º** Todos os projetos de levantamento topográfico e planialtimétrico devem conter plantas, na escala usual e compatível à natureza do projeto a ser definida pela Poder Público Municipal, tais como 1:500, 1:750, 1:1000, e detalhes na escala indicada, quando necessário, e memorial descritivo com planilhas de cálculos e caminhamento de perímetro do lote ou gleba, no formato A4, de acordo com as formatações e conteúdo definidos pelo Poder Público Municipal.

**§3º** Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos devem ter a assinatura do responsável e atender às especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

**§4º** O projeto de Levantamento Topográfico Planialtimétrico deve conter, no mínimo, as seguintes informações da área de projeto:

- I - limites do imóvel a ser parcelado, com a relação de coordenadas UTM dos vértices das poligonais e de todos os pontos irradiados, medidas lineares e angulares, azimutes planos;
- II - perímetro da área onde se pretende implantar o parcelamento, caso este não coincida com o limite do imóvel, com a relação de coordenadas UTM dos vértices das poligonais e de todos os pontos irradiado;
- III - indicação dos confrontantes;
- IV - curva de nível de metro em metro e os pontos de altimetria;
- V - norte plano, norte magnético e norte verdadeiro;
- VI - sistema viário vizinho, com localização exata das vias de circulação;
- VII - identificação e respectiva legenda dos elementos naturais: nascentes, cabeceiras, cursos d'água, Área de Proteção Permanente, consideradas as distâncias de preservação determinadas em lei, erosão, movimento de terra, limite e características da vegetação, entre outros;
- VIII - identificação e respectiva legenda dos elementos artificiais, como sejam benfeitorias existentes, divisas físicas, linhas de transmissão, elementos de infraestrutura, estradas e caminhos internos, acessos, construções, plantações, entre outros;



**IX** - relatório explicativo, apresentando o objetivo e descrição do levantamento, a justificativa da metodologia abordada, descrição dos serviços e execuções, monografias dos vértices de apoio, relação de coordenadas UTM dos vértices das poligonais e de todos os pontos irradiado, ilustrações, em escala adequada à visualização das poligonais de levantamento e conclusões do trabalho realizado.

**§5º** No caso de condomínios as Diretrizes Urbanísticas Básicas devem indicar a previsão de Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos e de Áreas Verdes Públicas, na área externa ao condomínio, bem como, quando solicitados pelo Poder Público Municipal, o sistema viário e áreas comuns do condomínio.

**§6º** Na hipótese de condomínio de lotes são indicados o lote ou lotes que abrigarão toda a área comum do condomínio.

**Art. 42.** Por ocasião do fornecimento de diretrizes urbanísticas para elaboração de projeto nas modalidades previstas nesta Lei, pode ser solicitado:

- I - a elaboração de um parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica ou localizados em áreas ou zonas especiais indicadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, com o estabelecimento de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos respectivos projetos;
- II - outros estudos ou análises necessárias à orientação geral do projeto, a critério da autoridade municipal competente.

**§1º** As diretrizes geotécnicas incluem recomendações referentes a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações em especial recalques, estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações.

**§2º** São considerados terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica aqueles que apresentam uma ou mais das seguintes características:

- I - mais do que 30% (trinta por cento) da área com evidências de intervenções anteriores, potencialmente problemáticas, como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de mineração;
- II - presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;
- III - áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;



IV - áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

**Art. 43.** O Poder Público Municipal deve responder à Consulta Prévia de Viabilidade, com base nas diretrizes urbanísticas cabíveis à espécie, em um prazo máximo de 30 (trinta dias) úteis.

**§1º** Havendo viabilidade de implantação, o Poder Público Municipal deve emitir, de acordo com as diretrizes urbanísticas e com a legislação aplicável, após a necessária consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, um Parecer Técnico de Consulta Prévia de Viabilidade com prazo de validade de 180 (cento e oitenta) dias.

**§2º** O Parecer Técnico de Consulta Prévia de Viabilidade favorável não implica na aprovação da proposta de execução do projeto nas modalidades previstas nesta Lei.

## Seção II

### Da Aprovação do Projeto Urbanístico e Emissão de Alvará de Execução

**Art. 44.** Para aprovação do projeto de parcelamento do solo urbano nas modalidades previstas nesta Lei o empreendedor deve apresentar:

- I - requerimento assinado pelo proprietário da área em formulário próprio indicado pelo Poder Público Municipal;
- II - documentação do proprietário, de acordo com o solicitado pelo Município;
- III - cópia do comprovante de pagamento das taxas municipais, quando houver;
- IV - Certidão de Inteiro Teor de Ônus Reais atualizada, fornecida pelo Ofício de Imóveis competente, observado o prazo de validade de 30 dias;
- V - Certidão Municipal Negativa de Débitos do imóvel atualizada;
- VI - cópia do Parecer Técnico de Consulta Prévia de Viabilidade favorável;
- VII - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU), bem como os documentos dos profissionais, conforme aplicável, quitadas, da elaboração de todos os projetos apresentados;
- VIII - cópia da Licença Prévia acompanhada do Parecer Técnico emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Rural Sustentável - SEMMADRS ou pela Secretaria Estadual de Meio Ambiente – SEMA, conforme aplicável, ou órgãos sucedâneos;
- IX - declaração de disponibilidade da concessionária de energia elétrica Energisa, ou órgão sucedâneo;



- X** - declaração de possibilidade de abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário, emitida pelo Departamento de Água e Esgoto de Várzea Grande – DAE ou órgão sucedâneo;
- XI** - Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI ou Certidão Positiva de Cadastro Imobiliário;
- XII** - declaração de viabilidade de coleta de resíduos sólidos emitido pela Secretaria Municipal de Serviços Públicos e Mobilidade Urbana - SMSPMU ou órgão sucedâneo;
- XIII** - Projeto de Levantamento Topográfico Planialtimétrico;
- XIV** - Projeto de Parcelamento do Solo;
- XV** - Projeto de Sistema Viário com sinalização horizontal e vertical;
- XVI** - Projeto de Redes de Infraestrutura;
- XVII** - Projeto de Paisagismo, contendo projeto de arborização urbana conforme disposição legal específica.

**§1º** Todos os projetos de urbanismo devem estar georreferenciados em conformidade com o Sistema Cartográfico utilizado pelo Município e ser entregues em 4 (quatro) vias impressas e em arquivo em meio digital nos formatos PDF, DOCX, DWG ou demais formatos a serem definidos pelo Poder Público Municipal.

**§2º** Todos os projetos de urbanismo devem conter plantas, na escala usual e compatível à natureza do projeto, a ser definida pelo Poder Público Municipal, tais como 1:500, 1:750, 1:1000 e detalhes na escala indicada, quando necessário, e memoriais descritivos no formato A4, de acordo com as formatações e conteúdo definidos pelo Poder Público Municipal.

**§3º** Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos devem ter a assinatura do responsável e atender às especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

**§4º** Os Projeto de Parcelamento do Solo, Projeto de Sistema Viário, Projeto de Redes de Infraestrutura e Projeto de Paisagismo devem incluir:

- I** - Plantas com:
  - a)** elementos físicos da planta do Projeto de Levantamento Topográfico Planialtimétrico;
  - b)** delimitação e indicação do parcelamento proposto, com lotes ou unidades autônomas e quadras com respectivas dimensões, lineares e superficiais, e numerações;
  - c)** proposta de endereçamento básico;



- d) delimitação e indicação das áreas dos Equipamentos Comunitários e Urbanos Públicos ou Condominiais e Áreas Verdes Públicas ou Condominiais, com respectivas dimensões, lineares e superficiais, se aplicável;
- e) delimitação e indicação das Áreas de Preservação Permanente, quando houver, com respectivas dimensões, lineares e superficiais;
- f) delimitação e indicação das áreas destinadas a parcelamento futuro, quando for o caso;
- g) delimitação e indicação das faixas *non aedificandi*, quando houver, com respectivas dimensões, lineares e superficiais;
- h) delimitação e indicação das faixas de domínio das rodovias, quando existir, com respectivas dimensões, lineares e superficiais;
- i) delimitação e indicação do sistema viário proposto, aí incluídas vias, faixas, passeios, estacionamentos, acessos, retornos e as interseções com o sistema viário adjacente, com respectivas dimensões, lineares e superficiais, raio de curva e pontos de concordância e tangência dos eixos das vias;
- j) determinação da sinalização básica horizontal e vertical do sistema viário projetado, bem como o sentido viário, as faixas de pedestres, as faixas de aceleração e desaceleração e elementos de acessibilidade e infraestrutura, baias de ônibus, rampas, pisos táteis, corrimãos, faixa de serviço e faixas livres das calçadas e detalhes de piso;
- k) indicação da vegetação suprimida, mantida e proposta, com especificação e quantificação das espécies vegetais com respectivas dimensões, lineares e superficiais das áreas de intervenção;
- l) indicação dos mobiliários urbanos tais como bancos, bicicletários, lixeiras, pergolados, fontes, espelhos d'água, parques infantis, equipamentos esportivos, equipamentos de iluminação pública e demais mobiliários com sua especificação e quantitativos;
- m) delimitação e indicação dos equipamentos e das redes de infraestrutura urbana com respectivas dimensões lineares, superficiais e volumétricas, bem como a capacidade de atendimento e possibilidade de expansão, coordenadas em UTM de pontos de referência e elementos.

**II - Memorial Descritivo com:**

- a) denominação do projeto;



- b) condições legais urbanísticas e ambientais e respectivas limitações, além das constantes das Diretrizes Urbanísticas Básicas fixadas;
- c) apresentação dos estudos específicos, licenciamentos, consultas às concessionárias e órgãos de serviços públicos, e suas respectivas condicionantes para a área de projeto;
- d) situação fundiária, com informações constantes da matrícula do imóvel;
- e) descrição do projeto urbanístico com suas características gerais, como sejam localização, apresentações, objetivos do projeto, justificativas, soluções, croquis explicativos;
- f) eventuais medidas de mitigação e controle da área de projeto, caso necessário;
- g) descrições específicas, quando pertinente, das Áreas de Equipamentos e Áreas Verdes Públicas e Condominiais, Áreas de Preservação Permanente, faixas *non aedificandi* e de domínio;
- h) descrições de parâmetros urbanísticos e usos propostos;
- i) limites e confrontações, área total do parcelamento e área total dos lotes ou unidades autônomas;
- j) quadro de quantitativos que indiquei o número, as dimensões lineares e superficiais, e as porcentagens:
  - j.1) dos lotes ou unidades autônomas;
  - j.2) das Áreas de Equipamentos Comunitários e Urbanos Públicos ou Condominiais;
  - j.3) dos Áreas Verdes Públicas ou Condominiais;
  - j.4) das Áreas de Preservação Permanente;
  - j.5) das faixas *non aedificandi* e de domínio;
- k) discriminação dos lotes ou unidades autônomas a serem caucionados de acordo com o valor de cada serviço ou obra pública de infraestrutura relacionados no art. 36 da presente Lei.

**§5º** Todas as peças do projeto definitivo devem ser assinadas pelo responsável técnico, acompanhadas do número do respectivo registro no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU ou Conselho Regional de Engenharia, e Agronomia – CREA e pelo proprietário do imóvel.



**§6º** O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo e emissão do Ato de Aprovação de Projeto, após cumpridas pelo empreendedor todas as exigências do Município, é de 60 (sessenta) dias.

**Art. 45.** Constitui condição prévia para o requerimento do Alvará de Execução de Obras que o empreendedor obtenha a concordância das concessionárias e órgãos responsáveis quanto aos Projetos de Rede de Infraestrutura e de Sistema Viário.

**Parágrafo único.** No caso das concessionárias e órgãos responsáveis solicitarem alterações nos projetos apresentados, tais modificações devem ser notificadas ao Poder Público Municipal.

**Art. 46.** Para emissão do Alvará de Execução de Obras do projeto aprovado de parcelamento do solo, o empreendedor deve apresentar:

- I - requerimento assinado pelo proprietário da área em formulário próprio indicado pelo Poder Público Municipal;
- I - documentação do proprietário, de acordo com o solicitado pelo Município;
- II - cópia do comprovante de pagamento das taxas municipais, quando houver;
- III - Certidão de Inteiro Teor de Ônus Reais atualizada, fornecida pelo Ofício de Imóveis competente, observado o prazo de validade de 30 dias;
- IV - Certidão Municipal Negativa de Débitos do imóvel atualizada;
- V - cópia do Ato de Aprovação do Projeto;
- VI - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU), conforme aplicável, quitadas, da execução de todos os projetos e cópia dos documentos dos profissionais;
- VII - matrícula da obra no INSS (CEI);
- VIII - Termo de Compromisso assinado pelo proprietário, garantindo a execução da infraestrutura;
- IX - Termo de Cauçionamento, conforme descrito no art. 38 desta Lei, devidamente assinado;
- X - cópia da Licença de Instalação acompanhada do Parecer Técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Rural Sustentável - SEMMADRS ou da Secretaria de Estado do Meio Ambiente – SEMA, conforme aplicável, ou órgãos sucedâneos;
- XI - projeto de Rede de Infraestrutura aprovado para atendimento de energia elétrica pela concessionária de energia elétrica Energisa, ou órgão sucedâneo, com respectiva cópia, em anexo, do projeto aprovado;



- XII** - projeto de Rede de Infraestrutura aprovado para abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário, pelo Departamento de Água e Esgoto de Várzea Grande – DAE ou órgão sucedâneo, com respectiva cópia, em anexo, do projeto aprovado;
- XIII** - projeto de Sistema Viário aprovado para pavimentação asfáltica aprovado pela Secretaria Municipal de Viação, Obras e Urbanismo, ou órgão sucedâneo, com respectiva cópia, em anexo, do projeto aprovado;
- XIV** - projeto de resíduos sólidos da construção civil, acompanhado da ART ou RRT, conforme aplicável, quitada.

**§1º** Em razão do porte e da complexidade do parcelamento, o Poder Público Municipal pode reduzir as exigências contidas neste artigo.

**§2º** Outros documentos e informações podem ser exigidos pelo Poder Público Municipal, quando necessário.

**§3º** Havendo necessidade de Estudo de Impacto de Vizinhança, em decorrência do contido no Plano Diretor do Município de Várzea Grande e em legislação específica, esse Estudo deve ser apresentado, com indicação das medidas mitigadoras e compensatórias a serem implantadas pelo empreendedor.

### **Seção III**

#### **Do Registro do Parcelamento ou do Condomínio**

**Art. 47.** Aprovado o parcelamento do solo o interessado deve submetê-lo ao registro de imóveis, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do Ato de Aprovação, acompanhado dos documentos exigidos, de acordo com o art. 18 da Lei Federal nº 6.766/79.

**§1º** O registro e inscrição no Ofício de Imóveis, na hipótese de condomínio, deverão observar as normas específicas, inclusive quanto à Convenção de Condomínio.

**§2º** Em caso de impossibilidade, devidamente justificada, o Ato de Aprovação pode ser renovado por uma única vez.

**§3º** Em caso de renovação do Ato de Aprovação, é cobrada também multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor pago no ato da aprovação.



#### Seção IV

#### Da Vistoria e do Auto de Conclusão

**Art. 48.** Após a execução do projeto urbanístico do parcelamento de que trata esta Lei, o órgão municipal competente deve realizar vistoria de conclusão de obras e emitir o Auto de Conclusão, desde que atendidas todas as condições do projeto aprovado.

**Parágrafo único.** Na hipótese de exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança nos termos do contido no § 3º do art. 46 as medidas mitigadoras e compensatórias devem estar executadas para a emissão do Auto de Conclusão.

**Art. 49.** A solicitação para emissão do Auto de Conclusão é apresentada pelo empreendedor ao Poder Público Municipal, por intermédio dos seguintes documentos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário da área em formulário próprio indicado pelo Poder Público Municipal;
- II - documentação do proprietário, de acordo com o solicitado pelo Município;
- III - cópia do comprovante de pagamento das taxas municipais, quando houver;
- IV - Certidão de Inteiro Teor de Ônus Reais atualizada, fornecida pelo Ofício de Imóveis competente, observado o prazo de validade de 30 dias;
- V - certidão municipal negativa de débitos do imóvel, atualizada;
- VI - cópia do Alvará de Execução de Obras;
- VII - comprovação de quitação do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza - ISSQN;
- VIII - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU), conforme aplicável, quitadas, da execução de todos os projetos e cópia dos documentos dos profissionais;
- IX - cópia da Licença de Operação acompanhada do Parecer Técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Rural Sustentável - SEMMADRS ou da Secretaria de Estado do Meio Ambiente - SEMA, conforme aplicável, ou seus respectivos órgãos sucedâneos;
- X - carta da Concessionária ou órgão responsável pelo fornecimento de Energia Elétrica do Município informando que o empreendimento está aprovado para fornecimento de energia;
- XI - cópia do Termo de Recebimento Definitivo, emitido pelo Departamento de Água e Esgoto (DAE);



- XII** - cópia do Termo de Recebimento Definitivo da Secretaria Municipal de Serviços Públicos e Mobilidade Urbana, ou órgão sucedâneo;
- XIII** - cópia do Termo de Recebimento Definitivo da Secretaria Municipal de Viação, Obras e Urbanismo, ou órgão sucedâneo;
- XIV** - cópia de todos os projetos de que trata esta Lei, compostos por memorial descritivo e plantas, aprovados e executados.

**Art. 50.** Comprovado o cumprimento da execução das obras de infraestrutura e emitido o Auto de Conclusão fica o Poder Público Municipal autorizado a liberar os lotes ou unidades autônomas caucionados, bem como qualquer outro tipo de garantia oferecida.

**Parágrafo único.** Na hipótese de o projeto de parcelamento ter sido aprovado por etapas, a liberação da garantia pode ocorrer de forma parcial, a partir da comprovação de conclusão da etapa correspondente.

**Art. 51.** O Poder Público Municipal não deve emitir Habite-se para as edificações antes de liberado o Auto de Conclusão dos parcelamentos.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **DO PROJETO E DA EXECUÇÃO DE DESMEMBRAMENTO OU REMEMBRAMENTO**

**Art. 52.** O pedido de desmembramento ou remembramento, de lote ou de unidade autônoma, é dispensado de Consulta Prévia de Viabilidade e é iniciado mediante apresentação de:

- I** - requerimento assinado pelo proprietário da área em formulário próprio indicado pelo Poder Público Municipal;
- II** - documentação do proprietário, de acordo com o solicitado pelo Município;
- III** - cópia do comprovante de pagamento das taxas municipais, quando houver;
- IV** - Certidão de Inteiro Teor de Ônus Reais atualizada, fornecida pelo Ofício de imóveis competente, observado o prazo de validade de 30 dias;
- V** - Certidão Municipal Negativa de Débitos do imóvel atualizada;
- VI** - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU), bem como os documentos dos profissionais, conforme aplicável, quitadas, da elaboração de todos os projetos apresentados;
- VII** - Projeto de desmembramento, ou remembramento, de lote ou de unidade autônoma.



**§1º** Todos os projetos de desmembramento ou remembramento, de lote ou de unidade autônoma, devem estar georreferenciados em conformidade com o Sistema Cartográfico utilizado pelo Município e ser entregues em 4 (quatro) vias impressas e em arquivo em meio digital nos formatos PDF, DOCX, DWG ou demais formatos a serem definidos pelo Poder Público Municipal.

**§2º** Todos os projetos de desmembramento ou remembramento, de lote ou de unidade autônoma, devem conter plantas, na escala usual e compatível à natureza do projeto a ser definida pela Poder Público Municipal, tais como 1:500, 1:750, 1:1000 e detalhes na escala indicada, quando necessário; e memoriais descritivos no formato A4, de acordo com as formatações e conteúdo definidos pelo Poder Público Municipal.

**§3º** Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos devem ter a assinatura do responsável e atender às especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

**§4º** Os projetos de desmembramento ou remembramento, de lote ou de unidade autônoma, devem incluir:

I - plantas com:

- a) delimitação e indicação do desmembramento ou remembramento proposto, com seus lotes ou unidades autônomas e indicação das respectivas dimensões lineares, angulares e superficiais;
- b) proposta de endereçamento básico.

**Art. 53.** Os lotes ou unidades autônomas, objeto de desmembramento, devem respeitar as dimensões mínimas conforme previstas na Lei do Plano Diretor, na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e no art. 23 desta Lei.

**Parágrafo único.** Na hipótese de qualquer modalidade de condomínio, a dimensão mínima abrange o somatório da área da unidade autônoma mais a fração ideal.

**Art. 54.** Apresentado o projeto definitivo com todos os elementos de ordem técnica e legal exigidos, o Poder Público Municipal tem o prazo de 30 (trinta) dias úteis para apreciação do pedido de desmembramento ou remembramento, de lote ou de unidade autônoma, a contar da data de protocolo dos referidos documentos.

**Parágrafo único:** No caso de verificação de pendência no cumprimento da apresentação do projeto definitivo, abre-se um novo prazo de 30 dias úteis para reanálise, a contar da data de protocolo dos documentos pendentes.



**Art. 55.** Após a aprovação do projeto, será concedida licença de desmembramento de lote ou de unidade autônoma ou de remembramento para averbação no Ofício de Imóveis.

**Parágrafo único:** Somente após averbação dos novos lotes ou unidades autônomas no Ofício de Imóveis, o Poder Público Municipal pode conceder licença para edificação nos mesmos.

## CAPÍTULO V DAS INFRAÇÕES SANÇÕES E PENALIDADES

### Seção I Das Infrações e Sanções

**Art. 56.** Constitui infração toda ação ou omissão, voluntária ou involuntária, que importe em inobservância dos preceitos de que trata esta Lei ou das normas dela decorrentes, assim como o não cumprimento das exigências formuladas pelos órgãos competentes.

**Parágrafo único:** Qualquer pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, é parte legítima para denunciar ao Poder Público Municipal qualquer ato lesivo de que tenha conhecimento, solicitando do mesmo as providências cabíveis.

**Art. 57.** Sendo constatado que o proprietário, o responsável técnico, ou quem os represente, tenha prestado informações incorretas, ou omitido informações importantes para as análises estabelecidas nesta Lei, o Poder Público Municipal poderá, a qualquer tempo, anular, nos termos do que prescrevem os arts. 53 a 55 da Lei Federal nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, certidões, licenças ou termos emitidos, sujeitando-se ainda o infrator às penas previstas nesta Lei.

**Art. 58.** Consideram-se infrações às disposições desta Lei:

- I - prestar informações incorretas ou omitir informações necessárias à boa análise de planos e projetos;
- II - deixar de observar o projeto aprovado;
- III - iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado, ou em desacordo com as disposições da legislação e normas federais, estaduais e municipais e ocupar terrenos em desacordo com as restrições estabelecidas, bem como prosseguir com as obras depois de



esgotados os eventuais prazos fixados sem aquiescência do Poder Público competente;

- IV** - faltar com as precauções necessárias, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras;
- V** - exercer atividades ou implantar empreendimentos em desacordo com as exigências desta Lei;
- VI** - aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água sem autorização do Poder Público competente, bem como executar essas obras em desacordo com o projeto aprovado;
- VII** - anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamentos de forma parcelada ou não, sem que haja projeto licenciado e o registro no Ofício de Imóveis;
- VIII** - desrespeitar intimações, interdições, prazos e outras determinações previstas nesta Lei.

**§1º** Para os incisos I a VIII aplicam-se, no que couber, as seguintes penalidades: advertência ou notificação, intimação para licenciamento do projeto, interdição, cassação de Alvará de Execução, embargo e demolição.

**§2º** Para o inciso III aplica-se o embargo das obras e a multa de 05 (cinco) vezes o valor da Unidade Padrão Fiscal do Município de Várzea Grande - UPF/VG por metro quadrado do parcelamento do solo irregular.

**§3º** Na hipótese do inciso VI aplica-se embargo das obras e multa de 100 (cem) vezes o valor da Unidade Padrão Fiscal do Município de Várzea Grande - UPF/VG por metro linear.

**§4º** Quando da ocorrência do inciso VII aplicam-se as penalidades de apreensão do material, equipamento ou máquinas utilizadas na propaganda, bem como o embargo da obra e multa de até 100 (cem) vezes o valor Unidade Padrão Fiscal do Município de Várzea Grande - UPF/VG, sem prejuízo da responsabilidade criminal.

**§5º** No caso de reincidência, a multa a que se referem os §§ 2º, 3º e 4º será aplicada em dobro.

**§6º** No caso em que se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual, não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além de acarretar as consequências penais cabíveis, restarão insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, como as aprovações consequentes.



**Art. 59.** O embargo deve ser expedido acompanhado de intimação para a regularização das obras, com prazo fixado.

**Parágrafo único:** No auto de embargo devem constar:

- I - identificação e localização do empreendimento;
- II - nome do proprietário;
- III - nome dos responsáveis técnicos;
- IV - motivo do embargo com identificação do dispositivo legal desrespeitado;
- V - data do embargo;
- VI - nome, identificação e assinatura do agente responsável pelo embargo;
- VII - ciência e identificação da pessoa que receber o embargo.

**Art. 60.** Desrespeitado o embargo, serão tomadas as medidas administrativas e judiciais necessárias ao seu cumprimento.

**Art. 61.** O Poder Público Municipal não pode ser responsabilizado em razão da aprovação do projeto ou da emissão do alvará de execução de obras quando da ocorrência de falhas técnicas de responsabilidade do proprietário ou empreendedor, ou quando forem fornecidas informações urbanísticas e ambientais errôneas.

**Art. 62.** Deve ser mantida uma cópia completa dos projetos aprovados e do alvará de execução de obras no local da obra, para efeito de fiscalização.

## Seção II

### Do Pagamento de Multas

**Art. 63.** As multas devem ser pagas dentro do prazo determinado para a defesa administrativa.

**§1º** Caso o autuado interponha defesa, o Auto de Infração acompanhará o processo fiscal, ficando suspenso o prazo para o recolhimento da multa até a decisão final.

**§2º** Em sendo a defesa julgada desfavorável ao autuado, a multa deve ser paga dentro do prazo para o recurso em segunda instância.

**§3º** Interposto recurso para a segunda instância, o prazo para pagamento da multa fica suspenso até a decisão final.

**§4º** A não apresentação de defesa, no prazo legal, pelo autuado, enseja a decretação de sua revelia, perdendo o direito de se defender, também, perante a segunda instância.



**Art. 64.** Não interposta a defesa, e não realizado o recolhimento aos cofres públicos municipais da importância devida, nos prazos legais estabelecidos, a dívida é inscrita em dívida ativa do Município, passível de execução fiscal, nos moldes da legislação tributária municipal.

### Seção III

#### Dos Meios de Impugnação aos Autos de Infração

**Art. 65.** No Auto de Infração devem constar as irregularidades sujeitas às penalidades previstas nesta Lei, cabendo defesa administrativa, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da ciência pelo proprietário, empreendedor ou responsável técnico.

**Art. 66.** A defesa do autuado deve ser escrita, fundamentada com os documentos que entender necessários, e dirigida ao Poder Público competente.

**§1º** A autoridade competente deve encaminhar a defesa ao fiscal atuante, o qual deve se pronunciar no prazo de 30 (trinta) dias úteis com a respectiva devolução dos autos administrativos para decisão de primeira instância.

**§2º** A autoridade julgadora de primeira instância tem o prazo de 30 (trinta) dias úteis para emitir decisão conclusiva sobre a impugnação do autuado.

**§3º** Os prazos previstos nos parágrafos anteriores podem ser dilatados, por igual período, caso a autoridade julgadora entenda necessária a apresentação de maiores esclarecimentos ou ainda determine a realização de diligências.

**Art. 67.** Em sendo acatada a defesa do autuado pela autoridade julgadora de primeira instância, e considerado o Auto de Infração inválido ou inconsistente, encerrar-se-á a instância administrativa, e os órgãos competentes devem providenciar as baixas nos registros de autuação e o arquivamento dos autos administrativos.

**Art. 68.** Em sendo a defesa julgada improcedente e mantido o Auto de Infração, o autuado pode interpor recurso em segunda instância, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, a partir da data da ciência da decisão em primeira instância.

**Parágrafo único:** O recurso deve ser encaminhado à segunda instância competente, mediante protocolo no órgão atuante, instruído com a documentação pertinente.

**Art. 69.** A segunda instância tem o prazo de 90 (noventa) dias úteis para julgar os recursos interpostos contra as penalidades previstas nesta Lei.

**Parágrafo Único.** As decisões e julgamentos de segunda instância encerram a esfera recursal em âmbito administrativo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**VÁRZEA GRANDE**

*amar - cuidar - acreditar*

## CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 70.** A aprovação do projeto de parcelamento não implica nenhuma responsabilidade, por parte do Município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras, lotes ou unidades autônomas, bem como no que se refere ao direito de terceiros em relação à área parcelada.

**Art. 71.** Salvo caso de risco de calamidade pública, de prejuízo ao meio ambiente e à vizinhança, implantação de Áreas Especiais de Interesse Social, ou enquadramento em Programa de Regularização de Área para Baixa Renda – Reurb-S, nenhum benefício de serviços públicos deve ser estendido a terrenos parcelados sem a prévia aprovação do Poder Público Municipal, principalmente no que diz respeito a revestimento, pavimentação ou melhoria das vias públicas, canalização de rios, córregos ou valetamentos, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, de iluminação, serviços de transportes coletivos, emplacamento de logradouros públicos ou numeração predial.

**Art. 72.** No caso de parcelamento em gleba situada parte em Macrozona Urbana e parte na Macrozona Rural, no qual a parcela rural remanescente reste em dimensão menor que o módulo rural, a Prefeitura poderá emitir uma declaração de anuência da situação atípica, visando esclarecer o fato junto ao Cartório de Registro de Imóveis, ou Incra, conforme for o caso.

**Art. 73.** Fica revogada a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, parte integrante do Plano Diretor Municipal - Lei Municipal nº 3.112/2.007, bem como as demais disposições em contrário.

**Art. 74.** A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Praça Três Poderes, Paço Municipal “Couto Magalhães”, Várzea Grande, XX de XXXX de 2.01X.

**MINUTA**  
**LUCIMAR SACRE DE CAMPOS**  
Prefeita Municipal

NÃO POSSUI VALIDADE JURÍDICA

PENDENTE DE APROVAÇÃO NA CÂMARA MUNICIPAL E DE SANÇÃO



**ANEXO I – ÍNDICE DA LEI**

<b>CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES .....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS AMBIENTAIS E URBANÍSTICOS .....</b>	<b>4</b>
Seção I - Do Sistema Viário .....	7
Seção II - Das Quadras, Lotes e Unidades Autônomas .....	8
Seção III - Dos Áreas Verdes públicas e Dos Equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários .....	9
Seção IV - Da Infraestrutura .....	12
Seção V - Das Garantias para a Execução do Projeto de Parcelamento ou Condomínios .....	12
<b>CAPÍTULO III - DA DOCUMENTAÇÃO PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO OU CONDOMÍNIOS .....</b>	<b>14</b>
Seção I - Da Consulta Prévia de Viabilidade e das Diretrizes Urbanísticas Básicas .....	14
Seção II - Da Aprovação do Projeto Urbanístico e Emissão de Alvará de Execução .....	17
Seção III - Do Registro do Parcelamento ou do Condomínio .....	22
Seção IV - Da Vistoria e do Auto de Conclusão .....	23
<b>CAPÍTULO IV - DO PROJETO E DA EXECUÇÃO DE DESMEMBRAMENTO OU REMEMBRAMENTO .....</b>	<b>24</b>
<b>CAPÍTULO V - DAS INFRAÇÕES SANÇÕES E PENALIDADES .....</b>	<b>26</b>
Seção I - Das Infrações e Sanções .....	26
Seção II - Do Pagamento de Multas .....	28
Seção III - Dos Meios de Impugnação aos Autos de Infração .....	29
<b>CAPÍTULO VI - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....</b>	<b>30</b>



## ANEXO II – GLOSSÁRIO

Para os fins desta Lei consideram-se:

**Advertência:** comunicação por escrito para que o responsável tome conhecimento do seu comportamento ilícito e das implicações que podem advir em caso de reincidência.

**Alvará de Execução ou Alvará de Execução de Obras:** instrumento que autoriza o início de parcelamento previsto na forma desta Lei.

**Alvará:** ordem ou autorização expressa para a prática de determinado ato, expedida pelo Poder Público Municipal.

**Áreas destinadas a parcelamento futuro:** delimitação de área dentro de um loteamento destinada a parcelamento futuro.

**Área de Preservação Permanente - APP:** área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, conforme indicado no art. 4º, 5º e 6º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, com as alterações da Lei Federal nº 12.727, de 17 de outubro de 2012 e na Lei Estadual nº 18.104, de 18 de julho de 2013.

**Área mínima de lote:** dimensão superficial mínima permitida para a constituição de um lote.

**Área total de parcelamento:** área total definida pela matrícula do lote ou gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APP, as faixas de domínio das rodovias, as áreas destinadas à parcelamentos futuros, a faixa *non aedificandi* e as faixas de servidão de equipamentos urbanos.

**Área Verde:** espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, e demais legislação urbanística, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais, conforme Lei Federal nº 12.651 de 25 de maio de 2012.

**Ato de Aprovação de Projeto:** ato pelo qual o Poder Público Municipal manifesta sua concordância com o projeto apresentado.



**Auto de Conclusão:** documento expedido pelo Poder Público Municipal competente, em vista da conclusão do parcelamento ou condomínio, autorizando sua ocupação.

**Auto de Infração:** instrumento por meio do qual o servidor do Poder Público Municipal registra a violação de disposições da legislação.

**Canalização:** utilização de tubos, canais, cabos ou condutos para o abastecimento, drenagem, condução e direcionamento, em subsolo ou em superfície de elementos líquidos, sólidos ou gasosos, sendo que na hipótese de rios e córregos a canalização é o ato de cobrir o leito, ou a calha do rio com alguma superfície dura ou impermeável, geralmente de concreto para moldar o leito.

**Condomínio de lotes:** subdivisão da gleba, sob a forma de unidades imobiliárias designadas como lotes, de propriedade exclusiva, que integram um condomínio, que possui também partes de propriedade comum, nos termos do § 7º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766/79 e do art. 1.358-A do Código Civil Brasileiro aprovado pela Lei Federal nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002.

**Condomínio edifício:** constituído por edificação composta por partes individuais que são de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum dos condôminos, nos termos dos artigos 1.331 a 1.338 do Código Civil Brasileiro.

**Condomínio urbanístico:** implantado em lote único quando o empreendedor pretende criar unidades autônomas independentes, de propriedade individual, permanecendo uma parte do uso comum, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado internamente ao perímetro do condomínio.

**Condomínio urbanístico integrado à edificação:** definido pelo art. 8º da Lei Federal nº 4.591/64, implantado em lote único, quando o empreendedor pretende criar unidades autônomas independentes, de propriedade individual, permanecendo uma parte de uso comum, sendo que as respectivas edificações serão erigidas mediante incorporação, admitida a abertura de vias de domínio privado internamente ao perímetro do condomínio.

**Consulta Prévia de Viabilidade:** consulta feita pelo empreendedor ao Poder Público Municipal para verificar a viabilidade e solicitar as Diretrizes Urbanísticas Básicas de um parcelamento pretendido, quando são avaliadas e definidas limitações legais e a definição de parâmetros de uso e ocupação aplicáveis.

**Declividade:** relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.

**Desmembramento:** subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, ou subdivisão de lotes com matrícula em cartório de imóveis para a formação de novos lotes, desde que com frente para a via principal e aproveitamento do sistema viário



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**VÁRZEA GRANDE**

*amar - cuidar - acreditar*

existente, não implicando na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

**Diretrizes Urbanísticas Básicas:** documento fornecido pela Prefeitura Municipal com informações básicas relativas ao ordenamento, uso e ocupação do solo, além de exigência de melhoramentos urbanísticos, existência de infraestrutura, mobilidade urbana e ocorrência de aspectos ambientais, visando à implantação de um determinado parcelamento.

**Drenagem:** remoção e escoamento de água superficial ou subterrânea em uma área determinada, por bombeamento ou por gravidade.

**Drenagem urbana:** conjunto de medidas que tenham como objetivo o gerenciamento da água da chuva que escoar no meio urbano.

**Edificação:** construção destinada a abrigar qualquer atividade humana, materiais ou equipamentos.

**Empreendedor:** todo aquele que possua a propriedade, bem como que lhe seja outorgado pelo proprietário a cessão ou procuração, comprovadas por lavratura e registro em Cartório, e que tome a iniciativa de empreender nas atividades referentes ao parcelamento do solo.

**Equipamento público comunitário:** equipamento de uso público que abrigue atividades de educação, saúde, cultura, esporte, lazer, treinamento profissional, associativismo e similares, como por exemplo, equipamentos destinados à administração pública, segurança, proteção e serviços públicos, dentre os quais escolas, postos de saúde, postos policiais, teatros, bibliotecas, ressalvado que espaços destinados ao desenvolvimento de atividades religiosas não entram nesta categoria.

**Equipamento público urbano:** equipamento público utilizado para serviços de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede de comunicação, coleta de lixo, gás canalizado e similares.

**Esgotamento sanitário:** despejo de líquido constituído de esgotos doméstico e industrial, água de infiltração e a contribuição pluvial parasitária.

**Esquina:** intersecção dos alinhamentos das vias.

**Faixa de domínio:** área ao longo das rodovias e ferrovias destinada a garantir o uso, a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme o estabelecido nas normas técnicas pertinentes, sendo definida no âmbito da respectiva licença urbanística.



**Faixa non aedificandi:** faixa de terra definida que possui restrição ao direito de construir, em área de propriedade pública ou privada, nos termos do contido no arts. 4º e 5º da Lei Federal nº 6.766/1979, com alteração pela Lei nº 13.913, de 25 de novembro de 2019, ressaltada a exigência cumulativa de restrição de ocupação na área limdeira das rodovias para a faixa de domínio e para a faixa non aedificandi.

**Fração ideal:** índice de participação abstrata, indivisa e indeterminável das áreas comuns e do terreno de um condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual, geralmente proporcional à unidade autônoma de cada condômino.

**Frente:** dimensão linear da face do lote, gleba e unidades autônomas na divisa limdeira ao logradouro público ou áreas particulares que lhe dá acesso.

**Frente mínima de lote:** dimensão linear mínima permitida para a constituição de um lote, medida da linha divisória que separa o lote e o logradouro público.

**Gleba:** área de terreno que não foi objeto de parcelamento ou de divisão do solo para fins urbanos.

**Incorporação imobiliária ou incorporação:** atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção visando a venda total ou parcial de unidades autônomas.

**Infraestrutura urbana básica ou infraestrutura básica:** conjunto de obras, serviços e equipamentos urbanos de utilidade pública, tais como: vias públicas pavimentadas e sinalizadas; rede de abastecimento de água potável; rede de coleta e tratamento de esgoto; rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública; sistema drenagem e de manejo de águas pluviais; sistema de coleta e destinação de resíduos e rejeitos; rede de hidrantes; redes de comunicação; e arborização de vias e espaços públicos.

**Infrator:** aquele que viola, infringe ou transgride disposição de lei.

**Interdição:** ato administrativo que determina o impedimento da prática de um ato contrário ao interesse público ou à legislação, podendo abranger a paralisação das atividades de parcelamento.

**Intimação:** documento de comunicação escrita, expedida, pelo Poder Público Municipal a fim de que alguém tome ciência dos atos e termos do processo administrativo, ordenando-lhe que faça ou deixe de fazer algo em virtude de lei.

**Levantamento Topográfico e Planialtimétrico:** estudo planimétrico e altimétrico que visa verificar topograficamente, por meio de medidas planas, ângulos e diferenças de nível, as dimensões, orientação, declividade posição na malha urbana, elementos naturais, elementos artificiais e outras características de um terreno com um ou mais lotes ou unidades autônomas, bem como áreas públicas, áreas comuns e frações ideais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**VÁRZEA GRANDE**

*amar - cuidar - acreditar*

**Licença ambiental:** ato administrativo pelo qual o órgão ambiental competente, estabelece as condições, restrições e medidas de controle ambiental que deverão ser obedecidas pelo empreendedor para localizar, instalar, ampliar e operar empreendimentos ou atividades utilizadoras dos recursos ambientais consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou aquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental.

**Licenciamento ambiental:** procedimento administrativo pelo qual o órgão ambiental competente licencia a localização, instalação, ampliação e a operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou daquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental, considerando as disposições legais e regulamentares e as normas técnicas aplicáveis ao caso.

**Lindeiro:** característica de elementos limítrofes entre si, ou seja, terrenos, lotes, glebas, áreas, logradouros, vias que fazem limite a outros terrenos, lotes, glebas, áreas, logradouros, vias.

**Logradouros públicos:** espaço livre, urbanizados, de propriedade pública e de uso comum da comunidade em geral.

**Lote:** porção de terreno, servido de infraestrutura básica, definida e delimitada, resultante do parcelamento de uma gleba situada na Macrozona Urbana.

**Lote mínimo:** lote cujas dimensões e áreas atendam ao dimensionamento mínimo estabelecido no Plano Diretor ou na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Loteamento:** subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura, modificação ou prolongamento de vias e logradouros.

**Loteamento de acesso controlado:** modalidade de loteamento de que trata o § 8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766/79, em que é permitido o cercamento da respectiva área condicionado ao atendimento das condições contidas em Decreto a ser expedido pelo Poder Público Municipal.

**Macrozona rural:** aquela definida pelo Plano Diretor destinada predominantemente às atividades do setor primário, não excluída a presença de atividades dos setores secundários e terciários.

**Macrozona urbana:** aquela definida pelo Plano Diretor destinada predominantemente às atividades dos setores secundário e terciário, não excluída a presença de atividades do setor primário.



**Módulo Rural:** é a menor área em que um imóvel rural pode ser desmembrado de acordo com o município no qual se insere, sendo representado por unidade de medida, expressa em hectares.

**Notificação:** ato administrativo realizado por servidor do Poder Público Municipal pelo qual comunica pessoa ou entidade para praticar ou deixar de praticar determinada ação.

**Perímetro urbano:** linha limítrofe que delimita a Macrozona Urbana do Município, objeto da Lei de Perímetro Urbano de Várzea Grande e das demais leis referentes ao perímetro urbano das Sedes dos Distritos.

**Pista de rolamento:** parte da via destinada à circulação de veículos, motorizados e não motorizados, e construída de uma ou mais faixas de trânsito.

**Plano Diretor:** corresponde à Lei que aprova o Plano Diretor do Município de Várzea Grande.

**Projeto de Desmembramento:** elaboração formal, documental e técnica, para concepção com vistas à execução do desdobro de um lote.

**Projeto de Levantamento Topográfico e Planialtimétrico:** elaboração formal, documental e técnica, para concepção de estudo planimétrico e altimétrico que visa verificar topograficamente as dimensões, orientação, declividade posição na malha urbana, elementos naturais, elementos artificiais e outras características de uma gleba, de um ou mais lotes, ou de unidades autônomas e frações ideais.

**Projeto de Paisagismo:** elaboração formal, documental e técnica, para concepção, com vistas à criação, preservação, recuperação ou reforma da paisagem.

**Projeto de Parcelamento do Solo ou de Condomínio:** elaboração formal, documental e técnica, para concepção com vistas à execução de parcelamento com a subdivisão da gleba em lotes, ou à criação de condomínio, mediante a subdivisão de lote em unidades autônomas e frações ideais.

**Projeto de remembramento:** elaboração formal, documental e técnica, para concepção, com vistas à execução de remembramento.

**Projeto de Redes de Infraestrutura:** elaboração formal, documental e técnica, para concepção, com vistas à execução de conjunto de obras, serviços e equipamentos urbanos de utilidade pública.

**Projeto de Sistema Viário:** elaboração formal, documental e técnica, para concepção, com vistas à execução de sistema viário que resulte na formação de conjunto de vias e de serviços complementares destinados ao deslocamento, circulação e utilização pública de pessoas, veículos e animais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**VÁRZEA GRANDE**

*amar - cuidar - acreditar*

**Projeto Urbanístico:** o projeto que abrange o Projeto de Paisagismo, o Projeto de Parcelamento do Solo ou de criação de Condomínio, o Projeto de Redes de Infraestrutura e o Projeto de Sistema Viário.

**Proprietário:** todo aquele que possua a propriedade de um bem imóvel, ou ao qual seja outorgado pelo proprietário mandato, por procuração lavrada em Cartório, com poderes para empreender as atividades referentes ao parcelamento do solo.

**Remembramento:** reagrupamento de lotes ou de unidades autônomas contíguos para constituição de lotes ou de unidades autônomas de maior dimensão.

**Resíduo sólido:** refugo e outras descargas de materiais sólidos, incluindo resíduos sólidos de materiais provenientes de operações industriais, comerciais e agrícolas e de atividades da comunidade, ressalvando-se que não se incluem nesta categoria os materiais sólidos ou dissolvidos nos esgotos domésticos ou outros significativos poluentes existentes nos recursos hídricos.

**Sistema viário:** sistema que conecta e dá acesso aos lotes urbanos e logradouros públicos, constituído pelo conjunto de vias e de serviços complementares, estacionamentos, canteiros, passeios, sinalização, acessos, intersecções, destinados ao deslocamento, circulação e utilização-de pessoas, veículos e animais.

**Solo Urbano:** áreas que se encontram na Macrozona Urbana indicada no Plano Diretor do Município de Várzea Grande.

**Termo de Cauçionamento ou Termo de Cauçionamento e de Garantia de Transferência de Áreas Públicas:** documento firmado entre o Proprietário ou Empreendedor e a Prefeitura Municipal de Várzea Grande que garante a transferência de domínio e posse para o Município do sistema viário e das áreas das áreas de uso público, inclusive aquelas destinada aos equipamentos públicos comunitários, bem como na hipótese de lotes ou unidade autônomas dados em garantia para a execução das obras e serviços de infraestrutura.

**Termo de Compromisso:** documento fornecido pelo proprietário ou empreendedor que formaliza a garantia de cumprimento das exigências legais e daquelas impostas pelo Poder Público Municipal para o parcelamento, com vistas à execução do projeto urbanístico, inclusive das obras de infraestrutura.

**Título de propriedade:** documento que comprova a propriedade do imóvel objeto de parcelamento, expedido pelo cartório de Registro de Imóveis competente, podendo ser comprovada pela Certidão de Inteiro Teor de Ônus Reais, observado o prazo de validade de 30 dias.

**Unidade autônoma:** unidade imobiliária resultante de condomínio urbanístico ou de condomínio urbanístico integrado à edificação, conforme previsto nesta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**VÁRZEA GRANDE**

*amar - cuidar - acreditar*

**Unidade imobiliária:** fração passível de cadastramento individualizado, seja territorial ou predial, descrita na matrícula do Livro de Registros do Cartório de Imóveis, podendo ser representada por um lote ou unidade autônoma.

**Vias ou vias de circulação:** espaço destinado para o deslocamento e circulação de pessoas, veículos e animais.

**Vistoria:** diligência efetuada por profissionais habilitados para verificar, examinar, inspecionar ou revistar determinada condição de coisa ou local.

**Zona:** porção em que se divide o território, resultante de um zoneamento estabelecido e delimitado por Lei, para as quais são atribuídas, diferenciadamente, permissões e restrições de uso e ocupação do solo visando o ordenamento geral.

**Zoneamento:** instrumento de planejamento do uso do solo e de gestão do território, amplamente utilizado nas legislações urbanísticas, por meio do qual o território municipal ou estadual é dividido em áreas sobre as quais incidem diretrizes diferenciadas para o uso e a ocupação do solo.

**Zoneamento ambiental:** instrumento de planejamento do uso do solo e de gestão ambiental que consiste na delimitação de zonas ambientais e na atribuição de usos e atividades compatíveis segundo as características de cada uma delas, visando ao uso sustentável dos recursos naturais e ao equilíbrio dos ecossistemas existentes, é um instrumento da Política Nacional do Meio Ambiente, nos termos da Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981.



### ANEXO III - TERMO DE CAUCIONAMENTO E DE GARANTIA DA TRANSFERÊNCIA DE ÁREAS PÚBLICAS

TERMO DE CAUCIONAMENTO E DE GARANTIA DA  
TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO E POSSE DE ÁREAS  
PÚBLICAS PARA A PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA  
GRANDE

#### I - Partes, Fundamental Legal, Local e Data

**01. Partes:** De um lado, a Prefeitura Municipal de Várzea Grande, MT, neste termo simplesmente nomeada Prefeitura, representada pelo (a) Prefeito (a) Municipal, \_\_\_\_\_, e pelo (a) Secretário (a) Municipal de \_\_\_\_\_ (Secretaria que emite o Termo), \_\_\_\_\_, de um lado e de outro \_\_\_\_\_, doravante designado Empreendedor ou Proprietário do Loteamento ou Condomínio \_\_\_\_\_, nos termos do constante do Processo nº \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

**02. Fundamento Legal:** Este Termo de Cauçionamento e Garantia de Transferência de Áreas Públicas tem seu fundamento legal no art. 38 da Lei Municipal nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano de Várzea Grande.

#### II - Finalidade e Objeto

O Empreendedor ou Proprietário declara que:

II. a) a partir do dia \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, (data de inscrição do loteamento ou condomínio no Cartório de Registro de Imóveis), passam ao domínio da Prefeitura Municipal de Várzea Grande, o sistema viário e todas as áreas destinadas ao uso público, inclusive aquelas destinada aos equipamentos públicos comunitários e se obriga a adotar todas as medidas junto ao Ofício de Imóveis para a operacionalização das respectivas transferências.

II. b) fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes ou de unidades autônomas, a condição de que esses só poderão receber construções depois da emissão do Alvará de Execução do empreendimento e apresentação das garantias de que tratam os arts. 37 e 38 da Lei que dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Várzea Grande.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**VÁRZEA GRANDE**

*amar - cuidar - acreditar*

II. c) No caso de apresentação de garantia mediante caução de lotes ou unidades autônomas, nos termos do contido no art. 38 da Lei que dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Várzea Grande, indica, de comum acordo com o Poder Público Municipal, as unidades imobiliárias a seguir identificadas, as quais que não poderão em hipótese alguma ser vendidos antes da aceitação, por escrito, pela Prefeitura Municipal.

Unidades Imobiliárias Caucionadas (Lotes ou Unidades Autônomas):

---

---

---

---

Várzea Grande MT, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Representante prefeitura  
proprietário

\_\_\_\_\_  
Empreendedor e/ou



## ANEXO IV - TERMO DE COMPROMISSO

TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO APROVADO, COM AS RESPECTIVAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA

### I - Partes, Fundamento Legal, Local e Data

**01. Partes:** De um lado, a Prefeitura Municipal de Várzea Grande, MT, neste termo simplesmente nomeada Prefeitura, representada pelo (a) Prefeito (a) Municipal, \_\_\_\_\_, e pelo (a) Secretário (a) Municipal de \_\_\_\_\_, de um lado e de outro \_\_\_\_\_, doravante designado Empreendedor ou Proprietário pelo Loteamento ou Condomínio \_\_\_\_\_, nos termos do constante do Processo nº \_\_\_\_\_/\_\_\_\_.

**02. Fundamento Legal:** Este termo de Compromisso tem seu fundamento legal o art. 37 da Lei Municipal nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo de Várzea Grande.

**03. Local e Data:** Lavrado e assinado aos \_\_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ do ano de \_\_\_\_\_, no Paço Municipal à Rua \_\_\_\_\_, nesta cidade de Várzea Grande, Mato Grosso.

### II - Finalidade e Objeto

**04. Finalidade:** O presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar a obrigação do Proprietário ou Empreendedor em cumprir as exigências legais e aquelas determinadas pela Administração a respeito da responsabilidade que tem de executar, sem quaisquer ônus para a Prefeitura, o projeto urbanístico aprovado, inclusive as obras de infraestrutura no Parcelamento.

**05. Objeto:** É objeto deste Termo de Compromisso a execução do Projeto Urbanístico aprovado com as respectivas das obras de infraestrutura referentes ao Loteamento ou Condomínio \_\_\_\_\_, conforme constante do Processo nº \_\_\_\_\_.

### III - Obrigações e Prazos

**06. Obrigações e Prazos:** Pelo presente Termo de Compromisso obriga-se o proprietário ou empreendedor, concomitantemente ao cumprimento de todas as disposições legais pertinentes, a:



- a) executar, no prazo de 2 (dois) anos, renováveis nos termos do contido no art. 36 e consoante cronograma aprovado, os serviços e as obras previstas no mesmo artigo da Lei Municipal nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.
- b) facilitar a fiscalização permanente por parte do Poder Público Municipal durante a execução das obras e serviços;
- c) fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes ou unidades autônomas a condição de que esses só poderão receber construções depois da emissão do Alvará de Execução do empreendimento e apresentação das garantias de que tratam os arts. 37 e 38 da Lei que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Várzea Grande.
- d) solicitar, caso não sejam concluídos os serviços no prazo estipulado, a prorrogação deste, antes do seu término, mediante ampla justificativa que não sendo aceita pelo Poder Público Municipal, sujeitá-lo-á à multa no valor de \_\_\_\_\_ UFM, por dia de atraso.
- e) providenciar, após o registro em cartório do loteamento ou condomínio, a entrega, total ou parcial e sem quaisquer ônus para a Prefeitura, das vias, logradouros e áreas reservadas ao uso público, após vistoria que os declare de acordo, por meio do termo de cessão, recebimento e homologação.

#### **IV - Eficácia, Validade e Revogação**

**07. Eficácia e validade:** O presente Termo de Compromisso entra em vigor na data da sua assinatura, adquirindo eficácia e validade na data de expedição do Alvará de Execução pelo órgão competente da Prefeitura e terá seu encerramento após verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.

**08. Rescisão:** São causas de revogação deste Termo de Compromisso a não obediência a qualquer de suas cláusulas, importando, em consequência, na cassação do Alvará de Execução para a execução das obras constantes do seu projeto.

#### **V- Foro e Encerramento**

**09. Foro:** Para as questões decorrentes deste Termo é competente o foro legal da Comarca de Várzea Grande, Mato Grosso.

**10. Encerramento:** E por estarem acordes, assinam este Termo de Compromisso os representantes das partes e das duas testemunhas abaixo nomeadas

Várzea Grande MT, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Representante Prefeitura

\_\_\_\_\_  
Empreendedor e/ou proprietário