



MUNICÍPIO DE RONDOLÂNDIA
GABINETE DO PREFEITO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

LEI N. 560,

DE 31 DE OUTUBRO DE 2.023.

AUTORIA DO PODER EXECUTIVO

Dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de Rondolândia e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE RONDOLÂNDIA, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
Disposições Preliminares

Art. 1º Esta Lei disciplina os projetos e a execução de loteamentos, desmembramentos e unificações de terrenos no Município de Rondolândia.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I – Loteamento: A subdivisão de um terreno em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos, ou prolongamento ou modificação das vias existentes;

II – Desmembramento: A subdivisão de um terreno em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento ou modificação das vias existentes;

III – Unificação: A junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas nesta Lei.

Art. 2º A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos dependerá sempre de licenciamento ambiental prévio, indispensabilidade da autorização e aprovação do empreendimento nos termos previstos na Lei Orgânica do Município e fiscalização municipal, obedecidas ainda às normas desta Lei e da Lei Federal n. 6.766/76 a suas alterações e demais legislações municipais pertinentes.



Art. 3º O parcelamento do solo para fins urbanos será permitido somente dentro do Perímetro Urbano, incluindo a zona de limite aumentado de expansão urbana ou de urbanização específica, definidos por lei municipal.

Art. 4º O parcelamento da terra se subordinará às diretrizes municipais físico territorial quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado, conforme definido em regulamento.

§1º A Municipalidade poderá limitar a aprovação de parcelamentos do solo, para evitar excessivo número de lotes e o conseqüente investimento subutilizado em obras de infraestrutura e custeio de serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental.

§2º Para os efeitos do disposto nesta Lei, o parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

Art. 5º Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem das águas e em terrenos sujeitos a inundações;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.

Art. 6º Estão obrigados à obediência das disposições desta Lei não só os loteamentos, desmembramentos, remembramentos, unificações, aproveitamento de imóveis e/ou condomínios realizados para venda, como também aqueles efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

CAPÍTULO II

Dos Processos de Parcelamento do Solo

Seção I

Do Parcelamento para Fins de Loteamento

Art. 7º O interessado em qualquer projeto de parcelamento, deverá requerer previamente ao Órgão Municipal de Planejamento, através de consulta de viabilidade e das diretrizes urbanísticas a serem obedecidas, de acordo com a legislação vigente.



§1º O requerimento será instruído com levantamento Planialtimétrico do terreno, com curvas de nível de metro a metro, contendo a indicação dos cursos d'água e bosques existentes, além dos arruamentos contíguos a todo o perímetro.

§2º As diretrizes urbanísticas que serão fornecidas pela Administração ao interessado conterão:

- I - o traçado e faixa de domínio das vias projetadas;
- II - a localização aproximada dos equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- III - os limites das zonas de uso, das faixas sanitárias e das faixas *non aedificandi*;
- IV - dimensões mínimas dos lotes.

Art. 8º Com base nas diretrizes fornecidas pela Administração Municipal, e cumpridas as exigências as exigências desta Lei, o interessado elaborará o projeto que será analisado pelo Órgão municipal de Planejamento e Orçamento para efeito de liberação do alvará de licença para início das obras do loteamento.

Parágrafo único. Não será apreciado projeto de parcelamento de loteador, seja o proprietário ou o executor do loteamento que possuir outro processo de parcelamento em situação irregular.

Art. 9º O prazo máximo para análise de projetos e expedição do alvará de licença para o início das obras civil e ambiental será de até 30 (trinta) dias, a contar da data de aceitação do projeto definitivo.

Art. 10 Expedido o alvará de licença para o início das obras, o loteador poderá dar início às obras, mediante comunicação dirigida à Administração Municipal.

Art. 11 O prazo para execução das obras será de 2 (dois) anos, contados a partir da data do licenciamento, o qual deverá ser anualmente renovado.

Parágrafo único. O loteador que não cumprir o prazo disposto neste artigo ficará sujeito à multa de 20 (vinte) até 50 (cinquenta) unidades fiscais municipais (UFM), reuplicáveis semestralmente até a conclusão da obra.

Art. 12 Uma vez realizadas as obras, e estando quitados os tributos municipais, a Administração Municipal, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, aprovará o



parcelamento fornecendo certidão e cópia visada do projeto, a ser averbada no Registro de Imóveis pelo interessado.

§1º A Municipalidade poderá aprovar parcelamentos com as obras de infraestrutura incompletas, desde que o loteador ofereça como garantia de sua execução, imóvel a ser caucionado, em valor correspondente ao das obras a serem executadas, conforme avaliação do órgão competente.

§2º Caso o imóvel a ser caucionado, que trata o §1º deste artigo, faça parte do parcelamento pelo qual está servindo de garantia, ele deverá ser previamente desmembrado, ou a escrituração da caução deverá ser simultânea à escrituração do parcelamento.

Art. 13 Depois de aceitas as obras de abertura de um logradouro pela Municipalidade o Chefe do Executivo Municipal baixará decreto reconhecendo-o como logradouro público, e dar-lhe-á denominação mediante lei aprovada pela Câmara de Vereadores.

Parágrafo único. Não poderão ser nomeadas, nem serão reconhecidas como ruas públicas oficiais os logradouros que não dispuserem da infraestrutura prevista nesta Lei.

Art. 14 É vedado vender ou prometer vender parcela ou lote de parcelamento não aprovado pela Municipalidade e não registrado no Registro de Imóveis competente, impondo-se a quem o fizer as penalidades da Legislação Federal em vigor.

Parágrafo único. A aprovação mencionada no *caput* deste artigo refere-se àquela que é concedida após a execução total do loteamento, e não à concessão do alvará para início das obras.

Seção II **Dos Requisitos Urbanísticos**

Art. 15 Os loteamentos deverão atender, no mínimo, os seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso público serão proporcionais à gleba e nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável;

II - as áreas verdes serão no mínimo iguais a 10% (dez por cento) da área loteável, devendo o restante das áreas públicas serem destinados a equipamentos comunitários e sistema viário;

III - os lotes terão áreas e testadas mínimas de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco) metros, salvo se tratar de loteamento destinado a urbanização



específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pela municipalidade;

IV - os imóveis urbanos poderão ser desmembrados em 2 (duas) parcelas, podendo (01) uma delas ser servida por servidão particular com a largura mínima de 5m (cinco metros);

V - o comprimento das quadras dos loteamentos não poderá ser superior a 300m (trezentos metros), devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno;

VI - nos imóveis servidos por servidão particular, não poderão ser autorizadas construções em nome de terceiros;

VII - para imóveis com área acima de 3.000m² (três mil metros quadrados), a testada aumentará em 1m (um metro), para cada 1.000m² (mil metros quadrados de área), limitado a 40m (quarenta metros) de testada;

VIII - as áreas públicas (a serem entregues ao Município terão no mínimo 30% (trinta por cento) de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10m (dez metros), e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento);

X - as tubulações que não passarem pelas vias públicas terá faixas sanitárias *non aedificandi* com largura mínima de 3,00m (três metros);

IX - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

§1º. Fica proibido os desmembramentos que trata inciso II, do parágrafo único do artigo 1º desta lei, não sendo admitido as dimensões mínimas dos lotes e testadas que refere o inciso III deste artigo, nas seguintes localidades urbanas:

I – Bairro Centro, no perímetro definido pela Lei n. 420, de 25 de abril de 2018;

II – Avenida Dom Bosco, no perímetro definido na Lei n. 211, de 31 de Agosto de 2009;

III – Avenida Joana Alves de Oliveira, no perímetro definido na Lei n. 211, de 31 de Agosto de 2009.

§2º Mediante a autorização da Câmara Municipal, o Executivo Municipal poderá dispor, exclusivamente para fins de utilidade pública, das áreas recebidas nos termos deste artigo.

Art. 16 Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, os requisitos urbanísticos exigidos aos loteamentos, em especial os incisos III, V e VIII, do Artigo 15 desta lei exigindo-se ainda área



verde na proporção de 10% (dez por cento) da área a ser desmembrada quando esta for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados).

CAPÍTULO III Dos Procedimentos Administrativos

Seção I Da Aprovação do Projeto de Parcelamento

Art. 17 Cabe ao interessado antes da elaboração dos projetos de parcelamento solicitar à prefeitura a expedição das diretrizes pertinentes através de requerimentos acompanhados dos seguintes documentos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário do terreno;
- II - título de propriedade dos terrenos, transcrito no Registro Geral de Imóveis;
- III - certidão negativa dos impostos municipais;
- IV - instrumentos de liberação do INCRA, quando for o caso;
- V - autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;
- VI - declaração da possibilidade de abastecimento d'água potável fornecida pelo órgão competente;
- VII - declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica fornecida pelo órgão competente;
- VIII - cópias em 3 (três) vias impressas e 1 (uma) digital dos projetos urbanísticos e complementares e respectivo memorial descritivo dos mesmos;
- IX - cópia da consulta de viabilidade autorizando o loteamento, que trata o Capítulo II desta lei;
- X - ART do responsável técnico;
- XI - laudo geotécnico do loteamento, quando exigido pela municipalidade;
- XII - planta do imóvel nas escalas 1:1000 ou 1:5000, assinada por profissional registrado na prefeitura, contendo as seguintes informações: limites e divisas do imóvel perfeitamente definido; curvas de nível de metro ou de 1 em 1 metros; localização dos cursos d'água; arruamentos vizinhos em todo perímetro; indicação de áreas alagadiças ou sujeitas e inundação; construções existentes; serviços existentes no local; locação de áreas verdes e árvores existentes e, uso predominante a que loteamento se destina, que deverá estar de acordo com a legislação de uso do solo.

§1º Qualquer projeto de loteamento, obrigatoriamente, deverá ser procedido do projeto de arruamento, que deverá atender as exigências constantes do regulamento que trata o artigo 4º desta lei.



§2º O projeto de arruamento sujeita-se a fiscalização e avaliação, sendo que, somente depois da aprovação da sua execução, será autorizado o projeto de loteamento o qual deverá estar conforme o projeto aprovado anteriormente.

Art. 18 Cabe ao Município a indicação na planta apresentada pelo loteador, a fixação de diretrizes gerais para o projeto de Parcelamento que constará de:

I - definição, características, dimensionamento e traçado do sistema viário do município que deverão ter continuidade na gleba a lotear;

II - faixas *non aedificandi* para o escoamento das águas pluviais, rede de esgoto e aqueles junto às linhas de energia elétrica e rodovias;

III - definição, características, dimensionamento e localização de áreas verdes, sendo que as mesmas não serão localizadas em áreas com declividade superior a 30%, estas já consideradas como áreas verdes;

IV - localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários conforme a legislação de uso do solo;

V - zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos e suas intensidades conforme a legislação de uso do solo.

Parágrafo único. A Prefeitura terá o prazo mínimo de (60) sessenta dias para fornecer as diretrizes.

Art. 19 Após data da concessão das diretrizes pelo Órgão competente da Prefeitura Municipal, o requerente disporá de (180) cento e oitenta dias para submeter à aprovação municipal o Projeto de Arruamento, sob pena de caducidade das diretrizes concedidas.

Art. 20 O Projeto de Arruamento deverá conter as seguintes especificações:

I - planta do traçado do polígono referente aos limites da propriedade com dimensões lineares e angulares, imóveis confrontantes, rumos magnéticos;

II - sistema de vias com respectivas hierarquia;

III - dimensões lineares e angulares, imóveis confrontantes, rumos magnéticos;

IV - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

V - indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;



VI - indicação das curvas de nível do terreno de 1 em 1 metros, cotas altimétricas previstas nas interseções dos eixos das vias projetadas;

VII - perfis longitudinais dos eixos de todas as vias de circulação e praças projetadas em escala horizontal 1:500 ou 1:1000 e vertical em escala 1:50 ou 1:100, com a indicação dos pontos de intersecção das vias, com inclinações das rampas previstas e do perfil natural do terreno;

VIII - perfis transversais das vias de circulação na escala de 1:1000;

IX - memorial descritivo do Projeto de Arruamento contendo:

a) caracterização do imóvel referente à sua denominação, localização e confrontações;

b) quadro de áreas com números absolutos e percentuais referentes à:

1 - Área total da gleba em hectares;

2 - Área das quadras a lotear;

3 - Áreas verdes de uso público;

4 - Área de equipamentos comunitários;

5 - Áreas para comércio e serviços, se houver;

6 - Área das vias de circulação;

7 - Área de faixas de domínio, se houver;

8 - Área de terrenos remanescentes, se houver.

Parágrafo único. Deverão estar anexo ao projeto de arruamento, os seguintes documentos relativos ao imóvel:

I - requerimento solicitando licença, assinado pelo proprietário e/ou loteador;

II - título de propriedade dos terrenos transcritos no Registro Geral de Imóveis;

III - certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais;

IV - autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;

V - três cópias do projeto urbanístico;

VI - cópia da consulta de viabilidade autorizando o desmembramento;

VII - ART do responsável técnico;

VIII - comprovação da existência de rede de abastecimento d'água e de energia elétrica no local;

IX - memorial descritivo especificando a destinação dos esgotos domésticos, e a descrição das áreas públicas se houver.

Art. 21 O Projeto de Loteamento deverá conter:



I - indicação dos limites da propriedade;

II - subdivisão das quadras em lotes e áreas destinadas a equipamentos, comunitários e urbanos, com as respectivas dimensões e numeração;

III - dimensões lineares e angulares do projeto e áreas de todos os lotes e terrenos destinados a finalidade específicas;

IV - apresentação do quadro de áreas contendo a indicação em valores absolutos e percentuais de: área total da gleba; área destinada a lotes; circulação; equipamentos; áreas verdes; áreas remanescentes se houver.

V - indicação das condições urbanísticas do loteamento;

VI - memorial descritivo do loteamento contendo: caracterização do imóvel a ser loteado com dados referentes à denominação da propriedade, localização, dimensões, confrontações; nome do loteador, nome do responsável técnico; título de propriedade do imóvel e registro; denominação do loteamento; descrição, destinação, características, zona ou zonas de uso especificidades detalhadamente; condições urbanísticas do loteamento; explicação da área total da gleba, da área dos lotes, das áreas públicas que passarão para o domínio do município; listagem dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos já existentes na gleba e adjacências; dimensões e confrontações de cada lote e das áreas destinadas à equipamentos comunitários e urbanos.

VII - licenciamentos ambientais, expedidos pelos órgãos competentes.

Art. 22 Os projetos de loteamento devem ser apresentados nas escalas de 1:500, 1:1000, 1:2000, de acordo com a melhor representação gráfica.

Art. 23 Os projetos de Desmembramento, composto de plantas e memorial descritivo deverão ser apresentados ao Município para aprovação, juntamente com o título de propriedade do imóvel.

I - as plantas deverão conter:

- a) indicação das vias existentes cotadas e os loteamentos próximos;
- b) tipo de uso predominante local indicado e,
- c) indicação da divisão dos lotes pretendidos na área.

II - o memorial descritivo deverá conter:

- a) caracterização do imóvel a ser desmembrado com dados referentes à denominação da propriedade, localização, dimensões e confrontações;
- b) nome do proprietário, nome do técnico responsável e,
- c) descrição da área total do terreno e da parcela ou parcelas a lotear.



§1º Os documentos técnicos deverão ser apresentados em (03) três vias.

§2º Os projetos de desmembramento deverão obedecer às diretrizes municipais.

Art. 24 Somente profissionais habilitados e inscritos na Prefeitura poderão assinar como responsáveis técnicos dos projetos e outros documentos submetidos à aprovação da Prefeitura.

Art. 25 Para a devida inscrição na Prefeitura, os profissionais deverão apresentar obrigatoriamente a Certidão de Registro Profissional do Conselho Regional de Engenharia e/ou Arquitetura e Agronomia e certidão de quitação da anuidade.

Art. 26 Os projetos complementares deverão constar de:

I - projeto de rede de abastecimento d'água aprovada pelo órgão competente;

II - projeto de rede elétrica e de iluminação pública aprovado pelo órgão competente;

III - projeto de rede de escoamento das águas pluviais dimensionadas, conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte, obedecendo os seguintes critérios:

a) precipitação pluviométrica mínima de 100mm/h (cem milímetros por hora);

b) rede principal e secundária, com tubulação em ambos os lados da rua, com diâmetro mínimo de 0,40m (quarenta centímetros) e rede transversal com diâmetro de 0,30m (trinta centímetros);

c) caimento mínimo da tubulação igual a 2% (dois por cento) e profundidade de recobrimento igual ou superior a 1m (um metro);

d) localização das bocas de lobo e da canalização pública receptora, com respectivo diâmetro;

e) canalização em galerias ou em canal aberto, obras de arte (pontes, pontilhões, muros de arrimo, etc...) todas em concreto armado e com projeto completo.

§1º Caso venha a instalar-se estação de tratamento de esgotos (ETE) na cidade, será exigido projeto de rede de esgotos cloacais, aprovado pelos órgãos competentes.

§2º Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pela Municipalidade e executada pelo loteador.

§3º Onde não existir rede de água, o loteador deverá, com aprovação do órgão competente, executar o projeto de abastecimento a partir da captação em manancial existente na área ou a partir de poços artesianos.



§4º Caso o órgão competente não assuma a operação do sistema de abastecimento, este deverá funcionar em sistema de condomínio do qual participarão todos os compradores de lotes e o loteador.

Art. 27 Todas as plantas dos projetos deverão conter assinatura do proprietário e responsável técnico, anexada a ART respectiva.

CAPÍTULO IV **Da Execução das Obras dos Loteamentos**

Art. 28 O loteador deverá executar os seguintes serviços, conforme os projetos já liberados:

- I - demarcação das quadras com marcos de concreto com dimensões de 12 x 12 x 60 cm;
- II - terraplenagem de todas as ruas e/ou pavimentação, podendo ser em blocos de cimento sextavados, pedras poliédricas ou asfalto e implantação dos meios-fios, conforme autorizado e aprovado no projeto de arruamento;
- III - obras de consolidação e arrimo, pontilhões, galerias, bueiros e qualquer obra de arte necessária à conservação das ruas;
- IV - rede de abastecimento d'água potável, com sistema de captação e tratamento se for o caso;
- V - rede de eletrificação e iluminação pública;
- VI - rede de esgotamento de águas pluviais, com bocas de lobo em alvenaria de tijolo maciço e grelha de ferro ou concreto armado;
- VII - recomposição vegetal de todos os taludes e,
- VIII - rede de esgoto cloacal, quando for o caso.

Art. 29 As canalizações deverão ser recobertas após autorização por escrito do Órgão Municipal de Planejamento, o qual poderá exigir pranchões de concreto para assentamento das tubulações de águas pluviais.

Art. 30 A pavimentação das vias, se a municipalidade não a exigir do loteador com requisito para aprovação do loteamento, poderá ser executada através do sistema de contribuição de melhoria, a requerimento dos interessados.

§1º Quando o loteador se dispuser a executar a pavimentação das ruas deverá fazer comunicação por escrito neste sentido ao Órgão Municipal de Planejamento.



§2º Nos desmembramentos decorrentes de transmissão por sucessão inter vivos ou *causa mortis*, exclusivamente de caráter hereditário, será permitido o parcelamento do imóvel, devendo por ocasião do desmembramento ser efetuada a prova documental da aquisição hereditária, devendo ser observado, apenas, os limites mínimos de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco).

§3º O parcelamento de imóvel, também poderá ser autorizado, desde que comprovada a existência de edificações, autorizadas ou não em data anterior a vigência desta Lei, devendo ser observado, apenas os limites mínimos de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco).

I - O respectivo requerimento deverá estar acompanhado do Alvará de Construção, Cadastro Imobiliário, ou ainda, através de Certidão do órgão competente da Administração Municipal.

§4º Para o fim de regularizar o quadro urbano do município, fica permitido que o imóvel loteado ou aqueles localizados dentro da área do núcleo urbana de ocupação histórica, ser desmembrado ou desdobrado, em medida inferior a 125,00m², consolidado antes da publicação desta lei.

CAPÍTULO V Do Remembramento

Art. 31 Nos casos de remembramento, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo projeto de remembramento, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento, os seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto a sua possível alienação, comprovada através de certidões do registro de imóveis;

II - certidão negativa da fazenda municipal referente ao imóvel;

III – 03 (três) cópias do projeto de remembramento apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, sem rasuras, na escala indicada pelos órgãos competente do Executivo Municipal, constando à assinatura do proprietário e do profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) as divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

b) localização de cursos d'água, lagoas, represas e áreas sujeitas a inundações, bosques, constrições existentes;



c) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;

d) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;

e) planta de situação anterior e posterior do remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para a análise do projeto;

f) quadro estatístico de áreas e,

g) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

IV - anotação de responsabilidade técnica perante o CREA;

V - memoriais descritivos de cada lote.

CAPÍTULO VI

Da Regularização do Quadro Urbano Loteado

Art. 32 Para o fim de regularizar o quadro urbano loteado e edificável do município de Rondolândia, e retirar da informalidade as áreas irregulares, ainda não loteadas, situadas na periferia dos loteamentos atualmente existentes e dentro da zona de expansão urbana, poderá ser autorizado o parcelamento, via simples desmembramentos em lotes, das áreas que preencham os seguintes requisitos:

I - estejam situadas na linha divisória de loteamento regularmente registrado no Serviço Registral Imobiliário competente ou esteja incluído em projeto de regularização urbana através da Lei Federal n. 13.465, de 11 de Julho de 2017.

II - tenham adjacência com pelo menos uma via pública já existente de fato, ou com o prolongamento desta, desde que trafegável e já esteja no uso comum do povo.

III - a área a ser desmembrada em lotes não implique abertura de (04) quatro novas vias públicas para circundar a superfície abrangida pelo desmembramento a ser realizado.

IV - o espaço a ser desmembrado não ultrapasse a medida de uma quadra em superfície contínua, conforme as dimensões do loteamento regularmente existente no lugar.

V - tenham situação de fato consolidada em razão de sua natureza, de seu tamanho, de sua localização, de modo que sua conversão em nova quadra e novos lotes urbanos seja recomendável, por conveniência urbanística.

VI - a constatação da situação de fato a que alude o inciso anterior, bem como a comprovação de que a área seja passível de desmembramento nos termos desta lei, dar-se-á por simples certidão a ser emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento.



§1º Não serão permitidos desmembramentos de áreas que não estejam na linha divisória do perímetro urbano já loteado, que abranjam área maior que a de uma quadra do lugar e que não obedeçam ao sentido linear e paralelo ao alinhamento do loteamento regularmente registrado.

§2º Não será admitido o desmembramento de nova área na adjacência de imóvel sobre a qual fora antes realizada regularização nos termos desta lei.

§3º A área a ser desmembrada em lotes, nos termos desta lei, integrará o loteamento regular com o qual tenha adjacência, tomando a numeração sequencial das quadras ali existentes.

§4º Nova via pública que vier a ser aberta para o fim de permitir o desmembramento regularizatório será provisoriamente nomeada com o emprego de letras sequenciais do alfabeto ou a sequência numérica, o que for mais recomendável para o lugar.

Art. 33 O pedido de desmembramento deve ser apresentado à Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento, em três vias, devendo conter:

- I - Requerimento;
- II - Memorial Descritivo;
- III - Mapa;
- IV – ART

Art. 34 Esta Lei abrange tão-somente as situações de fato existentes até a data de sua publicação. Situações irregulares, no quadro urbano loteado desta cidade, que surgirem após esta data, estará sujeitas a embargo e demolição, sem qualquer indenização por parte da municipalidade, além do direito de o Município de Rondolândia cobrar pelas despesas despendidas na execução de medidas reparatórias ou que visem à extinção destas irregularidades.

CAPÍTULO VII **Das Disposições Finais**

Art. 35 Todos os parcelamentos, inclusive os desmembramentos e remembramentos e unificação de terrenos no Município de Rondolândia, a qualquer título, deverão ser aprovados pela Municipalidade na forma desta Lei.

Parágrafo único. Os desmembramentos de lotes realizados sem autorização da Administração e já consolidados nos locais de proibição que trata o §1º do artigo 15 desta lei, poderão



ser objeto de regularização desde que obedecidos área e testadas mínimas de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco) metros.

Art. 36 O registro dos parcelamentos e os contratos a ele vinculados obedecerão à Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro 1979.

Art. 37 O proprietário do terreno parcelado sem autorização da Municipalidade ou em desacordo com o projeto aprovado será obrigado a reparar os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel, a critério do órgão municipal competente.

§1º Os responsáveis por parcelamentos do solo efetuados sem autorização da Municipalidade ou em desacordo com o projeto aprovado estarão sujeitos ainda a multa de 20 (vinte) até 50 (cinquenta) unidades fiscais municipais (UFM), sem prejuízo das sanções civis e criminais que couberem.

§2º Nas reincidências a multa será aplicada em dobro, sucessivamente, até a solução pelo responsável das irregularidades verificadas.

Art. 38 A aplicação das penalidades obedecerá às normas gerais constantes do Código Municipal de Obras ou da Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro 1979, conforme o caso.

Art. 39 Nenhum benefício do Poder Público será estendido a terrenos parcelados sem autorização da Municipalidade.

§1º Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pela Municipalidade e/ou sujeitos a regularização urbana e não regularizados pelos proprietários.

§2º Nas desapropriações não se indenizarão as benfeitorias ou construções realizadas em parcelamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos parcelados, ou parceláveis, para fins de indenização, as glebas parceladas sem a devida autorização.

Art. 40 A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as dimensões existentes nos lotes e a planta aprovada, ou pelos custos de compatibilização das ruas com o sistema viário existente ou planejado será exclusivamente do responsável pelo parcelamento.



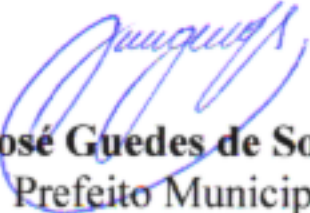
Art. 41 Nenhuma responsabilidade recairá sobre a Municipalidade em consequência de prejuízos causados a terceiros em virtude do licenciamento de parcelamentos de solo e da execução das respectivas obras.

Art. 42 São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 43 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 44 Revogam-se as disposições em contrário.

Rondolândia/MT, 31 de Outubro de 2023


José Guedes de Souza
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDOLÂNDIA

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO LEI N. 560, DE 31 DE OUTUBRO DE 2.023.

AUTORIA DO PODER EXECUTIVO

Dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de Rondolândia e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE RONDOLÂNDIA, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 1º Esta Lei disciplina os projetos e a execução de loteamentos, desmembramentos e unificações de terrenos no Município de Rondolândia.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I – Loteamento: A subdivisão de um terreno em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos, ou prolongamento ou modificação das vias existentes;

II – Desmembramento: A subdivisão de um terreno em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento ou modificação das vias existentes;

III – Unificação: A junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas nesta Lei.

Art. 2º A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos dependerá sempre de licenciamento ambiental prévio, indispensabilidade da autorização e aprovação do empreendimento nos termos previstos na Lei Orgânica do Município e fiscalização municipal, obedecidas ainda às normas desta Lei e da Lei Federal n. 6.766/76 a suas alterações e demais legislações municipais pertinentes.

Art. 3º O parcelamento do solo para fins urbanos será permitido somente dentro do Perímetro Urbano, incluindo a zona de limite aumentado de expansão urbana ou de urbanização específica, definidos por lei municipal.

Art. 4º O parcelamento da terra se subordinará às diretrizes municipais físico territorial quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado, conforme definido em regulamento.

§1º A Municipalidade poderá limitar a aprovação de parcelamentos do solo, para evitar excessivo número de lotes e o conseqüente investimento subutilizado em obras de infraestrutura e custeio de serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental.

§2º Para os efeitos do disposto nesta Lei, o parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

Art. 5º Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem das águas e em terrenos sujeitos a inundações;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.

Art. 6º Estão obrigados à obediência das disposições desta Lei não só os loteamentos, desmembramentos, remembramentos, unificações, aprovei-

tamento de imóveis e/ou condomínios realizados para venda, como também aqueles efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

CAPÍTULO II

Dos Processos de Parcelamento do Solo

Seção I

Do Parcelamento para Fins de Loteamento

Art. 7º O interessado em qualquer projeto de parcelamento, deverá requerer previamente ao Órgão Municipal de Planejamento, através de consulta de viabilidade e das diretrizes urbanísticas a serem obedecidas, de acordo com a legislação vigente.

§1º O requerimento será instruído com levantamento Planialtimétrico do terreno, com curvas de nível de metro a metro, contendo a indicação dos cursos d'água e bosques existentes, além dos arruamentos contíguos a todo o perímetro.

§2º As diretrizes urbanísticas que serão fornecidas pela Administração ao interessado conterão:

I - o traçado e faixa de domínio das vias projetadas;

II - a localização aproximada dos equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

III - os limites das zonas de uso, das faixas sanitárias e das faixas *non aedificandi*;

IV - dimensões mínimas dos lotes.

Art. 8º Com base nas diretrizes fornecidas pela Administração Municipal, e cumpridas as exigências as exigências desta Lei, o interessado elaborará o projeto que será analisado pelo Órgão municipal de Planejamento e Orçamento para efeito de liberação do alvará de licença para início das obras do loteamento.

Parágrafo único. Não será apreciado projeto de parcelamento de loteador, seja o proprietário ou o executor do loteamento que possuir outro processo de parcelamento em situação irregular.

Art. 9º O prazo máximo para análise de projetos e expedição do alvará de licença para o início das obras civil e ambiental será de até 30 (trinta) dias, a contar da data de aceitação do projeto definitivo.

Art. 10 Expedido o alvará de licença para o início das obras, o loteador poderá dar início às obras, mediante comunicação dirigida à Administração Municipal.

Art. 11 O prazo para execução das obras será de 2 (dois) anos, contados a partir da data do licenciamento, o qual deverá ser anualmente renovado.

Parágrafo único. O loteador que não cumprir o prazo disposto neste artigo ficará sujeito à multa de 20 (vinte) até 50 (cinquenta) unidades fiscais municipais (UFM), reaplicáveis semestralmente até a conclusão da obra.

Art. 12 Uma vez realizadas as obras, e estando quitados os tributos municipais, a Administração Municipal, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, aprovará o parcelamento fornecendo certidão e cópia visada do projeto, a ser averbada no Registro de Imóveis pelo interessado.

§1º A Municipalidade poderá aprovar parcelamentos com as obras de infraestrutura incompletas, desde que o loteador ofereça como garantia de sua execução, imóvel a ser caucionado, em valor correspondente ao das obras a serem executadas, conforme avaliação do órgão competente.

§2º Caso o imóvel a ser caucionado, que trata o §1º deste artigo, faça parte do parcelamento pelo qual está servindo de garantia, ele deverá ser previamente desmembrado, ou a escrituração da caução deverá ser simultânea à escrituração do parcelamento.

Art. 13 Depois de aceitas as obras de abertura de um logradouro pela Municipalidade o Chefe do Executivo Municipal baixará decreto

reconhecendo-o como logradouro público, e dar-lhe-á denominação mediante lei aprovada pela Câmara de Vereadores.

Parágrafo único. Não poderão ser nomeadas, nem serão reconhecidas como ruas públicas oficiais os logradouros que não dispuserem da infraestrutura prevista nesta Lei.

Art. 14 É vedado vender ou prometer vender parcela ou lote de parcelamento não aprovado pela Municipalidade e não registrado no Registro de Imóveis competente, impondo-se a quem o fizer as penalidades da Legislação Federal em vigor.

Parágrafo único. A aprovação mencionada no *caput* deste artigo refere-se àquela que é concedida após a execução total do loteamento, e não à concessão do alvará para início das obras.

Seção II

Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 15 Os loteamentos deverão atender, no mínimo, os seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso público serão proporcionais à gleba e nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável;

II - as áreas verdes serão no mínimo iguais a 10% (dez por cento) da área loteável, devendo o restante das áreas públicas serem destinados a equipamentos comunitários e sistema viário;

III - os lotes terão áreas e testadas mínimas de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco) metros, salvo se tratar de loteamento destinado a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pela municipalidade;

IV - os imóveis urbanos poderão ser desmembrados em 2 (duas) parcelas, podendo (01) uma delas ser servida por servidão particular com a largura mínima de 5m (cinco metros);

V - o comprimento das quadras dos loteamentos não poderá ser superior a 300m (trezentos metros), devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno;

VI - nos imóveis servidos por servidão particular, não poderão ser autorizadas construções em nome de terceiros;

VII - para imóveis com área acima de 3.000m² (três mil metros quadrados), a testada aumentará em 1m (um metro), para cada 1.000m² (mil metros quadrados de área), limitado a 40m (quarenta metros) de testada;

VIII - as áreas públicas (a serem entregues ao Município terão no mínimo 30% (trinta por cento) de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10m (dez metros), e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento);

X - as tubulações que não passarem pelas vias públicas terá faixas sanitárias *non aedificandi* com largura mínima de 3,00m (três metros);

IX - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

§1º. Fica proibido os desmembramentos que trata inciso II, do parágrafo único do artigo 1º desta lei, não sendo admitido as dimensões mínimas dos lotes e testadas que refere o inciso III deste artigo, nas seguintes localidades urbanas:

I – Bairro Centro, no perímetro definido pela Lei n. 420, de 25 de abril de 2018;

II – Avenida Dom Bosco, no perímetro definido na Lei n. 211, de 31 de Agosto de 2009;

III – Avenida Joana Alves de Oliveira, no perímetro definido na Lei n. 211, de 31 de Agosto de 2009.

§2º Mediante a autorização da Câmara Municipal, o Executivo Municipal poderá dispor, exclusivamente para fins de utilidade pública, das áreas recebidas nos termos deste artigo.

Art. 16 Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, os requisitos urbanísticos exigidos aos loteamentos, em especial os incisos III, V e VIII, do Artigo 15 desta lei exigindo-se ainda área verde na proporção de 10% (dez por cento) da área a ser desmembrada quando esta for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados).

CAPÍTULO III

Dos Procedimentos Administrativos

Seção I

Da Aprovação do Projeto de Parcelamento

Art. 17 Cabe ao interessado antes da elaboração dos projetos de parcelamento solicitar à prefeitura a expedição das diretrizes pertinentes através de requerimentos acompanhados dos seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário do terreno;

II - título de propriedade dos terrenos, transcrito no Registro Geral de Imóveis;

III - certidão negativa dos impostos municipais;

IV - instrumentos de liberação do INCRA, quando for o caso;

V - autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;

VI - declaração da possibilidade de abastecimento d'água potável fornecida pelo órgão competente;

VII - declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica fornecida pelo órgão competente;

VIII - cópias em 3 (três) vias impressas e 1 (uma) digital dos projetos urbanísticos e complementares e respectivo memorial descritivo dos mesmos;

IX - cópia da consulta de viabilidade autorizando o loteamento, que trata o Capítulo II desta lei;

X - ART do responsável técnico;

XI - laudo geotécnico do loteamento, quando exigido pela municipalidade;

XII - planta do imóvel nas escalas 1:1000 ou 1:5000, assinada por profissional registrado na prefeitura, contendo as seguintes informações: limites e divisas do imóvel perfeitamente definido; curvas de nível de metro ou de 1 em 1 metros; localização dos cursos d'água; arruamentos vizinhos em todo perímetro; indicação de áreas alagadiças ou sujeitas a inundação; construções existentes; serviços existentes no local; locação de áreas verdes e árvores existentes e, uso predominante a que loteamento se destina, que deverá estar de acordo com a legislação de uso do solo.

§1º Qualquer projeto de loteamento, obrigatoriamente, deverá ser procedido do projeto de arruamento, que deverá atender as exigências constantes do regulamento que trata o artigo 4º desta lei.

§2º O projeto de arruamento sujeita-se a fiscalização e avaliação, sendo que, somente depois da aprovação da sua execução, será autorizado o projeto de loteamento o qual deverá estar conforme o projeto aprovado anteriormente.

Art. 18 Cabe ao Município a indicação na planta apresentada pelo loteador, a fixação de diretrizes gerais para o projeto de Parcelamento que constará de:

I - definição, características, dimensionamento e traçado do sistema viário do município que deverão ter continuidade na gleba a lotear;

II - faixas *non aedificandi* para o escoamento das águas pluviais, rede de esgoto e aqueles junto às linhas de energia elétrica e rodovias;

III - definição, características, dimensionamento e localização de áreas verdes, sendo que as mesmas não serão localizadas em áreas com declividade superior a 30%, estas já consideradas como áreas verdes;

IV - localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários conforme a legislação de uso do solo;

V - zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos e suas intensidades conforme a legislação de uso do solo.

Parágrafo único. A Prefeitura terá o prazo mínimo de (60) sessenta dias para fornecer as diretrizes.

Art. 19 Após data da concessão das diretrizes pelo Órgão competente da Prefeitura Municipal, o requerente disporá de (180) cento e oitenta dias para submeter à aprovação municipal o Projeto de Arruamento, sob pena de caducidade das diretrizes concedidas.

Art. 20 O Projeto de Arruamento deverá conter as seguintes especificações:

I - planta do traçado do polígono referente aos limites da propriedade com dimensões lineares e angulares, imóveis confrontantes, rumos magnéticos;

II - sistema de vias com respectivas hierarquia;

III - dimensões lineares e angulares, imóveis confrontantes, rumos magnéticos;

IV - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

V - indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VI - indicação das curvas de nível do terreno de 1 em 1 metros, cotas altimétricas previstas nas interseções dos eixos das vias projetadas;

VII - perfis longitudinais dos eixos de todas as vias de circulação e praças projetadas em escala horizontal 1:500 ou 1:1000 e vertical em escala 1:50 ou 1:100, com a indicação dos pontos de intersecção das vias, com inclinações das rampas previstas e do perfil natural do terreno;

VIII - perfis transversais das vias de circulação na escala de 1:1000;

IX - memorial descritivo do Projeto de Arruamento contendo:

a) caracterização do imóvel referente à sua denominação, localização e confrontações;

b) quadro de áreas com números absolutos e percentuais referentes à:

1 - Área total da gleba em hectares;

2 - Área das quadras a lotear;

3 - Áreas verdes de uso público;

4 - Área de equipamentos comunitários;

5 - Áreas para comércio e serviços, se houver;

6 - Área das vias de circulação;

7 - Área de faixas de domínio, se houver;

8 - Área de terrenos remanescentes, se houver.

Parágrafo único. Deverão estar anexo ao projeto de arruamento, os seguintes documentos relativos ao imóvel:

I - requerimento solicitando licença, assinado pelo proprietário e/ou loteador;

II - título de propriedade dos terrenos transcritos no Registro Geral de Imóveis;

III - certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais;

IV - autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;

V - três cópias do projeto urbanístico;

VI - cópia da consulta de viabilidade autorizando o desmembramento;

VII - ART do responsável técnico;

VIII - comprovação da existência de rede de abastecimento d'água e de energia elétrica no local;

IX - memorial descritivo especificando a destinação dos esgotos domésticos, e a descrição das áreas públicas se houver.

Art. 21 O Projeto de Loteamento deverá conter:

I - indicação dos limites da propriedade;

II - subdivisão das quadras em lotes e áreas destinadas a equipamentos, comunitários e urbanos, com as respectivas dimensões e numeração;

III - dimensões lineares e angulares do projeto e áreas de todos os lotes e terrenos destinados a finalidade específicas;

IV - apresentação do quadro de áreas contendo a indicação em valores absolutos e percentuais de: área total da gleba; área destinada a lotes; circulação; equipamentos; áreas verdes; áreas remanescentes se houver.

V - indicação das condições urbanísticas do loteamento;

VI - memorial descritivo do loteamento contendo: caracterização do imóvel a ser loteado com dados referentes à denominação da propriedade, localização, dimensões, confrontações; nome do loteador, nome do responsável técnico; título de propriedade do imóvel e registro; denominação do loteamento; descrição, destinação, características, zona ou zonas de uso especificidades detalhadamente; condições urbanísticas do loteamento; explicação da área total da gleba, da área dos lotes, das áreas públicas que passarão para o domínio do município; listagem dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos já existentes na gleba e adjacências; dimensões e confrontações de cada lote e das áreas destinadas à equipamentos comunitários e urbanos.

VII - licenciamentos ambientais, expedidos pelos órgãos competentes.

Art. 22 Os projetos de loteamento devem ser apresentados nas escalas de 1:500, 1:1000, 1:2000, de acordo com a melhor representação gráfica.

Art. 23 Os projetos de Desmembramento, composto de plantas e memorial descritivo deverão ser apresentados ao Município para aprovação, juntamente com o título de propriedade do imóvel.

I - as plantas deverão conter:

a) indicação das vias existentes cotadas e os loteamentos próximos;

b) tipo de uso predominante local indicado e,

c) indicação da divisão dos lotes pretendidos na área.

II - o memorial descritivo deverá conter:

a) caracterização do imóvel a ser desmembrado com dados referentes à denominação da propriedade, localização, dimensões e confrontações;

b) nome do proprietário, nome do técnico responsável e,

c) descrição da área total do terreno e da parcela ou parcelas a lotear.

§1º Os documentos técnicos deverão ser apresentados em (03) três vias.

§2º Os projetos de desmembramento deverão obedecer às diretrizes municipais.

Art. 24 Somente profissionais habilitados e inscritos na Prefeitura poderão assinar como responsáveis técnicos dos projetos e outros documentos submetidos à aprovação da Prefeitura.

Art. 25 Para a devida inscrição na Prefeitura, os profissionais deverão apresentar obrigatoriamente a Certidão de Registro Profissional do Conselho Regional de Engenharia e/ou Arquitetura e Agronomia e certidão de quitação da anuidade.

Art. 26 Os projetos complementares deverão constar de:

I - projeto de rede de abastecimento d'água aprovada pelo órgão competente;

II - projeto de rede elétrica e de iluminação pública aprovado pelo órgão competente;

III - projeto de rede de escoamento das águas pluviais dimensionadas, conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte, obedecendo os seguintes critérios:

a) precipitação pluviométrica mínima de 100mm/h (cem milímetros por hora);

b) rede principal e secundária, com tubulação em ambos os lados da rua, com diâmetro mínimo de 0,40m (quarenta centímetros) e rede transversal com diâmetro de 0,30m (trinta centímetros);

c) caimento mínimo da tubulação igual a 2% (dois por cento) e profundidade de recobrimento igual ou superior a 1m (um metro);

d) localização das bocas de lobo e da canalização pública receptora, com respectivo diâmetro;

e) canalização em galerias ou em canal aberto, obras de arte (pontes, pontilhões, muros de arrimo, etc...) todas em concreto armado e com projeto completo.

§1º Caso venha a instalar-se estação de tratamento de esgotos (ETE) na cidade, será exigido projeto de rede de esgotos cloacais, aprovado pelos órgãos competentes.

§2º Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pela Municipalidade e executada pelo loteador.

§3º Onde não existir rede de água, o loteador deverá, com aprovação do órgão competente, executar o projeto de abastecimento a partir da captação em manancial existente na área ou a partir de poços artesianos.

§4º Caso o órgão competente não assuma a operação do sistema de abastecimento, este deverá funcionar em sistema de condomínio do qual participarão todos os compradores de lotes e o loteador.

Art. 27 Todas as plantas dos projetos deverão conter assinatura do proprietário e responsável técnico, anexada a ART respectiva.

CAPÍTULO IV

Da Execução das Obras dos Loteamentos

Art. 28 O loteador deverá executar os seguintes serviços, conforme os projetos já liberados:

I - demarcação das quadras com marcos de concreto com dimensões de 12 x 12 x 60 cm;

II - terraplenagem de todas as ruas e/ou pavimentação, podendo ser em blocos de cimento sextavados, pedras poliédricas ou asfalto e implantação dos meios-fios, conforme autorizado e aprovado no projeto de arruamento;

III - obras de consolidação e arrimo, pontilhões, galerias, bueiros e qualquer obra de arte necessária à conservação das ruas;

IV - rede de abastecimento d'água potável, com sistema de captação e tratamento se for o caso;

V - rede de eletrificação e iluminação pública;

VI - rede de esgotamento de águas pluviais, com bocas de lobo em alvenaria de tijolo maciço e grelha de ferro ou concreto armado;

VII - recomposição vegetal de todos os taludes e,

VIII - rede de esgoto cloacal, quando for o caso.

Art. 29 As canalizações deverão ser recobertas após autorização por escrito do Órgão Municipal de Planejamento, o qual poderá exigir pranchões de concreto para assentamento das tubulações de águas pluviais.

Art. 30 A pavimentação das vias, se a municipalidade não a exigir do loteador com requisito para aprovação do loteamento, poderá ser executada através do sistema de contribuição de melhoria, a requerimento dos interessados.

§1º Quando o loteador se dispuser a executar a pavimentação das ruas deverá fazer comunicação por escrito neste sentido ao Órgão Municipal de Planejamento.

§2º Nos desmembramentos decorrentes de transmissão por sucessão inter vivos ou *causa mortis*, exclusivamente de caráter hereditário, será permitido o parcelamento do imóvel, devendo por ocasião do desmembramento ser efetuada a prova documental da aquisição hereditária, devendo ser observado, apenas, os limites mínimos de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco).

§3º O parcelamento de imóvel, também poderá ser autorizado, desde que comprovada a existência de edificações, autorizadas ou não em data anterior a vigência desta Lei, devendo ser observado, apenas os limites mínimos de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco).

I - O respectivo requerimento deverá estar acompanhado do Alvará de Construção, Cadastro Imobiliário, ou ainda, através de Certidão do órgão competente da Administração Municipal.

§4º Para o fim de regularizar o quadro urbano do município, fica permitido que o imóvel loteado ou aqueles localizados dentro da área do núcleo urbana de ocupação histórica, ser desmembrado ou desdobrado, em medida inferior a 125,00m², consolidado antes da publicação desta lei.

CAPÍTULO V

Do Remembramento

Art. 31 Nos casos de remembramento, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo projeto de remembramento, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento, os seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto a sua possível alienação, comprovada através de certidões do registro de imóveis;

II - certidão negativa da fazenda municipal referente ao imóvel;

III - 03 (três) cópias do projeto de remembramento apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, sem rasuras, na escala indicada pelos órgãos competente do Executivo Municipal, constando à assinatura do proprietário e do profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) as divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

b) localização de cursos d'água, lagoas, represas e áreas sujeitas a inundações, bosques, constrictões existentes;

c) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;

d) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;

e) planta de situação anterior e posterior do remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para a análise do projeto;

f) quadro estatístico de áreas e,

g) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

IV - anotação de responsabilidade técnica perante o CREA;

V - memoriais descritivos de cada lote.

CAPÍTULO VI

Da Regularização do Quadro Urbano Loteado

Art. 32 Para o fim de regularizar o quadro urbano loteado e edificável do município de Rondolândia, e retirar da informalidade as áreas irregulares, ainda não loteadas, situadas na periferia dos loteamentos atualmente existentes e dentro da zona de expansão urbana, poderá ser autorizado o par-

celamento, via simples desmembramentos em lotes, das áreas que preenham os seguintes requisitos:

I - estejam situadas na linha divisória de loteamento regularmente registrado no Serviço Registral Imobiliário competente ou esteja incluído em projeto de regularização urbana através da Lei Federal n. 13.465, de 11 de Julho de 2017.

II - tenham adjacência com pelo menos uma via pública já existente de fato, ou com o prolongamento desta, desde que trafegável e já esteja no uso comum do povo.

III - a área a ser desmembrada em lotes não implique abertura de (04) quatro novas vias públicas para circundar a superfície abrangida pelo desmembramento a ser realizado.

IV - o espaço a ser desmembrado não ultrapasse a medida de uma quadra em superfície contínua, conforme as dimensões do loteamento regularmente existente no lugar.

V - tenham situação de fato consolidada em razão de sua natureza, de seu tamanho, de sua localização, de modo que sua conversão em nova quadra e novos lotes urbanos seja recomendável, por conveniência urbanística.

VI - a constatação da situação de fato a que alude o inciso anterior, bem como a comprovação de que a área seja passível de desmembramento nos termos desta lei, dar-se-á por simples certidão a ser emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento.

§1º Não serão permitidos desmembramentos de áreas que não estejam na linha divisória do perímetro urbano já loteado, que abranjam área maior que a de uma quadra do lugar e que não obedeçam ao sentido linear e paralelo ao alinhamento do loteamento regularmente registrado.

§2º Não será admitido o desmembramento de nova área na adjacência de imóvel sobre a qual fora antes realizada regularização nos termos desta lei.

§3º A área a ser desmembrada em lotes, nos termos desta lei, integrará o loteamento regular com o qual tenha adjacência, tomando a numeração sequencial das quadras ali existentes.

§4º Nova via pública que vier a ser aberta para o fim de permitir o desmembramento regularizatório será provisoriamente nomeada com o emprego de letras sequenciais do alfabeto ou a sequência numérica, o que for mais recomendável para o lugar.

Art. 33 O pedido de desmembramento deve ser apresentado à Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento, em três vias, devendo conter:

I - Requerimento;

II - Memorial Descritivo;

III - Mapa;

IV - ART

Art. 34 Esta Lei abrange tão-somente as situações de fato existentes até a data de sua publicação. Situações irregulares, no quadro urbano loteado desta cidade, que surgirem após esta data, estará sujeitas a embargo e demolição, sem qualquer indenização por parte da municipalidade, além do direito de o Município de Rondolândia cobrar pelas despesas despendidas na execução de medidas reparatórias ou que visem à extinção destas irregularidades.

CAPÍTULO VII

Das Disposições Finais

Art. 35 Todos os parcelamentos, inclusive os desmembramentos e remembramentos e unificação de terrenos no Município de Rondolândia, a qualquer título, deverão ser aprovados pela Municipalidade na forma desta Lei.

Parágrafo único. Os desmembramentos de lotes realizados sem autorização da Administração e já consolidados nos locais de proibição que trata o §1º do artigo 15 desta lei, poderão ser objeto de regularização desde que obedecidos área e testadas mínimas de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco) metros.

Art. 36 O registro dos parcelamentos e os contratos a ele vinculados obedecerão à Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro 1979.

Art. 37 O proprietário do terreno parcelado sem autorização da Municipalidade ou em desacordo com o projeto aprovado será obrigado a reparar os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel, a critério do órgão municipal competente.

§1º Os responsáveis por parcelamentos do solo efetuados sem autorização da Municipalidade ou em desacordo com o projeto aprovado estarão sujeitos ainda a multa de 20 (vinte) até 50 (cinquenta) unidades fiscais municipais (UFM), sem prejuízo das sanções civis e criminais que couberem.

§2º Nas reincidências a multa será aplicada em dobro, sucessivamente, até a solução pelo responsável das irregularidades verificadas.

Art. 38 A aplicação das penalidades obedecerá às normas gerais constantes do Código Municipal de Obras ou da Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro 1979, conforme o caso.

Art. 39 Nenhum benefício do Poder Público será estendido a terrenos parcelados sem autorização da Municipalidade.

§1º Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pela Municipalidade e/ou sujeitos a regularização urbana e não regularizados pelos proprietários.

§2º Nas desapropriações não se indenizarão as benfeitorias ou construções realizadas em parcelamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos parcelados, ou parceláveis, para fins de indenização, as glebas parceladas sem a devida autorização.

Art. 40 A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as dimensões existentes nos lotes e a planta aprovada, ou pelos custos de compatibilização das ruas com o sistema viário existente ou planejado será exclusivamente do responsável pelo parcelamento.

Art. 41 Nenhuma responsabilidade recairá sobre a Municipalidade em consequência de prejuízos causados a terceiros em virtude do licenciamento de parcelamentos de solo e da execução das respectivas obras.

Art. 42 São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 43 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 44 Revogam-se as disposições em contrário.

Rondolândia/MT, 31 de Outubro de 2023

José Guedes de Souza

Prefeito Municipal