



# PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO CASCALHEIRA

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 24.772.113/0001-73

GABINETE DA PREFEITA



LEI Nº912/2021,  
DATA DE 06 DE OUTUBRO DE 2021.

**“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA O CHACREAMENTO DE SÍTIOS DE RECREIO NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO CASCALHEIRA - MT E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

**LUZIA NUNES BRANDÃO**, Prefeita Municipal de Ribeirão Cascalheira - MT, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

## Capítulo I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art.1º.** O parcelamento do solo para implantação de empreendimentos de chacreamento no Município será feito na forma de sítios de recreio.

**Art.2º.** Para os efeitos desta Lei, consideram-se como áreas para atividades turísticas e para chácaras de recreio os lotes destinados a fins recreacionais, e de apoio, não podendo ter área inferior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 20 (vinte) metros.

**Art.3º.** O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação a chacreamento de sítios de recreio, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei, observando-se as disposições contidas na Lei Federal nº 4.591/64 e nas demais legislações pertinentes, no que couber.

**Parágrafo único.** Cada chácara, com seus acessórios, constitui uma unidade autônoma, de propriedade exclusiva do adquirente, e as vias, calçadas, áreas verdes e outras destinadas ao uso comum, ao chacreamento.

**Art.4º.** São objetivos desta Lei:

I - garantir a função social da propriedade;  
II - orientar a ocupação ordenada do solo rural;  
III - estabelecer as condições de aproveitamento do uso do solo rural do Município, considerando a preservação ambiental e qualidade dos ecossistemas naturais.

**Art.5º.** O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural e constituição do chacreamento é de total responsabilidade do empreendedor.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO CASCALHEIRA

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 24.772.113/0001-73

GABINETE DA PREFEITA



**Art.6º.** A aprovação do projeto de parcelamento rural deverá ser precedida por licenciamento ambiental, o qual terá seu trâmite e diretrizes definidos pelo órgão ambiental municipal.

**Art.7º.** Poderá ser autorizado o parcelamento de solo rural para fins de chaceamento em zona de expansão urbana e em zona rural.

**Art.8º.** Não será permitido o parcelamento de solo rural:

- I - em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III - em terrenos com mais de 50% da área parcelada possua declive igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;
- V - em áreas que ofereçam riscos geológicos ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;
- VI - em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas;
- VII - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VIII - em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura adequada;
- IX - áreas que sejam cobertos totalmente por matas ou florestas, sem prévio consentimento da autoridade municipal competente, observadas as leis e as competências de órgãos federais e estaduais.

**§1º** - As Áreas de Preservação Permanente deverão ser respeitadas de acordo com o art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, as quais não conterão edificações de qualquer natureza.

**§2º** - No caso do disposto nos incisos VI, VIII e IX deste artigo, caberá ao órgão municipal competente informar sobre a viabilidade ou não do projeto, a partir de laudos técnicos expedidos por profissionais habilitados, cuja elaboração é de responsabilidade do interessado, observadas as diretrizes fixadas pelo Município.

**§3º** - A reserva legal do imóvel poderá integrar o empreendimento exclusivamente como área verde.

## Capítulo II O PROJETO DE CHACEAMENTO

**Art. 9º.** A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para



# PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO CASCALHEIRA

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 24.772.113/0001-73

GABINETE DA PREFEITA



chacreamento será previamente submetido à apreciação da Secretaria Municipal de Obras, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Departamento de Engenharia Municipal.

**Parágrafo único.** As Secretarias e Departamento supramencionados têm o prazo de 30 (trinta) dias para apreciação do projeto.

**Art.10.** Os projetos e requisitos previstos nesta Lei deverão obedecer às diretrizes elaboradas pelas Secretarias Municipais.

**§1º** - Previamente à elaboração dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural para chacreamento, o empreendedor deverá requerer à Prefeitura Municipal as diretrizes de parcelamento e uso do solo.

**§2º** - O requerimento deverá ser apresentado em 03 (três) vias, sendo 02 (duas) protocoladas junto à Secretaria Municipal e 01 (uma) via será o comprovante do empreendedor.

**§3º** - Acompanharão o requerimento os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente:

**I** - título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis do Foro Regional da Comarca;

**II** - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

**III** - certidão negativa de débitos municipais;

**IV** - localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da proximidade entre o perímetro do chacreamento e a área de expansão urbana;

**V** - outros documentos exigidos pela legislação municipal, contendo:

**a)** as divisas da gleba a ser chacreada, contendo demarcação do perímetro da gleba com indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN) e memorial descritivo, conforme descrição constante no documento de propriedade;

**b)** curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;

**c)** localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e verde, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO CASCALHEIRA

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 24.772.113/0001-73

GABINETE DA PREFEITA



**VI** - outros documentos exigidos pelas legislações federal e estadual, assim como por legislação municipal específica.

**Art.11.** A Prefeitura Municipal definirá as diretrizes, no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos, esboçando nas plantas apresentadas pelo interessado:

**I** - a projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, em conformidade com as normas de sistema viário;

**II** - as dimensões mínimas de chácaras e quadras, quando houver;

**III** - o tipo de pavimentação a ser usado nas vias;

**IV** - localização e identificação da rede de abastecimento de água;

**V** - a localização do depósito para coleta de lixo seletivo que deverá ser separado conforme a política de recolhimento urbano;

**VI** - as faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água, e dormentes dos mananciais;

**VII** - as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia.

**§1º** - O parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

**§ 2º** - Recebendo parecer negativo o requerimento será arquivado.

**Art.12.** Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo rural, deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

**I** - certidão atualizada do imóvel, mínimo de expedição 30 dias;

**II** - certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

**III** - certidão negativa municipal, estadual e federal;

**IV** - projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas pelas Secretarias Municipais e Departamento de Engenharia Municipal, contendo:

**a)** memorial descritivo;

**b)** planta impressa do projeto, em 03 (três) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD com arquivos do tipo "PDF" (memorial e cronogramas) e "DWG" (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

**c)** cronograma de execução das obras;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO CASCALHEIRA

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 24.772.113/0001-73

GABINETE DA PREFEITA



**d)** a subdivisão da área em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;

**e)** sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;

**f)** as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

**g)** os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas de preservação permanente, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível, na escala de 1:500;

**h)** a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

**i)** a indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;

**j)** os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto.

**V** - cronograma de arborização das vias de circulação e área verde;

**VI** - espécies a serem utilizadas na arborização das vias de circulação e de área verde;

**VII** - comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo rural, que serão calculados pela Municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano;

**VIII** - minuta da convenção de condomínio.

**Parágrafo único.** Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART's.

## Capítulo III

### APROVAÇÃO DO PROJETO DE CHACREAMENTO

**Art.13.** A Secretaria Municipal de Obras, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Departamento de Engenharia Municipal, terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo rural, para apreciá-lo nos termos do Capítulo anterior.

**§1º** - A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

**§2º** - Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, as Secretarias, juntamente com o Departamento de Engenharia Municipal, facultarão ao empreendedor prazo não superior a 30 (trinta) dias para corrigir as irregularidades.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO CASCALHEIRA

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 24.772.113/0001-73

GABINETE DA PREFEITA



**§3º** - A abertura de prazo para complementação de documentos fará crescer, do dobro, o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

**Art.14.** Os projetos desaprovados ou que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

**§1º** - Em cada caso, poderão as autoridades municipais, aproveitar atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.

## Capítulo VI DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

### SEÇÃO I DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS

**Art.15.** A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Art.16.** O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor.

**Art.17.** O contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de sua chácara, pelas despesas com obras e serviços do condomínio.

**Art.18.** O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas e recebidas as obras do empreendedor.

### SEÇÃO II DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

**Art.19.** O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I - instituir o condomínio e aprovar e registrar a respectiva convenção condominial na Prefeitura;

II - constar da convenção de condomínio as atividades econômicas proibidas a qualquer condômino dentro do condomínio;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO CASCALHEIRA

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 24.772.113/0001-73

GABINETE DA PREFEITA



**III** - inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de sua chácara, para a manutenção das despesas do condomínio;

**IV** - fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque o recebimento no contrato, de todas as informações, restrições e obras de conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação e cópia da minuta da convenção do condomínio;

**V** - constar no contrato de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou chácara; e

**VI** - manter os serviços de água e esgoto e de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde e da área de preservação permanente até a aprovação da convenção do condomínio.

**Parágrafo único.** Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara.

## Capítulo VII

### DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO RURAL

**Art.20.** O projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento não iniciado no prazo de 12 (doze) meses, importará na reversão da área para Chacreamento em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

**Art.21.** A execução de parcelamento sem aprovação da Prefeitura Municipal ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as vendas e/ou as obras.

**Art.22.** No prazo de 60 (sessenta) dias deverá o notificado/empreendedor regularizar o chacreamento.

**Art.23.** Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados pelo Município para cumprirem a obrigação na forma dos artigos anteriores; e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, sofrerão as seguintes sanções:

**I** - em 1.000 (um mil) URMs;

**II** - interdição do empreendimento;

**III** - a não conclusão da totalidade das obras de urbanização dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução sujeita o proprietário do



# PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO CASCALHEIRA

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 24.772.113/0001-73

GABINETE DA PREFEITA



parcelamento/chacreamento ao cancelamento de todas as autorizações e alvarás expedidos.

**Parágrafo único.** A fiscalização e aplicação das sanções competem à Secretaria Municipal competente.

**Art. 24.** A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

**Art.25.** Os projetos cuja aprovação tenha caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área à condição de zoneamento anterior, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de 05 (cinco) anos.

**Art.26.** Constatado a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam com os registros e averbações cartorários do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes.

**Parágrafo único.** Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pela Secretaria Municipal de Obras, respondendo o empreendedor, com seus bens pessoais, pela indenização em dobro dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista nesta Lei.

**Art.27.** Os proprietários ou empreendedores de projetos não executados ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, por um prazo de 05 (cinco) anos.

**Art.28.** Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Municipal.

## Capítulo VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art.29.** Os parcelamentos do solo rural para chacreamento de recreio aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das chácaras.

**Art.30.** O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

**Art.31.** A Secretaria Municipal de Obras, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e o Departamento de Engenharia Municipal, resolverão



# PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO CASCALHEIRA

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 24.772.113/0001-73

GABINETE DA PREFEITA



questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, cada uma referente a sua competência.

**Art.32.** Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural para fins de chaceamento realizado antes de aprovado o respectivo projeto.

**Art.33.** Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chaceamento preexistentes a esta Lei, terão o prazo de 12 (doze) meses, contados de sua publicação, para regularização junto ao Município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem considerados clandestinos.

**Parágrafo único.** A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural, bem como as edificações nele existentes, será feita atendendo-se às exigências desta Lei.

**Art.34.** Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL  
EM, 06 DE OUTUBRO DE 2021.

  
**LUZIA NUNES BRANDÃO**  
*Prefeita Municipal*