



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CLÁUDIA

GABINETE DO PREFEITO

Cnpj: 01.310.499/0001-04 - Email: gabinete@claudia.mt.gov.br
Av. Gaspar Dutra, s/n - Cep: 78540-000 - Fone: (0xx66) 3546-3100 - Cláudia/MT

LEI COMPLEMENTAR Nº 117, DE 09 DE ABRIL DE 2024

Autor: Poder Executivo

Dispõe sobre parcelamento de solo para fins de regularização de imóveis localizados na Zona Específica de Chácaras de Morada e Recreio - ZECMOR do município de Cláudia, Estado de Mato Grosso, e dá outras providências.

O PREFEITO DE CLÁUDIA, Estado de Mato Grosso, faz saber que o colendo plenário da Câmara Municipal soberanamente aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
Dos Objetivos

Art. 1º Esta Lei Complementar tem por objetivo regulamentar e disciplinar o parcelamento do solo no Município de Cláudia na Zona Específica de Chácaras de Morada e Recreio - ZECMOR, em conformidade como disposto no § 2º, do art. 26, da Lei Complementar nº 079, de 15 de setembro de 2021, que dispõe sobre o zoneamento e ocupação do solo no município de Cláudia, Estado de Mato Grosso.

§ 1º A ZECMOR de que trata o *caput* do artigo, prevista no Plano Diretor, constitui setor de expansão futura do perímetro urbano da Sede do Município de Cláudia, com finalidade específica, delimitada de acordo com o memorial descritivo transcrito no art. 4º e Anexo II da Lei Complementar nº 039, de 05 de dezembro de 2016, que define as áreas urbanas do município de Cláudia e dá outras providências.

§ 2º Os loteamentos regulares implantados na ZECMOR terão o lançamento e cobrança do Imposto Predial e Territorial - IPTU diferidos enquanto perdurar a situação de área urbanizada não integrada ao perímetro urbano consolidado da Sede do Município.

§ 3º A ocorrência de pelo menos uma das seguintes situações determinará a integração da parte loteada da ZECMOR ao perímetro urbano consolidado da Sede do Município, o que conduzirá os loteamentos regularmente implantados nesta área à plenitude tributária:

I - aprovação de loteamento contíguo a oeste da ZECMOR;



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CLÁUDIA

GABINETE DO PREFEITO

Cnpj: 01.310.499/0001-04 - Email: gabinete@claudia.mt.gov.br
Av. Gaspar Dutra, s/n - Cep: 78540-000 - Fone: (0xx66) 3546-3100 - Cláudia/MT

II - ânimo administrativo, norma legal aprovada ou decisão judicial que implique assunção dos serviços públicos típicos de perímetro urbano pela Administração Municipal.

Art. 2º Esta Lei Complementar tem como base a Lei Federal nº 6.766/1979, que disciplina o parcelamento de solo para fins urbanos; a Lei Federal nº 10.257/2001, Estatuto da Cidade; a Lei Federal nº 4.591/1964, de 18 de dezembro de 1964, condomínios em edificações e as incorporações imobiliárias; a Lei Complementar Municipal nº 036/2016, Plano Diretor Municipal; a Lei Complementar Municipal nº 038/2016, parcelamento do solo para fins urbanos; a Lei Complementar Municipal nº 039/2016, define áreas urbanas; e, a Lei Complementar Municipal nº 079/2021, Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Cláudia.

Parágrafo único. Todo projeto de loteamento previsto para a ZECMOR será submetido à Secretaria de Meio Ambiente para obtenção de licenciamento ambiental ou dispensa, independente do órgão competente estadual ou municipal, conforme indicação do estudo técnico.

Art. 3º Para fins desta lei consideram-se parcelamento do solo urbano, o loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei, conforme inteligência do art. 2º (*in totum*), da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979:

I - chácaras de Morada e Recreio: empreendimentos imobiliários resultantes do parcelamento do solo rural para fins urbanos de moradia e atividades de lazer;

II - parcelamento do Solo para Fins Urbanos: subdivisão de terras nas formas de chácaras de morada e recreio, loteamento, desmembramento ou desdobro;

III - loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

IV - lote: o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;

V - setor urbano: perímetro urbano consolidado da Sede do Município;



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CLÁUDIA

GABINETE DO PREFEITO

Cnpj: 01.310.499/0001-04 - Email: gabinete@claudia.mt.gov.br
Av. Gaspar Dutra, s/n - Cep: 78540-000 - Fone: (0xx66) 3546-3100 - Cláudia/MT

VI - setor urbanizado: todo setor de expansão futura sem vocação agro pastoril ou de preservação ambiental, regularizado em forma de loteamento ou desmembramento para fins de edificação, incurso em sistema tributário diferenciado.

§ 1º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

§ 2º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 3º Loteamento de acesso controlado é a modalidade de loteamento cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados;

§ 4º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos para o Parcelamento do Solo nos Loteamentos de Chácaras de Morada e Recreio

Art. 4º O parcelamento do solo nos loteamentos de Chácaras de Morada e Recreio localizados na ZECMOR obedecerá aos seguintes requisitos:

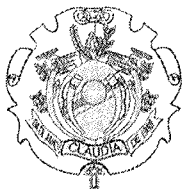
I - Testada mínima de 20,00 m (vinte metros) para cada unidade;

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

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

§ 2º Não será permitido desmembramento de unidades que resulte em uma das áreas menor que as mínimas determinadas nos incisos I e II do *caput* e/ou que contrarie as disposições do § 1º, tudo deste artigo.

Art. 5º As vias de circulação dos parcelamentos da ZECMOR possuirão as dimensões mínimas de:



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CLÁUDIA

GABINETE DO PREFEITO

Cnpj: 01.310.499/0001-04 - Email: gabinete@claudia.mt.gov.br
Av. Gaspar Dutra, s/n - Cep: 78540-000 - Fone: (0xx66) 3546-3100 - Cláudia/MT

I - Nas vias principais, largura total de 12,00 m (doze metros), incluindo passeio público, com arruamento de no mínimo 7,00 m (sete metros);

II - Nas vias secundárias, largura total de 10,00 m (dez metros), incluindo passeio público, com arruamento de no mínimo 6,00 m (seis metros).

Art. 6º A área verde e/ou de preservação permanente deverá ser cercada em todas as suas divisas.

Art. 7º A Administração exigirá a destinação de área verde de loteamentos, até mesmo intra setor de expansão futura, zonas específica ou especial, sempre que a razão de 12 m² (doze metros quadrados) por habitante residente no perímetro urbano não for atingida, desconsideradas as Áreas de Preservação Permanente - APPs existentes, mesmo que nos limites do loteamento.

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

Art. 9º Deverão ser destinadas áreas de equipamentos urbanos e comunitários ou de uso comum, dispensável apenas quando demonstrado e comprovadamente houver unidades, escolares e de saúde, públicas e equipamentos de uso comunitário em suas adjacências, num raio de no máximo 2.000 (dois mil) metros de distância.

Parágrafo único. Para parcelamentos realizados na forma de Condomínio deverão ser destinados 4% (quatro por cento) da área total para uso comum dos condôminos.

Art. 10. É de responsabilidade do empreendedor ou loteador a disponibilização de rede de energia elétrica em funcionamento às unidades imobiliárias desmembradas.

Art. 11. Todos os lotes oriundos do parcelamento deverão possuir, no mínimo, fossa séptica com padrão definido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, sendo de responsabilidade dos proprietários a limpeza das mesmas, quando necessário por empresa e/ou pessoal especializado.

Art. 12. Será de responsabilidade dos proprietários dos lotes integrantes dos parcelamentos, a coleta e a destinação ambientalmente adequadas do lixo domiciliar.

Parágrafo único. Para atendimento do *caput* ficam os proprietários autorizados a reunir-se:



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CLÁUDIA

GABINETE DO PREFEITO

Cnpj: 01.310.499/0001-04 - Email: gabinete@claudia.mt.gov.br
Av. Gaspar Dutra, s/n - Cep: 78540-000 - Fone: (0xx66) 3546-3100 - Cláudia/MT

a) em associação de moradores no caso de loteamento aberto;

b) em convenção de condomínio, quando tratar-se de condomínio fechado, firmando termo com a Secretaria de Obras e Serviços Urbanos ou outro órgão que vier a assumir suas atribuições.

Art. 13. Loteadores e compradores, conforme condições negociais entabuladas entre as partes, são responsáveis pela pavimentação da Via Pública e execução do sistema de drenagem de águas pluviais, no trecho frontal do respectivo loteamento, considerando-se como frontal a testada dos lotes, bem como dos logradouros de ligação do empreendimento às vias adjacentes oficiais (existentes ou projetadas) do sistema viário da Sede do Município, sem prejuízo das ruas internas em se tratando de condomínio fechado, assim entendidos aqueles de acesso controlado.

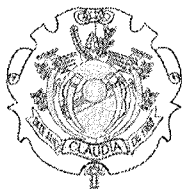
§ 1º Se não houver Via Pública frontal ao loteamento a responsabilidade pela abertura, pavimentação e sistema de drenagem de águas pluviais será dos loteadores e compradores, conforme condições negociais, a molde do que disposto no *caput* deste artigo.

§ 2º A execução das obras em desacordo aos projetos aprovados pela engenharia do Município ensejará seu refazimento total ou parcial, salvo justificativa técnica aceita pelo Departamento de Engenharia da Prefeitura.

§ 3º As obras de pavimentação e drenagem condicionadas neste artigo deverão ser iniciadas dentro de até 5 (cinco) anos a contar da aprovação do loteamento pelo órgão municipal competente, compreendidos 3 (três) anos para apresentação dos respectivos projetos ao Departamento de Engenharia da Prefeitura e 2 (dois) anos para a aprovação, e até mais 5 (cinco) anos para conclusão das obras.

§ 4º O não cumprimento das obrigações previstas no § 3º acarretará multa de 2% (dois por cento) ao ano, calculada sobre o valor de mercado de cada unidade imobiliária (lote mais edificações), constituindo o primeiro fato gerador da penalidade o 11º (décimo primeiro) ano contado da aprovação do loteamento e o último o ano anterior à conclusão da obra.

§ 5º Se por condições negociais, conforme preconizado no *caput* do artigo, o loteador ficar isento da responsabilidade pela execução da pavimentação e drenagem aqui tratadas, os proprietários poderão se reunir em associação de moradores, ou instituir condomínio nos moldes legais, para execução das obras.



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CLÁUDIA
GABINETE DO PREFEITO

Cnpj: 01.310.499/0001-04 - Email: gabinete@claudia.mt.gov.br
Av. Gaspar Dutra, s/n - Cep: 78540-000 - Fone: (0xx66) 3546-3100 - Cláudia/MT

§ 6º No período de 10 (dez) anos a contar da aprovação do empreendimento, os proprietários dos lotes serão responsáveis pela conservação e manutenção das vias de circulação do loteamento, individualmente, reunidos em associação de moradores ou constituídos em condomínio;

§ 7º Fica assentado que, no descumprimento das responsabilidades dos proprietários, estipuladas no parágrafo precedente, tais obrigações serão regressadas aos loteadores no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da notificação extrajudicial expedida pelo(a) titular da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, sem prejuízo da penalização por multa anual de específica de 3% (três) ao ano, calculada sobre o valor de mercado de cada unidade imobiliária (lote mais edificações), estas sim lançadas contra os proprietários ou possuidores a qualquer título, sendo vedada sua assunção dos serviços pelo Poder Público.

§ 8º Havendo a formação de associação, instituição de condomínio, ou outro instituto legal equivalente, anterior ao referido prazo a entidade poderá assumir quaisquer ou todas obrigações definidas neste artigo.

CAPÍTULO III

Da Regularização de Parcelamento de Chácaras de Morada e de Recreio

Seção única

Da Análise e Aprovação da Proposta

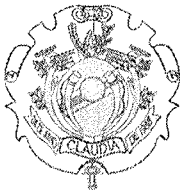
Art. 14. Para aprovação da proposta de parcelamento ou loteamento de terreno localizado na ZECMOR, o proprietário do imóvel deverá solicitar ao Departamento de Engenharia da Prefeitura Municipal de Cláudia a Certidão de Viabilidade, instruído dos seguintes documentos:

I - Título da propriedade atualizado;

II - Certidões negativas de tributos municipal, estadual e federal, e de outras dívidas vinculadas ao respectivo imóvel;

III - 03 (três) plantas do imóvel, apresentadas em cópias sem rasuras e/ou emendas, conforme ABNT NBR 17047:2022, priorizando a visualização do objeto projetado, assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pela elaboração, mencionando o registro na respectiva entidade de classe;

Parágrafo único. As plantas referidas no inciso III deste artigo deverão conter:



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CLÁUDIA

GABINETE DO PREFEITO

Cnpj: 01.310.499/0001-04 - Email: gabinete@claudia.mt.gov.br
Av. Gaspar Dutra, s/n - Cep: 78540-000 - Fone: (0xx66) 3546-3100 - Cláudia/MT

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

II - A localização geográfica da área, evidenciando cursos d'água, lagoas, represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções, pedreiras, nível do lençol freático, linhas de transmissão de energia elétrica e outras construções;

III - A orientação magnética e Norte verdadeiro;

IV - O esboço preliminar do parcelamento do solo pretendido, indicando áreas individuais das unidades de chácaras de recreio e das áreas de vias de circulação.

V - Demonstrar a articulação e continuidade do sistema viário da sede do Município para garantia da mobilidade com as demais áreas do perímetro urbano.

Art. 15. O deferimento da proposta sujeitar-se-á à análise das questões urbanísticas e ambientais pelo Departamento de Engenharia e pela Secretaria Municipal Meio Ambiente respectivamente.

§ 1º O Departamento de Engenharia e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente poderão, a qualquer tempo, realizar vistorias no local a fim de constatar se de fato o parcelamento se deu anterior à vigência da presente Lei Complementar para deferimento ou não da proposta de regularização.

§ 2º O proprietário no ato da apresentação da proposta da regularização do seu empreendimento deverá optar pelo tipo de parcelamento, se na forma de Condomínio ou de Loteamento, podendo o Município acatar ou não, respeitando as características urbanísticas e ambientais do local.

CAPÍTULO IV

Do Requerimento da Regularização de Parcelamento de Chácaras de Morada e de Recreio

Seção única

Da Análise e Aprovação do Projeto

Art. 16. Cumpridas as etapas das análises prévias e do deferimento da proposta de que trata a presente Lei Complementar, o proprietário do imóvel deverá apresentar através de novo requerimento endereçado ao Departamento de Engenharia, o projeto definitivo de regularização do parcelamento pretendido, com os seguintes elementos documentais anexos:



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CLÁUDIA

GABINETE DO PREFEITO

Cnpj: 01.310.499/0001-04 - Email: gabinete@claudia.mt.gov.br
Av. Gaspar Dutra, s/n - Cep: 78540-000 - Fone: (0xx66) 3546-3100 - Cláudia/MT

I - O projeto do loteamento através de plantas do imóvel plantas e desenhos 03 (três) vias, sem rasuras e/ou emendas, conforme ABNT NBR 17047:2022, priorizando a visualização do objeto projetado, assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pela elaboração, mencionando o registro na respectiva entidade de classe, contendo no mínimo as seguintes informações:

- a)** orientação magnética e Norte Verdadeiro;
- b)** sistemas de vias com suas respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangências e ângulos centrais;
- c)** perfis longitudinais e transversais de todas as vias, com escalas longitudinal horizontal, vertical e transversal.

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

III - Indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

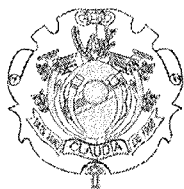
IV - Subdivisão do imóvel em quadras e lotes, contendo as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

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

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

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

- a)** denominação do loteamento;



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CLÁUDIA

GABINETE DO PREFEITO

Cnpj: 01.310.499/0001-04 - Email: gabinete@claudia.mt.gov.br
Av. Gaspar Dutra, s/n - Cep: 78540-000 - Fone: (0xx66) 3546-3100 - Cláudia/MT

b) descrição do loteamento com suas características;

c) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções.

VII - A descrição dos limites e confrontações, a área total do loteamento, a área total dos lotes, a área total das áreas comuns quando houver, a área total de equipamentos urbanos e comunitários, discriminando as áreas do sistema viário, a área de preservação ecológica, a área "non aedificandi", com os respectivos percentuais;

VIII - O Memorial Descritivo de cada unidade do Loteamento de Chácaras de Morada e Recreio.

Art. 17. Deverão ser entregues ainda os projetos complementares das infraestruturas exigidas por Lei, conforme segue, admitidos, nesta fase, a entrega de projetos básicos:

I - Projeto de rede e de escoamento das águas pluviais e superficiais;

II - Projeto de rede de energia elétrica;

III - Projeto de arborização das vias de circulação, constando inclusive a especificação das espécies;

IV - Projeto das vias de circulação;

V - Projeto de Recuperação de Área Degradada - PRAD da Área Verde, quando houver;

VI - Projeto de Recuperação de Área Degradada - PRAD da Área de Preservação Permanente, quando houver;

VII - O Protocolo da LP - Licença Prévia.

Art. 18. Os projetos complementares deverão ser apresentados sempre em 03 (três) vias, contendo em cada via o Memorial Descritivo e a respectiva justificativa, bem como outros documentos considerados necessários pelo Departamento de Engenharia.

§ 1º Os projetos complementares deverão ser previamente aprovados pelo Departamento de Engenharia e pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA e/ou Secretaria de Estado de Meio Ambiente - SEMA, conforme legislação.



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CLÁUDIA
GABINETE DO PREFEITO

Cnpj: 01.310.499/0001-04 - Email: gabinete@claudia.mt.gov.br
Av. Gaspar Dutra, s/n - Cep: 78540-000 - Fone: (0xx66) 3546-3100 - Cláudia/MT

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

Art. 19. Deverá ser apresentado ainda o modelo de contrato de compra e venda em 03 (três) vias, de acordo com a legislação pertinente, especificando:

I - O compromisso do comprador ou do loteador quanto à execução das obras de infraestruturas, enumerando-as;

II - O compromisso do comprador em cumprir com o disposto nesta lei referente às edificações;

III - A obrigação do loteador ou do comprador quanto à pavimentação da via oficial de acesso do loteamento e logradouros de articulação com sistema viário do perímetro urbano consolidado da Sede do Município, nos termos do art. 13, (*in totum*) desta Lei Complementar;

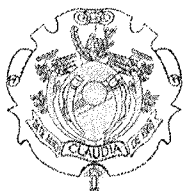
IV - Obrigação do adquirente de manutenção do sistema viário, do sistema de drenagem de águas pluviais, do sistema de iluminação pública, do sistema de telecomunicações, da coleta e disposição ambientalmente adequada e final do lixo domiciliar e dos resíduos oriundos da limpeza do sistema viário, juntamente com os demais proprietários de lotes integrantes do respectivo loteamento;

IV - O prazo de execução das obras de infraestrutura exigidas por Lei;

V - A condição de que as unidades de ZECMOR poderão receber construções depois de executadas, no mínimo, a disponibilidade de energia elétrica compatível com o consumo da unidade imobiliária;

VI - A Anotação de Responsabilidade Técnica do autor dos projetos perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU;

VII - A ciência do comprador de que o lote não possuirá destinação rural e sim de recreio, e que, por isso, incidirá Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU sobre o imóvel, observado o regramento constante dos §§ 2º, e 3º, incisos I e II, do art. 1º, desta Lei Complementar.



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CLÁUDIA
GABINETE DO PREFEITO

Cnpj: 01.310.499/0001-04 - Email: gabinete@claudia.mt.gov.br
Av. Gaspar Dutra, s/n - Cep: 78540-000 - Fone: (0xx66) 3546-3100 - Cláudia/MT

Art. 20. Em todas as peças dos projetos já definidos deverão constar a assinatura do requerente e do responsável técnico, devendo este último mencionar o número de seu registro junto ao CREA ou CAU.

Parágrafo único. A aprovação pelo Município de qualquer projeto de parcelamento de solo de que trata a presente Lei Complementar, somente será realizada por profissionais, legalmente habilitado pelo CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo, ressalvada a evidenciada necessidade de profissionais de outras áreas de conhecimento.

Art. 21. Recebido o projeto de loteamento de terrenos dentro da ZECMOR, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei Complementar, o Departamento de Engenharia procederá:

I - Análise de admissibilidade dos projetos básicos e definitivos;

II - Análise de todos os elementos documentais apresentados, conforme exigências desta Lei Complementar.

Parágrafo único. O Município, através do Departamento de Engenharia, poderá exigir as modificações que se fizerem necessárias nos projetos.

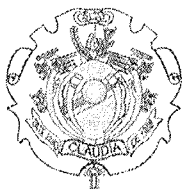
CAPÍTULO V

Da Aprovação da Regularização de Parcelamento do Solo das Chácaras de Morada e Recreio

Art. 22. Deferido o projeto de regularização de parcelamento ou de loteamento de que trata a presente Lei Complementar o Poder Executivo editará o respectivo Decreto de aprovação.

Art. 23. Para emissão do Decreto de que trata o artigo anterior o loteador ou empreendedor reconhecido assinará o "Termo de Compromisso" na condição de obrigado ou de fiador dos compradores pela execução das obras de infraestrutura exigidas, nos termos do § 2º, do art. 26, da Lei Complementar nº 079, de 15 de setembro de 2021, combinado com os §§ 2º, e 3º, incisos I e II, do art. 1º, desta Lei Complementar.

Art. 24. Para fins de garantia de execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para aprovação do parcelamento ou loteamento na ZECMOR, a critério da Administração Municipal poderá exigir caução real ou fidejussória, cujo valor será, no mínimo, o custo dos serviços e obras orçados e aprovados pela autoridade municipal.



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CLÁUDIA
GABINETE DO PREFEITO

Cnpj: 01.310.499/0001-04 - Email: gabinete@claudia.mt.gov.br
Av. Gaspar Dutra, s/n - Cep: 78540-000 - Fone: (0xx66) 3546-3100 - Cláudia/MT

§ 1º Quando se tratar de garantia real com imóveis, o loteador terá a faculdade de oferecer em garantia um ou mais imóveis fora do empreendimento, podendo ser de sua propriedade ou de terceiros anuentes, observado o disposto no *caput* deste artigo.

§ 2º Como alternativa ao parágrafo anterior poderá ser oferecida em caução 40% (quarenta por cento) dos lotes que compõem o loteamento aprovado, os quais deverão ser distribuídos proporcionalmente no empreendimento.

§ 3º A garantia real com imóveis será instrumentalizada por escritura pública que deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos correrão por conta do loteador.

§ 4º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, a Prefeitura de Cláudia emitirá termo de aceite das obras e liberará as garantias oferecidas pelo empreendedor.

Art. 25. Após aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o parcelamento ao CRI - Cartório de Registro de Imóveis correspondente.

§ 1º Após efetivado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Cláudia o registro do projeto de loteamento e atendido o disposto no *caput* deste artigo, o Poder Executivo liberará a venda dos lotes restantes da área regularizada.

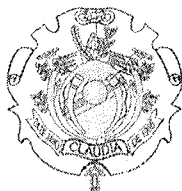
§ 2º Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado em Cartório de Registro de Imóveis dependerá de acordo entre o loteador e os compradores de lotes.

§ 3º Ocorrendo as alterações aprovadas deverão ser averbadas no CRI - Cartório de Registro de Imóveis correspondente em complemento ao projeto original.

§ 4º Havendo alterações, o projeto será examinado pelo Departamento de Engenharia no todo ou em sua parte alterada, para expedição de novo Decreto de aprovação.

CAPÍTULO VI

Das Edificações nos Parcelamentos de Chácaras de Morada de Recreio



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CLÁUDIA

GABINETE DO PREFEITO

Cnpj: 01.310.499/0001-04 - Email: gabinete@claudia.mt.gov.br
Av. Gaspar Dutra, s/n - Cep: 78540-000 - Fone: (0xx66) 3546-3100 - Cláudia/MT

Art. 26. As edificações nos parcelamentos de Chácaras de Morada e de Recreio deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Recuos frontais de 5,00 m (cinco metros), laterais de 2,50 m (dois metros e meio) e 2,50 m (dois metros e meio) de fundo quando houver abertura;

II - Não será concedida licença para construção, reforma, ampliação e/ou demolição em lotes resultantes de parcelamento do solo para Loteamentos de Chácaras de Morada e Recreio não regularmente aprovados pelo Município, em conformidade com esta Lei Complementar;

III - Não será permitida subdivisão das unidades dos Loteamentos de Chácaras de Morada e Recreio aprovados pelo Município;

IV - Taxa de permeabilidade mínima permitida será de 30% (trinta por cento);

V - Além da área verde comum do loteamento, nos lotes que possuírem cobertura florestal nativa deverá ser preservado no mínimo 20% (vinte por cento) de área verde, calculado sobre o tamanho total do lote, exceto no caso de a mata nativa existente não atingir 20% (vinte por cento) do tamanho total do lote, caso em que a mesma deverá ser preservada integralmente;

VI - Cada unidade poderá conter apenas 02 (duas) edificações residenciais unifamiliar, com no máximo 02 (dois) pisos, obedecendo às taxas de ocupação residencial de 40% (quarenta por cento).

Art. 27. Os projetos de edificações nos parcelamentos de Chácaras de Morada e de Recreio deverão ser aprovados pelo Município, através do Departamento de Engenharia.

CAPÍTULO VII

Dos Prazos e Das Penalidades

Art. 28. Para fins de enquadramento na ZECMOR, deverá o interessado protocolar junto ao Departamento de Engenharia da Prefeitura Municipal de Cláudia, requerimento acompanhado de documentação e projetos conforme previsão legal, bem como comprovante de recolhimento de taxas e emolumentos, num prazo máximo de 02 (dois) anos, contados da data de publicação da presente Lei Complementar.

§ 1º Decorrido o prazo previsto no *caput* do artigo, os parcelamentos e loteamentos não farão mais jus ao enquadramento de



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CLÁUDIA

GABINETE DO PREFEITO

Cnpj: 01.310.499/0001-04 - Email: gabinete@claudia.mt.gov.br
Av. Gaspar Dutra, s/n - Cep: 78540-000 - Fone: (0xx66) 3546-3100 - Cláudia/MT

ZECMOR, devendo obedecer a Lei Complementar Municipal nº 038/2016, que versa acerca do Parcelamento do Solo de acordo com a zona que se encontram.

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

Art. 29. Serão mantidos como clandestinos e embargados, todos os loteamentos irregulares existentes e definidos como Chácaras de Morada e de Recreio que:

I - Não protocolarem o requerimento de regularização dentro do prazo legal previsto nesta Lei Complementar;

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

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

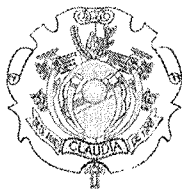
IV - Não efetivarem o seu registro junto ao Cartório de Imóveis dentro do prazo legal, ainda que aprovado pelo órgão;

Art. 30. Em quaisquer das hipóteses previstas no artigo anterior, será aplicada multa de 300 (trezentas) Unidades Padrão Fiscal do Município de Cláudia - UPF/MC.

Parágrafo único. A multa emitida com base no *caput* deste artigo será levada a gravame na matrícula do imóvel, mesmo que não esteja legalmente desmembrado.

Art. 31. Todos os loteamentos clandestinos ou irregulares definidos como Chácaras de Morada e para Recreio, que surgirem posteriormente ao início da vigência desta Lei Complementar, sem a prévia autorização do Poder do Poder Executivo Municipal, não poderão dela se beneficiar, sendo mantidos como clandestinos ou irregulares e serão embargados.

Art. 32. As penalidades contidas nesta Lei Complementar serão aplicadas ao proprietário do imóvel constante no registro de imóveis, sendo averbado o embargo na matrícula do mesmo, e o valor pecuniário será registrado tanto no imóvel quanto no cadastro do proprietário, bem como, ao



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CLÁUDIA

GABINETE DO PREFEITO

Cnpj: 01.310.499/0001-04 - Email: gabinete@claudia.mt.gov.br
Av. Gaspar Dutra, s/n - Cep: 78540-000 - Fone: (0xx66) 3546-3100 - Cláudia/MT

loteador e à pessoa jurídica ou natural que se apresentar ao público consumidor, como responsável pela comercialização das chácaras irregulares.

§ 1º Todo parcelamento clandestino ou irregular que for embargado ou multado, bem como os que não forem regularizados por esta Lei, que continuarem suas atividades de venda e/ou implantação serão multados novamente, aplicando-se o dobro do valor das multas previstas na presente Lei Complementar.

§ 2º Nos casos descritos no parágrafo anterior, a Prefeitura de Cláudia ficará manifestamente desobrigada de prestar qualquer tipo de serviço público consistente em coleta de lixo, manutenção das vias e drenagens, instalação de equipamentos, prédios ou qualquer instrumento de serviço público.

CAPÍTULO VIII
Das Disposições Finais

Art. 33. A conservação e manutenção do sistema viário, do sistema de drenagem de águas pluviais, do sistema de iluminação pública, do sistema de telecomunicação, da coleta até a disposição final ambientalmente adequada do lixo domiciliar e dos resíduos oriundos da limpeza do sistema viário no Parcelamento de Chácaras de Morada e Recreio será de inteira responsabilidade de seus proprietários e dos futuros adquirentes, ressalvadas as disposições dos §§ 2º, e 3º, incisos I e II, do art. 1º, desta Lei Complementar.

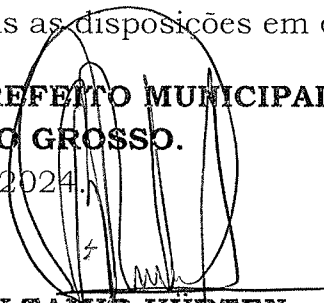
Art. 34. Os órgãos públicos do Município, bem como os do Estado e da União, terão acesso livre, nos termos da Lei, ao Parcelamento ou loteamento de Chácaras de Morada e de Recreio para fiscalização, havendo necessidade.

Art. 35. Esta Lei Complementar será regulamentada por Decreto expedido pelo Poder Executivo Municipal, no que couber e necessário for.

Art. 36. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, tornando revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CLÁUDIA,
ESTADO DE MATO GROSSO.

Em 09 de abril de 2024.


ALTAMIR KÜRTE
Prefeito Municipal

