



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

LEI MUNICIPAL COMPLEMENTAR N.º 4.695/2021

Institui o Plano Diretor do Município de Várzea Grande, Estado de Mato Grosso, dá outras providências.

KALIL SARAT BARACAT DE ARRUDA, Prefeito de Várzea Grande, Estado de Mato Grosso, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sancionou a seguinte Lei Municipal Complementar:

TÍTULO I POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Municipal Complementar institui o Plano Diretor do Município de Várzea Grande, Estado de Mato Grosso – MT, e contém os princípios, os objetivos e as diretrizes das políticas municipais para o desenvolvimento sustentável e a consolidação urbana, segundo os fundamentos da Lei Orgânica do Município de Várzea Grande e conforme o disposto na Lei Nacional nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e na Constituição Federal de 1988.

Parágrafo único: O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana e engloba todo o território municipal.

Art. 2º O Plano Diretor é implantado em consonância com as diretrizes de desenvolvimento metropolitano definidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana do Vale do Rio Cuiabá, PDDI/RMVRC, aprovado pela Lei Estadual Complementar nº 609, de 28 de dezembro de 2018, do Estado de Mato Grosso.

Art. 3º O Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual deverão necessariamente observar o processo de planejamento urbano municipal



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

para consolidar os princípios, os objetivos, as diretrizes e as prioridades contidas neste Plano Diretor.

Art. 4º Os instrumentos legais conexos à política de desenvolvimento municipal serão desenvolvidos ou adaptados em consonância com este Plano Diretor, constituindo parte do processo contínuo e integrado de planejamento territorial.

Parágrafo único: Incluem-se a este Plano Diretor, dentre outros:

- I. Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II. Lei Municipal do Sistema Viário;
- III. Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano;
- IV. Lei Municipal do Perímetro Urbano;
- V. Código Municipal de Obras e Edificações; e
- VI. Código Municipal de Posturas.

Art. 5º Integram a presente Lei Municipal Complementar os seguintes Anexos:

- I. Anexo I – Índice da Lei;
- II. Anexo II – Mapa de Divisão Territorial – Distritos; e
- III. Anexo III – Mapa de Macrozoneamento Municipal com subdivisão das Zonas Rurais.

CAPÍTULO II

PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR

Art. 6º Constituem princípios gerais deste Plano Diretor:

- I. função social da cidade e da propriedade;
- II. sustentabilidade ambiental do Município;
- III. gestão democrática com a participação da população no processo de planejamento e desenvolvimento municipal; e
- IV. direito universal à moradia, à infraestrutura e aos serviços e equipamentos públicos.

Parágrafo único: A sustentabilidade ambiental do Município é entendida como o desenvolvimento local equilibrado, em consonância com as dimensões sociais e



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

econômicas, visando à garantia da preservação e conservação do meio ambiente e à melhoria contínua da qualidade de vida das gerações presentes e futuras.

Art. 7º São objetivos deste Plano Diretor:

- I. promover a qualidade de vida e do ambiente urbano e rural, por meio da preservação, conservação, manutenção e recuperação dos recursos naturais e construídos;
- II. incrementar a importância do Município de Várzea Grande no contexto da RMVRC e promoção do fortalecimento da identidade e da cultura;
- III. consolidar as estratégias referentes às funções públicas de interesse comum;
- IV. posicionar Várzea Grande como centralidade para municípios de menor porte localizados no seu entorno;
- V. promover o fortalecimento econômico do Município;
- VI. ampliar e distribuir oportunidade de trabalho de forma otimizada com os locais de residência;
- VII. melhorar a mobilidade e a acessibilidade por meio de ordenamento do sistema viário e da otimização do sistema de transporte público;
- VIII. promover a melhoria da acessibilidade urbana em especial com diretrizes para supressão de barreiras e obstáculos nas vias e nos espaços públicos, e adequação do mobiliário urbano e das edificações;
- IX. intensificar a ocupação mediante parcelamento, edificação ou utilização compulsórios em áreas ambientalmente aptas aos usos urbanos, vinculando-as à oferta de infraestrutura e de serviços públicos e à redução da dinâmica de expansão periférica do tecido urbano;
- X. coibir a ocupação em áreas passíveis de alagamentos ou riscos de desastres ambientais;
- XI. cumprir a função social da cidade e da propriedade, coibindo distorção de usos e a retenção especulativa de imóveis;
- XII. fortalecer a identidade do Município, valorizando o patrimônio histórico, artístico, cultural e paisagístico;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

XIII. promover a justa distribuição de benefícios e ônus da implantação de infraestrutura e serviços urbanos;

XIV. fomentar e estabelecer medidas para a conservação dos remanescentes vegetais nativos;

XV. incentivar a proteção dos corpos hídricos do Município; e

XVI. fortalecer a gestão ambiental do Município, visando o efetivo monitoramento e controle do meio ambiente.

§ 1º A função social da cidade dá-se pelo direito à terra, à moradia, ao saneamento ambiental, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, ao transporte público, à mobilidade e acessibilidade, à infraestrutura, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressa nesta Lei Municipal e legislação complementar.

§ 3º O direito da propriedade individual é compatível com a função social da propriedade.

§ 4º O direito de propriedade não acarreta, obrigatoriamente, o direito de construir em sua plenitude, cujo exercício é autorizado pelo Poder Executivo segundo os critérios estabelecidos neste Plano Diretor e demais legislações urbanísticas e ambientais.

§ 5º Em caso de descumprimento das funções sociais da propriedade e da cidade, serão aplicadas sanções determinadas por legislação pertinente.

Seção I
Gestão Democrática e Participativa

Art. 8º A gestão das políticas públicas municipais dá-se de forma democrática e participativa, por meio da promoção da participação dos cidadãos, preferencialmente por suas organizações representativas, nos processos de planejamento e controle das ações públicas, garantindo:

- I. transparência, solidariedade e justiça social;
- II. fortalecimento do poder dos cidadãos;
- III. melhoria da gestão das políticas públicas;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

- IV. capacitação da sociedade civil para exercício de sua cidadania;
- V. efetividade dos conselhos e de outras entidades do movimento popular; e
- VI. oportunidade para discussão, avaliação e monitoramento da implantação do Plano Diretor.

Art. 9º É respeitada a participação de entidades da sociedade civil organizada, bem como daqueles que tiverem interesse, no acompanhamento da implantação deste Plano Diretor, incluindo diretrizes para políticas públicas, além de programas, projetos e planos dele decorrentes.

Seção II
Sustentabilidade Ambiental

Art. 10. As ações contempladas nesta Lei Municipal têm como pressuposto a sustentabilidade ambiental, nos termos do parágrafo único do art. 6º desta Lei Municipal, e de acordo com o artigo 225 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e com as políticas federais e estaduais de proteção ao meio ambiente.

Art. 11. É dever de todos zelar pela proteção ambiental em todo o território municipal, de acordo com as disposições das legislações federal, estadual e municipal.

CAPÍTULO III
DIRETRIZES E AÇÕES DE DESENVOLVIMENTO

Art. 12. A execução deste Plano Diretor segue as diretrizes referentes à:

- I. gestão municipal;
- II. desenvolvimento econômico;
- III. desenvolvimento rural sustentável;
- IV. desenvolvimento social;
- V. patrimônio cultural;
- VI. meio ambiente;
- VII. saneamento ambiental;
- VIII. sistema viário e transportes; e
- IX. desenvolvimento socioespacial.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

Parágrafo único: As diretrizes de que trata este artigo serão aplicadas de forma integrada e simultânea, visando garantir a sustentabilidade do desenvolvimento regional e local.

Art. 13. Para garantir a implementação das diretrizes previstas nessa Lei Municipal, a Prefeitura Municipal determinará ações, prioridades e prazos, incluindo-os nos Planos Plurianuais, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e nos Orçamentos Anuais, de acordo com os recursos disponíveis.

Seção I
Diretrizes de Gestão Municipal

Art. 14. São diretrizes da política de gestão municipal:

I. organização da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal, definindo competências para garantir a implementação das diretrizes do Plano Diretor e da aplicação das demais leis urbanísticas, fortalecendo o quadro técnico e de fiscalização das diversas Secretarias Municipais;

II. fortalecimento da gestão ambiental do Município, visando o efetivo monitoramento e controle do meio ambiente;

III. implantação do Sistema Único de Informações Integradas, incluindo dados globais do Município, alimentado de forma eficiente e contínua pelos órgãos municipais;

IV. apoio à integração do Município de Várzea Grande com os demais Municípios da RMVRC e outros entes federativos, especialmente no que se refere ao planejamento socioespacial e ambiental e à execução de programas e ações de infraestrutura e serviços públicos;

V. aumento da eficácia da ação governamental, promovendo a integração e cooperação com outros municípios, governos Estadual e Federal e iniciativa privada no processo de planejamento e gestão das questões de interesse comum;

VI. implantação de programas de capacitação dos servidores municipais;

VII. viabilização, no que for pertinente, de integração das ações de fiscalização, em especial de obras, posturas, uso e ocupação do solo, parcelamento do solo e meio



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

ambiente, provendo os mecanismos, instrumentos e pessoal capacitado para as respectivas funções;

VIII. promoção do planejamento municipal integrado, articulando os diversos órgãos e secretarias municipais;

IX. adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira aos objetivos do desenvolvimento urbano; e

X. consideração, no desenvolvimento municipal, das diretrizes estabelecidas pela Agenda 21 de Várzea Grande.

Parágrafo único: O Sistema de que trata o inciso III compreende cadastros urbanos e rurais, parâmetros, indicadores e banco de dados setoriais para monitoramento e avaliação sistemática do desenvolvimento municipal, sendo garantida aos cidadãos a respectiva consulta nos termos da legislação específica de acesso à informação.

Seção II
Desenvolvimento Econômico

Art. 15. São diretrizes da política de desenvolvimento econômico:

I. fomento às atividades industriais, de comércio e de serviços de forma disseminada e equilibrada na área urbana, além da oferta de espaços estruturados e atrativos ao desenvolvimento do Município;

II. incentivo à formação e consolidação de arranjos produtivos locais, desenvolvendo cadeias produtivas de maior relevância no Município;

III. articulação de ações para a ampliação da capacitação profissional e empreendedora, especialmente para a população de menor renda;

IV. apoio ao desenvolvimento de negócios e atividades econômicas que fortaleçam a posição de Várzea Grande no cenário econômico regional;

V. apoio para a melhoria da logística de distribuição, incluindo circulação, estocagem e escoamento da produção, em especial em razão da malha rodoviária presente no Município;

VI. apoio às pequenas e médias empresas visando o fortalecimento da capacidade de gestão, a definição de estratégias de negócios e a melhoria do padrão tecnológico;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

- VII. promoção da divulgação, em parceria com os municípios da RMVRC e com o Estado do Mato Grosso, dos produtos e potencialidades locais;
- VIII. ampliação da divulgação dos atrativos turísticos de Várzea Grande em parceria com os municípios da RMVRC e com o Governo do Estado;
- IX. estímulo a padrões de qualidade fortalecendo os valores dos produtos várzea-grandenses, notadamente por meio de orientação aos pequenos artesãos;
- X. incremento da oferta de atividades relacionadas ao turismo de negócio e de lazer, com ênfase àqueles que fomentem a consolidação da identidade local e da cultura do Município;
- XI. desenvolvimento de mecanismos e instrumentos de assistência técnica aos empreendedores de pequeno e médio porte, com vistas ao acesso a fontes de financiamento voltadas para a melhoria ou ampliação das suas atividades;
- XII. apoio ao desenvolvimento tecnológico, das inovações e da criatividade do setor produtivo; e
- XIII. promoção da reestruturação do Distrito Industrial de Várzea Grande.

Seção III
Desenvolvimento Rural Sustentável

Art. 16. São diretrizes da política de desenvolvimento rural sustentável:

- I. aumento da produtividade e da qualidade dos produtos agrícolas;
- II. aperfeiçoamento do sistema de assistência técnica e extensão rural, bem como, promoção da oferta de programas de qualificação profissional e promoção de um sistema de transporte, distribuição e escoamento da produção dos pequenos produtores rurais;
- III. incentivo ao beneficiamento e à industrialização de produtos regionais, em especial nas agrovilas e comunidades rurais;
- IV. fomento ao desenvolvimento sustentável da aquicultura, em especial a piscicultura e a aquaponia;
- V. parcerias com instituições governamentais ou particulares para elaboração de estudos e pesquisas visando à implantação de novas técnicas que permitam melhoria do agronegócio, fortalecimento da cadeia produtiva e desenvolvimento da economia local;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

VI. orientação para inclusão das propriedades rurais no Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR e no Cadastro Ambiental Rural - CAR; e

VII. incentivo à elaboração e execução de projetos que visem adoção de práticas de manejo de solo sustentáveis para desenvolvimento da atividade agrícola; e

VIII. incentivo à criação e ordenamento e assistência de Cinturão Verde – Agropastoril.

Seção IV
Desenvolvimento Social

Art. 17. São diretrizes para a política municipal de desenvolvimento social:

I. na área de segurança:

a) melhoria dos indicadores de violência e das condições de segurança da população, por meio do estabelecimento de parcerias entre os governos estadual e federal;

b) implementação do Plano Municipal de Segurança Pública; e

c) criação do programa de Comunidades Vigilantes, envolvendo a população, em parceria com a policiamento público, nas ações preventivas de segurança em diferentes localidades do Município.

II. na área de saúde:

a) atualização, adequação e ampliação do Sistema Municipal de Saúde voltada à cobertura total e igualitária das ações e serviços públicos de saúde municipal;

b) criação de mecanismos para a formação de Consórcios Intermunicipais da Saúde;

c) busca da manutenção do Município na Programação Pactuada Integrada da Assistência à Saúde, no âmbito estadual e federal e otimização da aplicação dos recursos financeiros auferidos; e

d) priorização das ações de promoção à saúde e de fortalecimento da prevenção.

III. na área de educação:



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

a) fomento ao acesso igualitário à educação, em todo o território municipal, e à qualidade do ensino;

b) aumento da oferta de vagas na educação infantil, ensino fundamental, ensino médio, educação especial, e educação de jovens e adultos na rede pública de ensino;

c) implantação de política municipal de educação tecnológica e profissional;

d) busca da ampliação da oferta de vagas no ensino superior no Município de Várzea Grande; e

e) melhoria do desempenho do Sistema Municipal de Educação.

IV. na área cultura, esporte e lazer:

a) estruturação do órgão ou setor específico, no âmbito do Município, voltado à Cultura, Esporte e Lazer;

b) implantação do Programa Municipal de Gestão da Cultura;

c) elaboração e implementação de Programa de Gestão do Esporte e Lazer, que compreenda a inclusão social de crianças, adolescentes e jovens; e

d) recuperação, readequação e expansão dos espaços e equipamentos públicos de esporte e lazer.

V. na área de ação social:

a) melhoria do acesso da população vulnerável à política de assistência social;

b) adequação do Município às exigências da legislação federal por meio da implantação do Sistema Único da Assistência Social (SUAS);

c) implementação dos serviços socioassistenciais para atendimento à pessoa portadora de deficiência e à pessoa idosa;

d) oferta de atendimento especializado à população vítima ou em situação de vulnerabilidade pessoal e social, por meio dos serviços de proteção social especial; e

e) adoção de política municipal para geração de trabalho e renda, com identificação das áreas de vulnerabilidade e risco, existentes ou potenciais, e inclusão das respectivas ações mitigadoras ou preventivas.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

Seção V
Valorização do Patrimônio Cultural

Art. 18. A política municipal de patrimônio cultural visa preservar e valorizar o legado cultural transmitido pela sociedade, protegendo suas expressões materiais e imateriais.

§ 1º Considera-se patrimônio material as obras, objetos, documentos, edificações, conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arquitetônico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico;

§ 2º Considera-se patrimônio imaterial:

- I. as formas de expressão, incluindo rituais e festas que marcam a vivência coletiva do trabalho, a religiosidade, o entretenimento e outras práticas da vida social;
- II. os modos de criar, fazer e viver identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária, inclusive a culinária; e
- III. as criações científicas, artísticas e tecnológicas, incluindo manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas e lúdicas.

Art. 19. São diretrizes para a política municipal de patrimônio cultural:

- I. busca do reconhecimento e apropriação pelos habitantes de Várzea Grande do patrimônio cultural municipal;
- II. regulamentação para que patrimônio arquitetônico tenha usos compatíveis com a edificação e mantenha as suas características construtivas originais; e
- III. manutenção das características de referência de patrimônio cultural e ambiental das comunidades tradicionalmente estabelecidas no território municipal, em especial, Passagem da Conceição, Capão Grande, Bom Sucesso, Pai André, Praia Grande e Limpo Grande, buscando o desenvolvimento dos respectivos potenciais turísticos como forma de garantia para sua sustentabilidade.

Seção VI
Meio Ambiente

Art. 20. A política de meio ambiente tem como objetivo geral a conciliação do desenvolvimento econômico social e a ocupação do solo com a preservação da



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

qualidade do meio ambiente e equilíbrio ecológico, de forma a promover o desenvolvimento sustentável da região e do Município.

Art. 21. São diretrizes da política de meio ambiente municipal:

I. impedimento de novas ocupações em áreas sujeitas a inundações, em especial nas planícies e baixos terraços aluvionares dos rios e nas lagoas do Município;

II. coibição da ocupação ou utilização inadequada das Áreas de Preservação Permanente, nos limites estabelecidos pela Lei Nacional nº 12.651, de 25 de maio de 2012, bem como adoção das medidas necessárias à recomposição da vegetação, quando for o caso;

III. respeito às condicionantes ambientais indicadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, restringindo a ocupação do solo nas hipóteses cabíveis;

IV. preservação e recuperação dos recursos hídricos presentes no território municipal e indução da ocupação equilibrada das respectivas bacias hidrográficas, protegendo, em especial, o manancial de abastecimento público;

V. monitoramento do lençol freático, em especial em localidades com maior risco de contaminação, inclusive cemitérios e locais de lançamento irregular de esgoto, com instalação de poços de monitoramento, quando indicado;

VI. implantação de plano de arborização urbana;

VII. orientação à população em relação à prática sustentável de queimadas para limpeza de campo, e respeito ao período de queimada determinado pelo Estado do Mato Grosso, de forma a possibilitar a necessária recuperação do meio ambiente;

VIII. atualização continuada do mapeamento dos pontos críticos de risco de inundação em áreas ocupadas, bem como implementação de medidas mitigadoras ou de eliminação dos riscos;

IX. estímulo para envolvimento da população nas práticas de proteção do meio ambiente, bem como na discussão da temática ambiental;

X. identificação de áreas degradadas ou sem implementação adequada de ações para recuperação ambiental, com indicação das responsabilidades e medidas legais cabíveis;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

- XI. comunicação ao órgão estadual competente quando constatada a dragagem inadequada para exploração de areia no leito do rio Cuiabá;
- XII. aplicação do instrumento de Licenciamento Ambiental;
- XIII. fiscalização das atividades potencialmente causadoras de degradação do meio ambiente, em especial a exploração minerária, observando a regularidade do licenciamento ambiental, o atendimento aos respectivos condicionantes e possíveis infrações ambientais;
- XIV. estímulo à criação de áreas verdes e parques urbanos, compatíveis com a conservação dos recursos naturais, de forma a evitar a degradação ambiental de locais específicos e a deterioração ou ocupação urbana indevida; e
- XV. desenvolvimento de estudo com vistas à viabilização da implantação de viveiro municipal.

Seção VII
Saneamento Ambiental

Art. 22. São diretrizes do Saneamento Ambiental:

- I. qualificação do sistema de saneamento municipal e proposição de soluções alternativas de caráter regional, visando a melhoria da qualidade dos recursos hídricos;
- II. melhoria e ampliação dos serviços de abastecimento de água potável demandado pelas comunidades no Município;
- III. melhoria e ampliação do sistema de esgotamento sanitário;
- IV. monitoramento e fiscalização do tratamento e disposição final dos efluentes, principalmente de origem industrial;
- V. melhoria e ampliação do sistema de macrodrenagem urbana, compatível e inter-relacionado aos demais sistemas de infraestrutura;
- VI. elaboração do Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, em conformidade com a Lei Nacional nº 12.305, de 2 de agosto de 2010, com a Política Estadual de Resíduos Sólidos aprovada pela Lei Estadual nº 7.862, de 19 de dezembro de 2002, e diretrizes definidas pelo PDDI/RMVRC;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

VII. viabilização de meios e soluções para implantação de aterro sanitário, de acordo com legislação específica, visando a desativação e respectiva recuperação do local atualmente utilizado;

VIII. intensificação do programa municipal de coleta seletiva;

IX. proibição do lançamento de efluentes de qualquer tipo ou natureza, mesmo tratado, em galeria de águas pluviais; e

X. incentivo da promoção à captação, à preservação, ao aproveitamento e ao reuso de águas pluviais e águas servidas.

Seção VIII
Sistema Viário e Transportes

Art. 23. São diretrizes para o sistema viário e transportes:

I. Valorização do transporte público em relação ao transporte particular com integração nos aspectos: viário, físico, tarifário, funcional e institucional, e possibilitando que o serviço do contrato de concessão do transporte público coletivo de passageiros em andamento que tem origem e destino dentro de município de Várzea Grande-MT, intrínseco ao do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana do Vale do Rio Cuiabá, PDDI/RMVRC - Categoria Básica, poderá ser absorvido pelo contrato vigente a quem explora todos os municípios do PDDI/RMVRC - Categoria Básica, autorizado pela Prefeitura, após pedido da concessionária;

II. estruturação do Sistema Viário Municipal a partir da hierarquização estabelecida na Lei do Sistema Viário de Várzea Grande;

III. promoção junto aos entes competentes para:

a) adoção de medidas prioritárias para implantação de anel viário no Município de Várzea Grande, integrado ao do Município de Cuiabá, que oriente a circulação de veículos de forma a segregar o tráfego local daquele de longa distância; e

b) acompanhamento do processo de duplicação do trecho urbano da Rodovia dos Imigrantes.

IV. elaboração e implantação do Plano Municipal de Mobilidade Urbana, nos termos da Política Nacional de Mobilidade Urbana instituída pela Lei Nacional nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, visando entre outros:



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

- a) melhoria da conectividade da malha urbana;
- b) garantia da acessibilidade às pessoas com deficiência;
- c) definição das diretrizes para os serviços de transporte público coletivo, inclusive nos procedimentos de sua concessão, quando for o caso;
- d) definição das melhorias e obras necessárias à otimização da circulação viária municipal;
- e) estudo para implantação de ciclovias e de ciclofaixas, criando um sistema integrado de transportes;
- f) integração dos modos de transportes público, envolvendo área urbana e rural;
- g) implantação de transporte escolar eficiente e adequado às necessidades dos municípios;
- h) organização das áreas de estacionamento público e privado, gratuito ou oneroso;
- i) disciplinamento do transporte de cargas na infraestrutura viária dentro da área urbana, com regulamentação da circulação e dos locais com restrição ao tráfego de veículos pesados; e
- j) regulamentação de exigências específicas para os casos de Polos Geradores de Viagem.

V. implantação do Terminal Rodoviário Intermunicipal de Passageiros, priorizando a sua integração física e operacional com o transporte público urbano, e composição com outras atividades que propiciem a viabilidade econômica;

VI. implantação do sistema de logística referente ao transporte e distribuição de cargas;

VII. promoção da qualificação institucional dos órgãos responsáveis pela mobilidade municipal, em especial no que se refere ao sistema viário e aos transportes públicos; e

VIII. promoção da integração das ações de planejamento e de fiscalização referentes ao sistema de mobilidade municipal.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

Seção IX
Política de Desenvolvimento Socioespacial

Art. 24. A política de desenvolvimento socioespacial do Município atende às seguintes diretrizes:

I. integração do desenvolvimento socioespacial do Município ao da RMVRC, mantendo as referências da identidade e da cultura pertencentes às diferentes comunidades locais;

II. ocupação equilibrada das áreas rurais e das áreas urbanas, respeitando áreas ambientais de preservação permanente ou de restrição à ocupação;

III. promoção da regularização fundiária e da habitação de interesse social, associada às condições determinadas em legislação relacionada à assistência técnica;

IV. melhoria da oferta de infraestrutura e de serviços públicos nas áreas urbanas de ocupação consolidada;

V. implantação de um sistema permanente de fiscalização da ocupação do território;

VI. transparência e simplificação nos processos de aprovação de projetos, emissão dos alvarás de construção e de habite-se, bem como na aprovação de parcelamentos do solo urbano, priorizando a informatização para acesso por meio digital;

VII. indução da ocupação mediante parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos desta Lei Municipal;

VIII. condicionamento da ocupação de novas áreas, dentro do perímetro urbano, à efetiva integração da infraestrutura nelas implantada com a das áreas já ocupadas;

IX. execução de levantamento para identificação das áreas públicas que perderam suas características em decorrência de ocupações indevidas e adoção de providências para restituição, sempre que possível, das áreas públicas e aplicação das medidas de responsabilização cabíveis;

X. planejamento da ocupação do patrimônio imobiliário público de acordo com a função social da cidade e as diretrizes constantes deste Plano Diretor; e

XI. redução e mitigação do risco de ocorrência de acidentes ambientais nas áreas urbanas ocupadas.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

Seção X
Política de Regularização Fundiária

Art. 25. A política de regularização fundiária do Município atende às seguintes diretrizes:

I. identificação e organização dos núcleos urbanos informais que devam ser regularizados e prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II. criação de unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituição dos direitos reais em favor dos seus ocupantes, nos termos da legislação pertinente;

III. ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar, quando possível, a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV. promoção da integração social e geração de emprego e renda;

V. estimulação da resolução extrajudicial de conflitos em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI. garantia do direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII. garantia da efetivação da função social da propriedade;

VIII. ordenação do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantia do bem-estar de seus habitantes;

IX. concretização do princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X. prevenção e desestímulo à formação de novos núcleos urbanos informais;

XI. concessão de direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII. participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária;

XIII. parceria com entidade privada que tenha como objetivo a regularização fundiária; e



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

XIV. assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, na proposta de ações de usucapião individual e coletivo, ou outros processos de regularização fundiária de interesse social.

TÍTULO II

ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 26. O território municipal, de acordo com o mapa apresentado no Anexo II desta Lei Municipal, é dividido nos seguintes distritos:

- I. Sede municipal – perímetro urbano;
- II. Bom Sucesso;
- III. Limpo Grande;
- IV. Pai André;
- V. Passagem da Conceição;
- VI. Praia Grande;
- VII. Souza Lima; e
- VIII. Formigueiro.

§ 1º A divisão em distritos tem por fundamento o reconhecimento da população local, bem como o patrimônio simbólico de interesse histórico, cultural e ambiental.

§ 2º Nos termos do art. 179 da Constituição Estadual, cada Distrito de que tratam os incisos II a VIII instituirá seu Conselho Distrital de Representantes da População, eleitos pelos moradores da localidade.

Art. 27. De acordo com as vocações intrínsecas das áreas e para a gestão eficiente e sustentável do território, tem-se o seguinte Macrozoneamento, conforme indicado no mapa constante do Anexo III:

- I. Macrozona Rural – destinada predominantemente às atividades do setor primário, não excluída a presença de atividades dos setores secundários e terciários; e
- II. Macrozona Urbana - destinada predominantemente às atividades dos setores secundário e terciário, não excluída a presença de atividades do setor primário.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

Parágrafo único: A ocupação das Macrozonas deve atender às normas federais, estaduais e municipais de proteção ambiental, além das diretrizes deste Plano Diretor.

Art. 28. Nas Macrozonas Rural e Urbana, a ocupação do solo na faixa marginal de cursos d'água natural e nascentes respeitará as Áreas de Preservação Permanente – APP, conforme definido pela Lei Nacional nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

Parágrafo único: A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em APP somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas na Lei Nacional nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

CAPÍTULO I MACROZONA RURAL

Art. 29. O desenvolvimento de atividades na Macrozona Rural deve contribuir para a dinâmica dos espaços rurais multifuncionais voltada para o desenvolvimento econômico e social do Município, atendidas as necessidades da população e a capacidade de suporte ambiental.

Art. 30. O uso e a ocupação do solo na Macrozona Rural observam o contido nesta Lei, no Estatuto da Terra, Lei Nacional nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 e no Zoneamento Ecológico-Econômico do Estado do Mato Grosso, quando de sua implementação.

§ 1º O uso industrial e os Condomínios de Chácaras de Lazer são admitidos em toda a Macrozona Rural, observadas as seguintes condições:

- I. baixa densidade de ocupação do solo;
- II. respeito ao módulo rural;
- III. compatibilidade do uso com as áreas rurais vizinhas; e
- IV. observância da legislação ambiental.

§ 2º O Condomínios de Chácaras de Lazer deve considerar, além do atendimento ao módulo rural de 2 (dois hectares), a fração ideal mínima de 600 m², incluindo área privativa mais percentual da área coletiva, tendo toda a infraestrutura



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

de implantação, operação e manutenção de responsabilidade do condomínio, sendo sua implantação condicionada ao licenciamento emitido pela Prefeitura Municipal.

§ 3º Na Macrozona Rural deverão ser incentivadas práticas adequadas de manejo dos solos.

Art. 31. O parcelamento do solo na Macrozona Rural respeitará o módulo rural de 2 (dois) hectares, sendo proibido o parcelamento do solo que resulte em lotes inferiores a essa dimensão, exceto nos casos em que as dimensões mínimas forem determinadas por zoneamento ambiental ou plano de manejo das unidades de conservação que vierem a ser instituídas.

§ 1º Excetuam-se do disposto no *caput* os desmembramentos para fins de instalação de estabelecimentos comerciais e equipamentos comunitários destinados ao apoio à população da área rural em que se encontrarem inseridos, conforme indicado no art. 2º do Decreto Federal nº 62.504, de 8 de abril de 1968.

§ 2º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior devem ser obedecidos os seguintes parâmetros de ocupação:

- I. taxa de ocupação máxima: 50% (cinquenta por cento);
- II. coeficiente de aproveitamento: 1,00 (um); e
- III. taxa de permeabilidade mínima: 25% (vinte e cinco por cento).

§ 3º A autorização de implantação de equipamentos e atividades de que trata o parágrafo anterior é de responsabilidade da Prefeitura Municipal.

Art. 32. As áreas de Reserva Legal das propriedades rurais deverão ser registradas no órgão ambiental competente por meio de inscrição no CAR nos termos do art. 29 da Lei Nacional nº 12.651, de 25 de maio de 2012, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento, com as exceções previstas na referida Lei Municipal.

Art. 33. A Macrozona Rural, conforme mapa constante no Anexo III, é subdividida nas seguintes Zonas:

I. Zona Rural de Uso Diversificado – ZRUD: corresponde às áreas com uso agropastoril prioritário, subdividindo-se em:



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

a) ZRUD I: permite uso mais intensivo, respeitadas as fragilidades ambientais decorrentes, principalmente, da presença de pequenos fragmentos de vegetação nativa preservada e áreas úmidas esparsas na paisagem; e

b) ZRUD II: permite atividade agropecuária de forma moderada, em decorrência da presença de nascentes e densa rede de drenagem, além das características do solo e do relevo ondulado que podem levar à ocorrência de erosão linear;

II. Zona Rural de Interesse de Conservação e Preservação Ambiental e Cultural – ZRCP que correspondem às áreas ambientais relevantes, constituídas por extensas áreas úmidas, grandes fragmentos de vegetação nativa preservada, ou por apresentarem declividade superior a 45 %, ou planície de inundação do rio Cuiabá e presença de ecossistemas frágeis e solos específicos, tendo como principal função a conservação e preservação dos ecossistemas naturais e beleza cênica.

§ 1º As Zonas de que tratam os incisos I e II estão demonstradas no Anexo III e têm os seguintes parâmetros de ocupação:

I. Na ZRUD I:

- a) taxa de ocupação máxima: 40% (quarenta por cento);
- b) coeficiente de aproveitamento: 1,00 (um); e
- c) taxa de permeabilidade mínima: 50% (cinquenta por cento).

I. Na ZRUD II:

- a) taxa de ocupação máxima: 30% (trinta por cento);
- b) coeficiente de aproveitamento: 1,00 (um); e
- c) taxa de permeabilidade mínima: 65% (sessenta e cinco por cento).

II. Na ZRCP:

- a) taxa de ocupação máxima: 15% (quinze por cento);
- b) coeficiente de aproveitamento: 0,50 (zero cinquenta); e
- c) taxa de permeabilidade mínima: 80% (oitenta por cento).

§ 2º A ocupação do solo deve respeitar:

I. as condicionantes ambientais visando a conservação dos recursos e a minimização dos riscos de desastres naturais; e

II. a conservação das características culturais das ocupações históricas existentes no território.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

CAPÍTULO II MACROZONA URBANA

Art. 34. A Macrozona Urbana do Município de Várzea Grande inclui as áreas contidas nos seguintes perímetros:

- I. perímetro urbano da cidade de Várzea Grande – sede municipal, conforme indicado nos mapas do Anexo II e do Anexo III e definido por lei específica; e
- II. sedes dos Distritos de Bom Sucesso, Limpo Grande, Pai André, Passagem da Conceição, Praia Grande e Souza Lima, conforme indicadas no mapa do Anexo II.

Parágrafo único: As poligonais das áreas das sedes dos Distritos, referidas no inciso II, serão aprovadas por Lei Municipal do Poder Executivo.

Art. 35. As sedes dos Distritos correspondem às áreas urbanas efetivamente ocupadas e seus entornos imediatos, devendo ser preservadas suas características e condições de ocupação e atendido o seguinte:

- I. utilização sustentável dos recursos naturais e culturais;
- II. preservação de áreas de interesse ambiental e cultural;
- III. readequação ou compatibilização do uso e da ocupação das áreas urbanas com as áreas rurais limítrofes; e
- IV. fomento de práticas sustentáveis de turismo, quando cabível.

Art. 36. A definição da Macrozona Urbana da sede municipal, correspondente ao perímetro urbano da cidade de Várzea Grande, obedece aos seguintes objetivos:

- I. delimitar a área do território municipal onde serão aplicadas a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e a de Parcelamento do Solo Urbano;
- II. delimitar as áreas para a aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade;
- III. proteger, conservar e recuperar o patrimônio natural e cultural inserido na área urbana;
- IV. proteger da ocupação sítios com fragilidades ou risco de ocorrência de acidentes ambientais;
- V. reduzir ou minimizar os riscos de acidentes ambientais nas áreas urbanas já ocupadas;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

- VI. controlar e direcionar o adensamento urbano;
- VII. controlar a ocupação de áreas cuja infraestrutura encontra-se próxima da saturação;
- VIII. reverter o processo de expansão periférica do tecido urbano;
- IX. promover a regularização fundiária, articulando a sustentabilidade ambiental com a inclusão socioespacial;
- X. potencializar o uso da infraestrutura urbana existente;
- XI. racionalizar os investimentos públicos;
- XII. tornar segura e eficiente a circulação da população em todas as regiões onde exista, ou esteja planejada, a instalação de atividades urbanas; e
- XIII. qualificar a paisagem urbana.

Art. 37. O ordenamento territorial da Macrozona Urbana tem por base:

- I. estabelecimento de zonas de uso e ocupação do solo com características semelhantes ou compatíveis;
- II. indicação de parâmetros urbanísticos para cada uma das zonas de que trata o inciso anterior; e
- III. distribuição dos adensamentos e funções urbanas, tendo como referência a hierarquização viária.

§ 1º As características de cada uma das Zonas, bem como a respectiva localização e parâmetros urbanísticos constam da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 2º A hierarquização do sistema viário e respectivo mapa constam da Lei do Sistema Viário.

Art. 38. A Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano indica, dentre outras, a localização da Zona de Conservação e Preservação Ambiental – ZCP, correspondendo às áreas urbanas que guardam características naturais, ambientais e cênicas relevantes.

§ 1º Para a ZCP ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

- I. proteger áreas com características paisagísticas e ambientais relevantes;
- II. minimizar a ocorrência de acidentes ambientais;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

III. estimular a implantação de parques e equipamentos coletivos voltados para o desenvolvimento de atividades de lazer e esportes; e

IV. desenvolver programas de educação ambiental e de proteção e recomposição da vegetação e da mata ciliar.

§ 2º A ZCP subdivide-se em duas categorias sendo:

I. de conservação – voltada à proteção dos recursos naturais, com uso racional e sustentável, visando garanti-los para as gerações futuras; e

II. de preservação – a destinada à preservação da natureza, evitando-se interferências humanas.

Art. 39. Constituem-se parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo urbano:

- I. usos e atividades permitidas;
- II. coeficientes de aproveitamento básico e máximo;
- III. taxa de ocupação;
- IV. taxa de permeabilidade;
- V. frente e área mínimas de lotes;
- VI. recuo frontal e lateral mínimos; e
- VII. altura máxima da edificação.

Parágrafo único: A Lei de Parcelamento e a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano normalizam e regulam os parâmetros urbanísticos para a organização dos espaços urbanos do Município, obedecendo ao disposto neste Plano Diretor.

Art. 40. O coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno, sendo:

I. coeficiente de aproveitamento básico: potencial construtivo definido para o lote outorgado gratuitamente;

II. coeficiente de aproveitamento máximo: limite máximo edificável dos lotes, a ser outorgado de forma onerosa.

§ 1º O coeficiente de aproveitamento básico é indicado na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

§ 2º O coeficiente de aproveitamento máximo será outorgado em função da infraestrutura disponível na via localizada na divisa frontal do lote e na respectiva zona de uso e ocupação onde está inserido, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 41. A taxa de ocupação é o percentual máximo da área do lote que pode ser ocupado pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo.

Art. 42. A taxa de permeabilidade mínima é o percentual da área do lote que deve ser mantido, obrigatoriamente, permeável à água.

Parágrafo único: A taxa de permeabilidade definida para o lote pode ser atendida parcialmente por meio da instalação de sistema de infiltração artificial de águas pluviais, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 43. A área mínima do lote para todas as Macrozonas Urbanas é de 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados) e frente mínima de 6,00 (seis) metros, exceto nos casos de regularização fundiária ou parcelamentos de interesse social.

Parágrafo único: A Lei de Uso e de Ocupação do Solo Urbano pode indicar dimensões mínimas de lotes por localidades específicas, sem prejuízo da área mínima estabelecida nesta Lei Municipal.

TÍTULO III INSTRUMENTOS DA POLÍTICA MUNICIPAL

Art. 44. O Poder Público Municipal, obedecida à legislação federal e estadual, utilizará, além deste Plano Diretor e dentre outros, os seguintes instrumentos de planejamento para a implementação da política de desenvolvimento sustentável de Várzea Grande:

- I. Plano Plurianual - PPA;
- II. Lei Municipal de Diretrizes Orçamentárias – LDO;
- III. Lei Municipal Orçamentária Anual – LOA;
- IV. Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- V. Lei Municipal do Sistema Viário;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

- VI. Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano;
- VII. Código Municipal de Obras e Edificações;
- VIII. Código Municipal de Posturas;
- IX. planos de desenvolvimento econômico e social;
- X. planos, programas e projetos setoriais;
- XI. programas e projetos especiais de urbanização;
- XII. instituição de zonas especiais de interesse social; e
- XIII. instituição de unidades de conservação.

Art. 45. Consideram-se institutos tributários, jurídicos e urbanísticos da política municipal:

- I. Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU;
- II. contribuição de melhoria;
- III. incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- IV. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- V. IPTU progressivo no tempo;
- VI. desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- VII. outorga onerosa do direito de construir;
- VIII. transferência do direito de construir;
- IX. operações urbanas consorciadas;
- X. consórcio imobiliário;
- XI. direito de preempção;
- XII. direito de superfície;
- XIII. estudo de impacto de vizinhança - EIV;
- XIV. relatório de impacto no trânsito - RIT;
- XV. estudo de impacto ambiental - EIA;
- XVI. tombamento;
- XVII. desapropriação;
- XVIII. servidão e limitações administrativas;
- XIX. concessão de direito real de uso, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;
- XX. concessão de uso especial para fins de moradia;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

- XXI. regularização fundiária;
- XXII. demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;
- XXIII. legitimação de posse;
- XXIV. assistência técnica e jurídica para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- XXV. contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
- XXVI. demais instrumentos jurídicos definidos nesta lei;
- XXVII. convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- XXVIII. termo administrativo de ajustamento de conduta; e
- XXIX. doação de imóveis para pagamento da dívida.

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Os instrumentos da política fiscal do Município de Várzea Grande, em atendimento ao disposto no artigo 2º, incisos IX e X da Lei Nacional nº 10.257/2001, que dispõe sobre a justa distribuição dos ônus e bônus decorrentes do processo urbanização, para o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e de propriedade, deverão considerar:

- I. a implantação da infraestrutura;
 - II. o valor de mercado das unidades imobiliárias em razão da sua localização;
- e
- III. a dimensão das unidades imobiliárias.

§ 3º Instrumentos da política de incentivo, fiscal ou por meio de programas criados por lei específica, com finalidade de ordenamento e requalificação do território urbano de Várzea Grande, deverão considerar imóveis, edificações e atividades econômicas que propiciem o atendimento de, pelo menos, uma das seguintes condições:

- I. reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental de áreas do território municipal;
- II. integração das funções urbanas às grandes áreas verdes presentes na cidade;
- III. localização em área com função ambiental destinada à manutenção e ao equilíbrio ecológico, paisagístico e cênico do território municipal;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

- IV. manutenção da vegetação nativa ou plantio de espécies adequadas à região e às características locais;
- V. desenvolvimento econômico, social e ambiental da cidade;
- VI. criação de novos vetores de crescimento urbano;
- VII. ocupação planejada de áreas não parceladas ou não ocupadas, com etapas de ocupação ao longo do tempo;
- VIII. alteração do sistema viário urbano, visando melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade; e
- IX. espaço urbano adequado ao convívio e usufruto dos cidadãos;

§ 4º A concessão de incentivos a que se refere o parágrafo anterior, em qualquer caso, deverá ser objeto de lei municipal de iniciativa privativa do Poder Executivo.

§ 5º Outros instrumentos poderão ser utilizados, desde que atendam ao disposto neste Plano Diretor e à Lei Nacional nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

CAPÍTULO I

INSTRUMENTOS PARA APROVEITAMENTO COMPULSÓRIO DO SOLO URBANO

Art. 46. O Poder Executivo Municipal, nos termos fixados na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar os mecanismos previstos no Estatuto da Cidade referentes ao:

- I. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II. imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo; e
- III. desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Parágrafo único: Os instrumentos de que tratam os incisos I, II e III deste artigo visam, complementarmente, garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, onde tal ocupação for considerada prioritária e têm por objetivo:

- I. otimização da ocupação de regiões da cidade dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

- II. aumento da oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana;
- III. combate ao processo de periferização e à ocupação irregular do solo; e
- IV. combate à retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

Seção I
Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 47. O parcelamento, a edificação e a utilização compulsória poderão ser aplicados nas Zonas indicadas por leis específicas, tendo prioridade os seguintes casos, sem prejuízo de outros:

I. imóvel urbano cuja área construída seja inferior a 10% (dez por cento) do potencial construtivo permitido para edificação no lote; e

II. edificação desocupada há mais de 5 (cinco) anos.

§ 1º Fica facultado aos proprietários dos imóveis localizados nas áreas de que trata este artigo propor, ao Poder Executivo, o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do art. 46 da Lei Nacional nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade e dos arts. 51 ao 53 desta Lei Municipal.

§ 2º Ficam excluídos da obrigação estabelecida no *caput*, após tecnicamente comprovada perante o órgão municipal competente, os imóveis utilizados nas seguintes condições:

- I. garagem de veículos de transporte de passageiros;
- II. função ambiental;
- III. interesse social ou do patrimônio cultural;
- IV. clubes ou associações de classe, desde que justificada a utilização da área; e
- V. imóveis sub judice cujo aproveitamento dependa de autorização judicial.

Art. 48. Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º A notificação far-se-á:



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

I. por funcionário do órgão competente do Poder Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa; e

II. por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso anterior.

§ 2º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º Somente poderão ser apresentados 2 (dois) pedidos de aprovação de projeto para o mesmo lote, observado o prazo de um ano.

§ 4º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados e concluídos no prazo máximo de dois anos a contar da primeira aprovação do projeto.

§ 5º A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 6º A notificação prevista neste artigo deve ser averbada na matrícula do imóvel no cartório de registro de imóveis, pela Prefeitura do Município de Várzea Grande.

Seção II
IPTU Progressivo no Tempo

Art. 49. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos, o Poder Público aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, majoradas anualmente pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º A gradação anual das alíquotas do IPTU Progressivo no Tempo dar-se-á da seguinte forma:

I. no primeiro ano: o dobro do valor da alíquota do ano anterior;

II. no segundo ano: mais 2% (dois por cento) em relação à alíquota do ano anterior;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

III. no terceiro ano: mais 2% (dois por cento) em relação à alíquota do ano anterior;

IV. no quarto ano: mais 2% (dois por cento) em relação à alíquota do ano anterior; e

V. no quinto ano e seguintes: alíquota de 15% (quinze por cento).

§ 2º É vedada a concessão de isenções ou anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Seção III
Desapropriação por Títulos da Dívida Pública

Art. 50. Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido com a obrigação de parcelamento, edificação e utilização do imóvel, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamentos em títulos da dívida pública, mediante condições definidas na lei específica e baseadas no art. 8º do Estatuto da Cidade.

CAPÍTULO II
CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 51. Considera-se consórcio imobiliário, no termos do art. 46 do Estatuto da Cidade, Lei Nacional nº 10.257/2001, a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público.

Parágrafo único: O Poder Público Municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o art. 46 desta Lei Municipal, ou de área objeto de regularização fundiária urbana, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

Art. 52. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

Art. 53. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por meio de termo de compromisso, pactuado entre o proprietário urbano e a municipalidade, indicando a responsabilidade e participação das partes no empreendimento.

CAPÍTULO III DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 54. O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal a preferência para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, no caso deste necessitar de áreas para:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- V. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Art. 55. O direito de preempção será exercido nos termos das disposições contidas nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Nacional n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 56. O Poder Público Municipal delimitará, por meio de lei específica, as áreas em que incidirá o direito de preempção, definindo procedimentos e fixando prazos de vigência, que não poderão exceder a 5 (cinco) anos, renováveis por igual período.

CAPÍTULO IV OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 57. O Poder Executivo poderá outorgar, onerosamente, o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

aproveitamento máximo do terreno, determinados neste Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, nos termos dos artigos 28 e 31 do Estatuto da Cidade.

§ 1º A aplicação da outorga onerosa do direito de construir poderá ocorrer em toda a Macrozona Urbana de Várzea Grande, nos termos do *caput* deste artigo.

§ 2º São isentas de outorga onerosa do direito de construir as unidades imobiliárias:

- I. destinadas à produção de habitação de interesse social, no âmbito da política habitacional municipal; e
- II. de propriedade do Poder Público para o desenvolvimento de atividades inerentes às políticas públicas setoriais.

§ 3º Os recursos obtidos pelo Poder Público com a Outorga Onerosa do Direito de Construir serão aplicados em:

- I. regularização fundiária e de edificações;
- II. execução de programas e projetos de interesse social;
- III. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV. criação de espaços públicos e áreas verdes;
- V. criação de Unidades de Conservação, proteção de outras áreas de interesse ambiental, ou recuperação e conservação ambiental em geral;
- VI. requalificação do sistema viário; e
- VII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 58. Caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana, o órgão municipal responsável poderá suspender a aplicação do instrumento da outorga onerosa do direito de construir.

CAPÍTULO V

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 59. A Transferência do Direito de Construir consiste no instrumento pelo qual o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá:



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

I. utilizar em outro local o índice correspondente ao potencial construtivo definido para o seu lote; e

II. transferir a terceiros, mediante escritura pública, o direito de construir inerente ao seu lote.

Parágrafo único: O instrumento de que trata este artigo poderá ainda ser aplicado na hipótese de doação, ao Poder Público, de imóvel de propriedade particular, ou parte dele, para os fins previstos no art. 59 desta Lei Municipal.

Art. 60. A aplicação da Transferência do Direito de Construir será permitida apenas quando o imóvel em questão for considerado necessário para fins de:

- I. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; e
- III. utilização para programa de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda ou habitação de interesse social.

§ 1º Quando da aplicação do inciso II deste artigo, na hipótese de manutenção da propriedade privada do imóvel em questão, seu proprietário assumirá a obrigação de mantê-lo preservado e conservado de acordo com as orientações do Poder Público.

§ 2º A lei municipal estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Art. 61. O volume construtivo a ser transferido observará o coeficiente de aproveitamento máximo permitido para o lote receptor, conforme definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 62. As alterações de potencial construtivo, resultantes da transferência total ou parcial do direito de construir, serão registradas pelo Poder Público Municipal no sistema de informações relativas aos imóveis.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

Art. 63. A aplicação do instrumento deverá ser avaliada pelo Conselho da Cidade de Várzea Grande que analisará, dentre outras questões, o enquadramento nas hipóteses previstas pelos arts. 59 e 60 desta Lei Municipal.

Art. 64. A utilização em outro local ou transferência a terceiros do índice correspondente ao potencial construtivo definido para o lote, na forma prevista neste artigo, deverá ser registrada e averbada na matrícula do imóvel no cartório de registro de imóveis, conforme certidão fornecida pela Prefeitura do Município de Várzea Grande.

CAPÍTULO VI OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 65. A operação urbana consorciada compreende o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Art. 66. Mediante leis específicas, o Poder Público Municipal delimitará as áreas para aplicação das operações urbanas consorciadas e estabelecerá as condições a serem observadas em cada operação.

Art. 67. Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I. modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, respeitadas as condicionantes ambientais;
- II. regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;
- III. concessão de incentivos para a utilização de tecnologias que visem à redução de impactos ambientais; e



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

IV. concessão de incentivos para técnicas de construção que utilizem tecnologias voltadas à econômica de recursos naturais.

Art. 68. Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, nos termos do art. 33 da Lei Nacional nº 10.257/2001, onde constará o plano de operação urbana consorciada, contendo no mínimo:

- I. definição da área a ser atingida;
- II. finalidade da operação;
- III. programa básico de ocupação da área e intervenções previstas, com identificação do atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV. instrumentos previstos na operação;
- V. estudo de impacto de vizinhança;
- VI. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios previstos;
- VII. forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil; e
- VIII. cronograma físico-financeiro, com demonstrativo das expectativas de receitas e despesas.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o *caput*, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público Municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

CAPÍTULO VII DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 69. O direito de superfície é o direito real pelo qual o proprietário concede, por tempo determinado ou indeterminado, gratuita ou onerosamente, a outrem o direito de construir, ou plantar em seu terreno urbano ou rural, mediante escritura pública, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

Parágrafo único: O direito de superfície de imóvel urbano abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo e atendida a legislação urbanística.

Art. 70. O Poder Público Municipal poderá conceder o direito de superfície em terras de sua propriedade, nos termos do art. 1.377 do Código Civil Brasileiro, aprovado pela Lei Nacional nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, inclusive com a finalidade de regularização fundiária.

Art. 71. O superficiário, a quem foi concedido o direito de superfície, arcará pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade objeto deste instrumento, exceto nas hipóteses previstas no contrato, entre as quais a utilização por população de baixa renda.

Art. 72. O direito de superfície pode ser transmitido a terceiros, nos termos do contrato realizado, transmitindo-se aos herdeiros em caso de morte do superficiário.

§ 1º No caso de alienação do terreno, o superficiário terá direito de preferência, nos termos do contido no art. 22 do Estatuto da Cidade.

§ 2º Extingue-se o direito de superfície, com a necessária averbação no Cartório de Registro de Imóveis, pelo decurso do prazo fixado ou pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário, aí incluída a utilização diversa da definida na concessão.

CAPÍTULO VIII

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 73. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV destina-se à avaliação dos efeitos negativos e positivos decorrentes da implantação de empreendimento ou atividade econômica em um determinado local e a identificação de medidas para a redução, mitigação ou extinção dos efeitos negativos, obedecido ao constante dos arts. 36 a 38 do Estatuto da Cidade, aprovado pela Lei Nacional nº 10.257/2001.

Art. 74. São objetivos da aplicação do EIV:



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

- I. avaliar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades;
- II. identificar, qualificar, estimar, analisar e prever a presença de impacto ou risco de dano que possa ser causado pela implantação do empreendimento ou atividade;
- III. definir medidas para prevenir, eliminar, minimizar e compensar os efeitos adversos de empreendimento ou atividade; e
- IV. garantir a inserção de empreendimento e atividade com previsão de infraestrutura e mobilidade adequada.

§ 1º Os parcelamentos ou condomínios urbanos com área total igual ou superior a 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados) estão sujeitos também à elaboração de EIV.

§ 2º O EIV deve conter a análise de tráfego gerada pelo empreendimento ou atividade, não sendo cabível a exigência de outro estudo sobre o tema.

Art. 75. Submetem-se à elaboração prévia de EIV, as atividades e empreendimentos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º A Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Lei Específica detalharão o procedimento para a aplicação do EIV e poderão indicar outros empreendimentos ou atividades que dependerão de sua elaboração para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

§ 2º Em razão da Zona específica ou local em que se situe o empreendimento, poderá a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano isentá-lo da elaboração do EIV.

§ 3º A exigência de elaboração de EIV não se aplica aos empreendimentos que durante processo de aprovação de parcelamento do solo, o projeto urbanístico já tenha previsto a respectiva utilização.

§ 4º O Estudo de Impacto Ambiental e o Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA, bem como a exigência de outro estudo ambiental, quando exigidos, substituem a exigência de EIV, desde que sejam incorporados ao seu conteúdo as exigências contidas em Lei Específica e na Lei de Uso e Ocupação do Solo.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

Art. 76. Dar-se-á obrigatória publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta pública, no órgão municipal competente, para qualquer interessado.

§ 1º O Poder Público Municipal realizará audiência pública como garantia da participação democrática da sociedade.

§ 2º Lei Específica Municipal regulamentará os documentos necessários e procedimentos administrativos quanto ao EIV.

CAPÍTULO IX

ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 77. As Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS são áreas urbanas delimitadas pelo Poder Público Municipal, que se sobrepõem às zonas de uso e ocupação do solo urbano, onde é permitido, por meio da elaboração de um plano urbanístico próprio, o estabelecimento de padrões de uso e ocupação diferenciados da legislação em vigor.

Parágrafo único: As AEIS são instituídas por Decreto do Poder Executivo.

Art. 78. As AEIS terão planos urbanísticos e de regularização fundiária específicos, observando-se para sua execução as seguintes diretrizes:

- I. adequar a propriedade e sua função social, priorizando o direito de moradia sobre o direito de propriedade;
- II. exercer efetivamente o controle do uso e ocupação do solo;
- III. preservar a tipicidade e características da ocupação, mantendo sempre que possível, as edificações existentes e o traçado urbano;
- IV. destinar os investimentos públicos ao atendimento das necessidades locais, notadamente às de habitação, equipamentos urbanos, sistema viário, lazer e meio ambiente;
- V. criar instrumentos que restrinjam a especulação imobiliária e evitem a expulsão indireta dos moradores;
- VI. incentivar e garantir a participação comunitária, bem como das entidades organizadas da sociedade civil no processo de regularização fundiária e urbanização das áreas;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

- VII. implementar a instalação de equipamentos urbanos e comunitários, adequados à necessidade e características socioeconômicas e culturais dos moradores das AEIS;
- VIII. priorizar a utilização de mão-de-obra local; e
- IX. preservar e fortalecer as atividades produtivas existentes na área.

CAPÍTULO X

USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

Art. 79. Entende-se como Usucapião Especial de Imóvel Urbano a aquisição do domínio por aquele que possuir, como sua, área urbana de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família.

§ 1º Será concedida a Usucapião Especial de Imóvel Urbano aos possuidores que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 2º Os núcleos urbanos informais existentes, sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 3º O exercício do direito mencionado neste artigo deverá observar o disposto nos artigos 9º a 13 da Lei Nacional nº 10.257/2001 e as demais normas federais atinentes à matéria.

CAPÍTULO XI

CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 80. Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

§ 1º O Poder Público Municipal pode conceder autorização de uso àquele que até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público, situado em área com características e finalidade urbanas, para fins comerciais.

§ 2º A Concessão Especial de Uso para Fins de Moradia seguirá os parâmetros legais estabelecidos pela Medida Provisória nº 2.220, de 04 de setembro de 2001, com as alterações introduzidas pelo art. 77 da Lei Nacional nº 13.465/2017.

CAPÍTULO XII REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 81. A regularização fundiária consiste nas medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais consolidados, até 22 de dezembro de 2016, nos termos da Lei Nacional n.º 13.465/2017 ao ordenamento territorial do Município, com a titulação de seus ocupantes.

§ 1º A regularização fundiária, promovida mediante utilização do instrumento da legitimação fundiária, de que trata o art. 23 e seguintes da Lei Nacional nº 13.465/2017, somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016.

§ 2º Deverão ser observadas para a regularização fundiária as determinações constantes na Lei Nacional nº 13.465/2017 e na legislação específica municipal.

§ 3º Considera-se Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-S, o conjunto de medidas que visem à regularização das áreas ocupadas irregularmente por população de baixa renda e que implica, consequentemente, em melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e na qualidade de vida da população beneficiária;

§ 4º Considera-se Regularização Fundiária de Interesse Específico – Reurb-E, aquela aplicável a assentamentos irregulares que não se enquadrem na regularização de interesse social.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

Art. 82. Com vistas à regularização fundiária o Poder Executivo Municipal deve adotar as seguintes providências:

I. proceder ao levantamento dos núcleos informais consolidados, existentes no Município, com a finalidade de:

a) classificação em Reurb-S ou Reurb-E, identificando, sempre que possível, aqueles que se encontram em áreas públicas; e

b) estabelecer as prioridades de intervenção, identificando as ocupações que, por fatores ambientais, de risco e de necessidade de equipamentos urbanos a serem instalados, demandem ações mais imediatas.

II. elaborar Projetos Específicos de Regularização Fundiária, para a Reurb-S, quer se encontrem em terras do Município ou em áreas particulares, que conterão as estratégias para a efetiva ação em cada área, considerando suas especificidades;

III. estabelecer prazo e condições para que os núcleos informais classificados como Reurb-E adotem as providências pertinentes, aí incluído o projeto urbanístico de regularização fundiária a ser submetido ao Poder Público, nos termos do contido na Lei Nacional nº 13.645/2017, sob pena de serem adotadas as providências para sua desconstituição.

TÍTULO IV PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL

CAPÍTULO I INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA

Art. 83. A gestão democrática de Várzea Grande dar-se-á mediante a aplicação dos seguintes instrumentos:

I. órgãos colegiados de política urbana;

II. debates, audiências e consultas públicas;

III. conferências;

IV. conselhos;

V. gestão orçamentária participativa; e

VI. iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

Art. 84. Além dos instrumentos previstos nesta Lei Municipal, a Prefeitura Municipal de Várzea Grande poderá estimular a criação de outros espaços de participação popular.

Art. 85. A participação da população será assegurada pelo Poder Público, mediante a convocação das entidades da sociedade civil e especialmente por representantes daqueles que serão diretamente atingidos.

Art. 86. A informação acerca da realização dos debates, conferências, audiências públicas e gestão orçamentária participativa será garantida por meio de veiculação em rádios locais, jornais locais e Internet, podendo, ainda, ser utilizados outros meios de divulgação, desde que assegurados os constantes nesta Lei Municipal.

Art. 87. As informações referentes ao artigo anterior deverão ser divulgadas com, no mínimo, cinco dias de antecedência.

Parágrafo único: Deverão constar da informação o local, o dia, o horário e o assunto da reunião.

Art. 88. Os instrumentos mencionados neste capítulo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

Seção I
Debates

Art. 89. A realização dos debates poderá ser solicitada à Prefeitura pelos Conselhos Municipais e por outras instituições representativas de classe e demais entidades de representação da sociedade.

Seção II
Audiências Públicas

Art. 90. A audiência pública é um instrumento de participação popular na qual o tema é exposto e debatido com a população com a finalidade de formulação de uma



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

política pública, elaboração de um projeto de lei ou a realização de empreendimentos que possam gerar impacto à cidade, à vida das pessoas ou ao meio ambiente.

Art. 91. As audiências públicas serão promovidas, pelo Poder Público, para garantir a gestão democrática da cidade, nos termos do artigo 43 da Lei Nacional nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único: Ainda que com caráter não deliberativo, as audiências públicas implicam o dever de motivação do administrador quando da tomada das decisões em face dos debates e indagações realizados.

Art. 92. Serão realizadas audiências públicas nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades de significativo impacto urbanístico ou ambiental com efeitos potencialmente danosos em seu entorno, bem como nos demais casos que forem de interesse público relevante.

§ 1º Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico, com antecedência mínima de quinze dias da data da realização da respectiva audiência pública.

§ 2º As intervenções realizadas em audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para acesso e divulgação públicos, devendo, o conselho respectivo ao tema, reter para seu acervo, uma cópia da lavratura da ata de realização da audiência.

§ 3º Serão obrigatórias as audiências públicas quando da realização de Estudo de Impacto de Vizinhança, como condição prévia e indispensável à sua aprovação, bem como nos processos de revisão do Plano Diretor, antes do respectivo encaminhamento de Projetos de Lei pelo Poder Executivo à Câmara Municipal.

Seção III Conferências Públicas

Art. 93. As conferências terão por objetivo a mobilização, do governo municipal e da sociedade civil, na elaboração e avaliação das políticas públicas, nas quais serão discutidas as metas e prioridades para o Município.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

Seção IV
Conselhos

Art. 94. A participação da população na gestão municipal dar-se-á, também, por meio de conselhos municipais de caráter consultivo, propositivo e fiscalizatório dentro de suas atribuições e apenas nos limites de sua competência, que deverá sempre ser fixada por Lei Municipal.

Art. 95. São atribuições gerais de todos os Conselhos Municipais:

- I. participar do processo de planejamento do Município;
- II. analisar e propor medidas de concretização de políticas setoriais;
- III. participar da gestão dos fundos previstos em lei e garantir a aplicação de recursos conforme ações previstas no Plano Diretor; e
- IV. solicitar ao Poder Público a realização de audiências públicas, debates, conferências e consultas públicas, no âmbito de suas competências.

Subseção I
Conselho da Cidade de Várzea Grande

Art. 96. O Conselho da Cidade de Várzea Grande é órgão de natureza consultiva e deliberativa, podendo propor e opinar sobre matérias de sua competência.

§ 1º O referido Conselho é composto, de forma paritária, por servidores do Poder Executivo Municipal, por representantes dos diversos segmentos sociais e das diversas unidades territoriais que compõem o Município.

§ 2º A composição e a forma de escolha dos representantes do Poder Público e da sociedade civil, regulamentada por Decreto do Poder Executivo.

Art. 97. O Conselho da Cidade de Várzea Grande tem, no mínimo, as seguintes competências:

- I. acompanhar a implantação do Plano Diretor, analisando e opinando sobre questões relativas à sua aplicação;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

- II. acompanhar o processo de atualização permanente do Plano Diretor, por meio de proposição de alterações;
- III. deliberar proposta de alteração do Plano Diretor;
- IV. deliberar sobre projetos de lei referentes às Diretrizes contidas neste Plano Diretor antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;
- V. acompanhar e deliberar a implantação dos instrumentos de política municipal e de democratização de gestão, regulamentados na presente Lei;
- VI. acompanhar a implantação dos Planos Setoriais, de execução do Plano Diretor;
- VII. acompanhar a elaboração dos projetos de lei que regulamentarão o presente Plano Diretor;
- VIII. convocar audiências públicas; e
- IX. elaborar seu regimento interno.

Parágrafo único: O Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico, operacional e administrativo necessário ao pleno funcionamento do Conselho da Cidade de Várzea Grande.

Subseção II
Conselhos Distritais de Representantes da População

Art. 98. Ficam criados os Conselhos Distritais de Representantes da População dos Distritos de Bom Sucesso, Limpo Grande, Pai André, Passagem da Conceição, Praia Grande e Souza Lima, como órgão colegiado de caráter consultivo.

Parágrafo único: A composição, competências e regulamentação dos Conselhos dar-se-á mediante decreto do Poder Executivo.

CAPÍTULO II
PLANEJAMENTO E GESTÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 99. Entende-se por Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Plano Diretor o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos que objetivam a coordenação articulada das ações do setor público e da sociedade em geral, bem como a integração entre os diversos programas setoriais para a efetiva implementação deste Plano Diretor.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

Parágrafo único: O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Plano Diretor, conduzido pelo setor público, deverá garantir a necessária transparência e promover condições para a participação dos cidadãos e de entidades representativas.

Art. 100. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Plano Diretor é composto por:

- I. órgãos colegiados:
 - a) Conselho da Cidade de Várzea Grande; e
 - b) Conselhos Distritais.
- II. órgãos executivos:
 - a) órgão responsável pelo planejamento e gestão do Plano Diretor Municipal; e
 - b) Secretarias Municipais de Várzea Grande.
- III. instrumento de apoio:
 - a) Sistema de Informações Municipais; e
 - b) outros que vierem a ser criados.

Seção I

Órgão Responsável pelo Planejamento e Gestão do Plano Diretor Municipal

Art. 101. O Órgão responsável pelo planejamento e gestão do Plano Diretor Municipal deverá desempenhar, dentre outras funções a serem definidas em regulamentação específica, as seguintes:

- I. coordenar o processo de implantação do Plano Diretor Municipal, articulando as ações das Secretarias Municipais, visando o cumprimento dos objetivos e diretrizes estabelecidas nesta Lei;
- II. promover a articulação entre as Secretarias Municipais e o Conselho da Cidade de Várzea Grande, bem como Conselhos Distritais, no que se refere ao Plano Diretor Municipal;
- III. monitorar permanentemente o Plano Diretor Municipal, observando resultados esperados e indicando correções de rumo, quando necessário;
- IV. participar da implementação das políticas setoriais definidas no Plano Diretor;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

V. participar da elaboração da Lei do Orçamento Anual e da Lei de Diretrizes Orçamentárias objetivando a compatibilidade com a Plano Diretor;

VI. promover a adoção de mecanismos de cooperação com a União, o Estado e os municípios do entorno, em especial aqueles pertencentes à RMVRC;

VII. coordenar os processos de revisão do Plano Diretor e demais leis que o complementam; e

VIII. coordenar a implementação do Sistema de Informações Municipais, em especial a coleta, sistematização, organização e disseminação periódica dos dados necessários ao monitoramento do Plano Diretor.

Seção II
Sistema de Informações Municipais

Art. 102. O Poder Executivo deverá implantar um Sistema de Informações Municipais que possibilite o monitoramento e a avaliação de dados globais sobre o Município.

Art. 103. O Sistema de Informações tem como objetivos:

- I. coletar e sistematizar informações públicas;
- II. disponibilizar informações sobre o uso e ocupação do solo municipal;
- III. facilitar a leitura integrada de dados intersetoriais, dentre os quais, sistema viário, linhas de transporte público, de natureza tributária, locais de preservação e indicados para recuperação ambiental ou cultural, espaços ou edificações classificadas como patrimônio culturais ou naturais;
- IV. garantir o registro permanente de informações coletadas, evitando perda de dados; e
- V. disseminar a divulgação pública das informações.

Art. 104. O Sistema de Informações deverá conter, no mínimo:

- I. delimitação do território municipal, das macrozonas, do perímetro urbano, das zonas urbanas, das áreas para a aplicação dos instrumentos deste Plano Diretor;
- II. informações geoambientais referentes ao território municipal;
- III. cadastros que contenham dados sobre:



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

- a) equipamentos urbanos públicos e comunitários;
- b) informações imobiliárias, áreas vazias e áreas verdes;
- c) sistema viário, rede de transporte público;
- d) infraestrutura de água, esgoto, energia elétrica, telefonia;
- e) estabelecimentos industriais, de comércio, de serviços; e
- f) ocupações em área rural.

IV. parâmetros de uso e ocupação do solo e condicionantes de parcelamento ou de construção para os imóveis urbanos, de acordo com as leis de Uso e Ocupação do Solo Urbano, de Parcelamento do Solo Urbano e Código de Obras e Edificações; e

V. informações socioeconômicas, em especial demografia, emprego e renda.

Seção III
Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art. 105. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU - criado por lei própria, tem por finalidade proporcionar suporte financeiro ao desenvolvimento de projetos relacionados:

- I. à regularização fundiária;
- II. à execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. ao ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- IV. à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- V. à criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; e
- VI. à proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo único: O Fundo de que trata esse artigo, será gerido pelo órgão de gestão urbana ou outro que suceder.

Art. 106. Os recursos do FMDU são constituídos, dentre outros, pelos seguintes meios:

- I. dotações orçamentárias específicas do Município;
- II. contribuições, doações e transferências dos setores públicos e privados;
- III. produtos de operações de crédito celebradas com organizações nacionais e internacionais;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

- IV. rendas procedentes da aplicação financeira dos seus próprios recursos;
- V. receitas provenientes da aplicação da outorga onerosa do direito de construir e de outros instrumentos urbanísticos previstos na presente Lei Municipal; e
- VI. receitas decorrentes da cobrança de multas por infração à legislação urbanística.

TÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 107. O Plano Diretor deverá ser revisado e atualizado em um prazo máximo de 10 (dez) anos.

Art. 108. Esta Lei Municipal Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 109. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal Complementar nº 3.112, de 13 de dezembro de 2007 e a Lei Municipal Complementar nº 3.680, de 08 de novembro de 2011, e suas respectivas alterações.

Praça Três Poderes, Paço Municipal “Couto Magalhães”, Várzea Grande, 22 de janeiro de 2021.

KALIL SARAT BARACAT DE ARRUDA
Prefeito Municipal



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

ANEXO I – ÍNDICE DA LEI

TÍTULO I - DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO	1
CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	1
CAPÍTULO II - DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR	2
CAPÍTULO III - DAS DIRETRIZES E AÇÕES DE DESENVOLVIMENTO	5
Seção I - Das Diretrizes de Gestão Municipal	6
Seção II – Do Desenvolvimento Econômico	7
Seção III - Do Desenvolvimento Rural Sustentável	8
Seção IV - Do Desenvolvimento Social	9
Seção V - Da Valorização do Patrimônio Cultural	11
Seção VI - Do Meio Ambiente	11
Seção VII - Do Saneamento Ambiental	13
Seção VIII - Do Sistema Viário e Transportes	14
Seção IX - Da Política de Desenvolvimento Socioespacial	16
Seção X - Da Política de Regularização Fundiária	17
TÍTULO II - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL	18
CAPÍTULO I - DA MACROZONA RURAL	19
CAPÍTULO II - DA MACROZONA URBANA	22
TÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA MUNICIPAL	25
CAPÍTULO I - DOS INSTRUMENTOS PARA APROVEITAMENTO COMPULSÓRIO DO SOLO URBANO	28
Seção I - Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios.	29
Seção II - Do IPTU Progressivo no Tempo	30
Seção III - Da Desapropriação por Títulos da Dívida Pública	31
CAPÍTULO II - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	31
CAPÍTULO III - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO	32
CAPÍTULO IV - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR ...	32
CAPÍTULO V - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	33
CAPÍTULO VI - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS	35
CAPÍTULO VII - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE	36
CAPÍTULO VIII - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	37



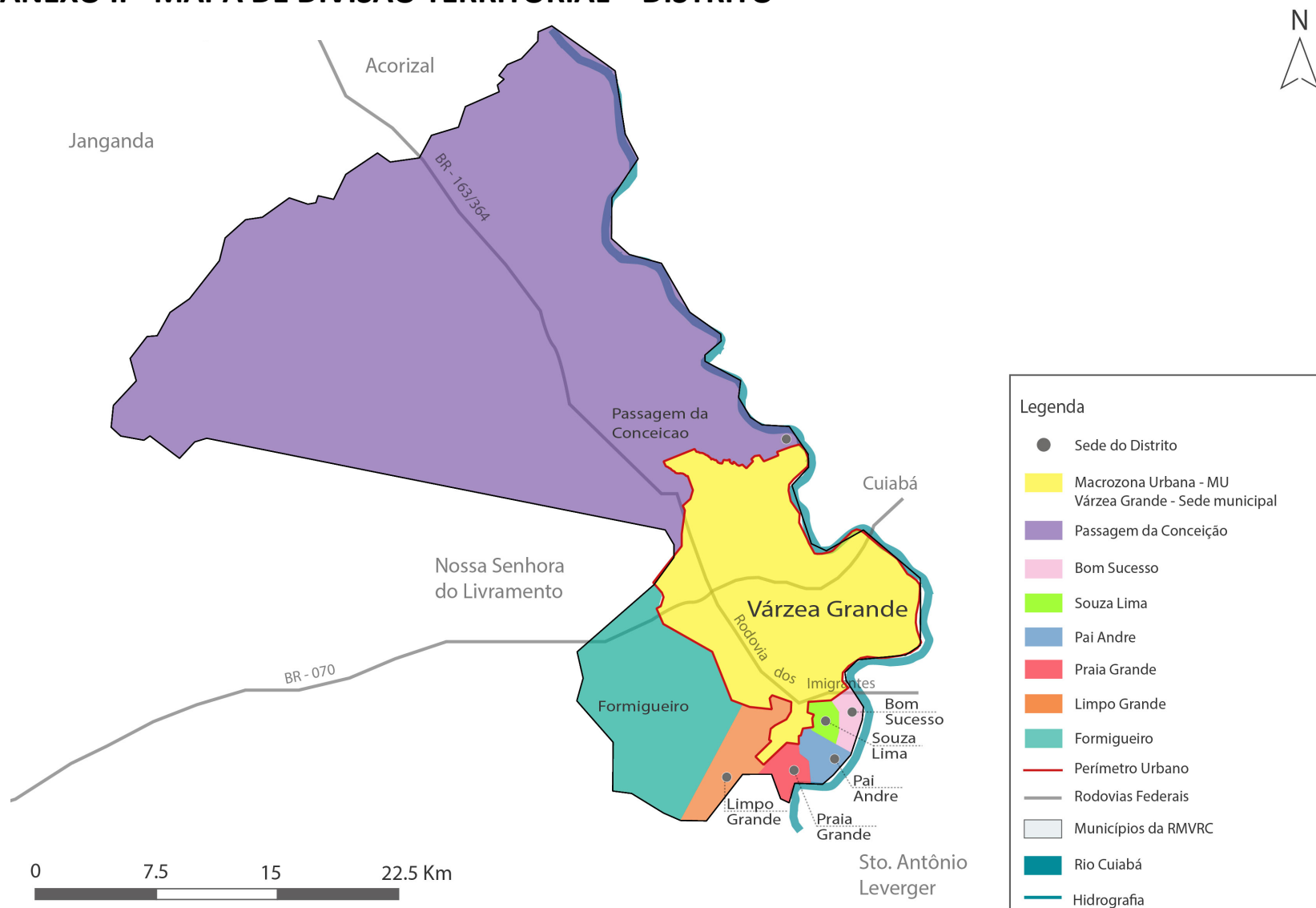
ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

CAPÍTULO IX - DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL.....	39
CAPÍTULO X - DA USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO	40
CAPÍTULO XI - DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA	40
CAPÍTULO XII - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	41
TÍTULO IV - DO PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL	42
CAPÍTULO I - DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA	42
Seção I - Dos Debates	43
Seção II - Das Audiências Públicas.....	43
Seção III - Das Conferências Públicas	44
Seção IV - Dos Conselhos	45
Subseção I - Do Conselho da Cidade de Várzea Grande.....	45
Subseção II - Dos Conselhos Distritais de Representantes da População.....	46
CAPÍTULO II - DO PLANEJAMENTO E GESTÃO DO PLANO DIRETOR.....	46
Seção I - Do Órgão Responsável pelo Planejamento e Gestão do Plano Diretor Municipal	47
Seção II - Do Sistema de Informações Municipais.....	48
Seção III - Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.....	49
TÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	50



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

ANEXO II - MAPA DE DIVISÃO TERRITORIAL – DISTRITO





ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

ANEXO III - MAPA DE MACROZONEAMENTO MUNICIPAL COM SUBDIVISÃO DAS ZONAS RURAIS

Macrozoneamento

