



Lido em
09 JUN. 2025
Responsável

INDICAÇÃO N. 295/2025

Autoria: Vereador Marcos Roberto Menin.

CÂMARA MUNICIPAL DE ALTA FLORESTA
Aprovado em discussão e votação
na Sessão ORDINÁRIA

de 09 JUN. 2025
Mesa Diretora

SÚMULA: O Vereador(a) que a esta subscreve, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 157, combinado com o § 1º do artigo 158, do Regimento Interno, **INDICA** ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal de Alta Floresta, Sr. **Valdemar Gamba**, com cópia à **Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, Secretaria Municipal de Cidade e Secretaria de Inovação e Desenvolvimento Econômico**, após apreciação e concordância do Soberano Plenário, a necessidade de promover ações voltadas à elaboração e encaminhamento à Câmara Municipal de Alta Floresta de propositura legislativa, na forma de Projeto de Lei Complementar, dispondo sobre o parcelamento do solo de imóveis localizados na ZEITURCL – Zona Especial de Interesse Turístico e Condomínios de Lazer, nas margens e entorno do Rio Teles Pires e áreas rurais do município, nos termos da minuta anexa a esta Indicação.

JUSTIFICATIVA

A presente Indicação Legislativa tem por objetivo indicar ao Chefe do Poder Executivo Municipal e às Secretarias competentes a necessidade de encaminhamento de Projeto de Lei Complementar de sua iniciativa privativa, em razão do disposto nos arts. 30, incisos I e VIII, e 182 da Constituição Federal, bem como no art. 18, X, da Lei Orgânica Municipal, visando regulamentar o parcelamento do solo em áreas da ZEITURCL – Zona Especial de Interesse Turístico e Condomínios de Lazer – especialmente nas margens do Rio Teles Pires e zonas rurais adjacentes.

A proposta, cuja minuta segue em anexo, está fundamentada nas legislações federal, estadual e municipal pertinentes, e busca disciplinar tecnicamente a implantação de **condomínios fechados de lazer** em regiões de potencial turístico e ambiental, promovendo segurança jurídica, desenvolvimento ordenado, preservação ambiental e fomento econômico por meio do turismo sustentável e uso racional do solo.

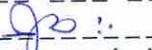
Considerando que tal matéria se insere na competência legislativa do Executivo Municipal e exige a iniciativa deste para tramitação legal, a proposição por meio da **modalidade de Indicação** não incorre em vício de iniciativa, conforme jurisprudência pacífica sobre o tema.

A experiência de outros municípios do Estado de Mato Grosso, como Cláudia-MT, demonstra o sucesso na adoção de legislação semelhante, servindo como



Lido em


09/JUN. 2/25


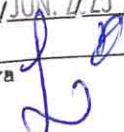

Responsável

referência para o presente projeto, cuja aplicação em Alta Floresta permitirá avanço institucional e técnico na regulação do uso e ocupação de áreas de relevante interesse turístico, ecológico e urbanístico.

Diante do exposto, **submeto à deliberação do Plenário esta Indicação**, contando com o apoio dos Nobres Pares para sua aprovação e posterior envio ao Executivo Municipal.

Plenário Vereador Arnaldo Corcino da Rocha
Alta Floresta – MT, 3 de junho de 2025.

CÂMARA MUNICIPAL DE ALTA FLORESTA
Aprovado em  discussão e votação
na Sessão **ORDINÁRIA**

19 de 09/JUN. 2/25
 Mesa Diretora 


Vereador **MARCOS MENIN**

ANEXO: Minuta de Projeto de Lei Complementar.



Prefeitura Municipal de Alta Floresta - MT

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 15.023.906/0001-07

Lido em 09 JUN. 2025
Responsável

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XXX/2025

SÚMULA: DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO DE IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ZEITURCL - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO E CONDOMÍNIOS DE LAZER, NAS MARGENS E ENTORNO DO RIO TELES PIRES E AREAS RURAIS, NO MUNICÍPIO DE ALTA FLORESTA, ESTADO DE MATO GROSSO DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

AUTORIA: Executivo Municipal.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ALTA FLORESTA, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, aprovou e eu, VALDEMAR GAMBA, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS

Art. 1º. Esta Lei Complementar tem como base a Lei Federal nº 6.766/79, de 19 de dezembro de 1979, que disciplina o parcelamento de solo para fins urbanos; a Lei Federal nº 4591/1964, de 18 de dezembro de 1964, que trata dos condomínios em edificações e as incorporações imobiliárias; a Lei Complementar Municipal nº xxxx, de xxx de XXXXX de XXXX, que versa acerca do Parcelamento do Solo; e as disposições contidas na Lei Complementar Municipal nº XXXX, de XXX de XXXX de XXXX, que institui o Plano Diretor no município de Alta Floresta, Estado de Mato Grosso.

Art. 2º. Tem por objetivo disciplinar o parcelamento do solo no Município de Alta Floresta na Zona Especial de Interesse Turístico e Condomínios de Lazer - ZEITURCL - especificamente áreas ao longo do Rio Teles Pires e adjacências nos limites do município, para fins de normatizar implantação de loteamento de Condomínio de Lazer, qualificado como Condomínio Fechado de Lazer.

Art. 3º. As áreas inseridas no território de que trata esta lei passarão a ter automaticamente a qualidade de urbana específica à proporção em que for sendo dada destinação diversa da rural, devendo a competência tributária municipal ser exercida à medida e nos espaços físicos em que ocorrerem tais modificações.



Prefeitura Municipal de Alta Floresta - MT

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 15.023.906/0001-07

CAPÍTULO II DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – APP

Art. 4º. Considera-se Área de Preservação Permanente - APP - a área com largura de 100 (cem) metros ao longo do Rio Teles Pires e áreas de nascentes e mananciais.

Parágrafo único. Na faixa de que trata este artigo, onde não existir vegetação nativa, deverá ser mantida a vegetação natural em regeneração, podendo ser desenvolvido projeto visando ao enriquecimento da vegetação com espécies nativas adequadas.

Art. 5º. Nenhum empreendimento ou atividade é permitido nos espaços de que trata o art. 4º, exceto:

- I - as instalações mínimas necessárias ao acesso ao Rio;
- II - as instalações móveis ou removíveis compatíveis com a preservação da flora e da fauna;
- III - a construção de trilhas ecológicas, sem remoção da vegetação sazonal;
- IV - a inserção de espécies arbóreas nativas compatíveis com o tipo de ecossistema daquele local;
- V - a implantação de praia artificial;
- VI - a realização de obras necessárias à contenção de processos erosivos;
- VII - a construção de rampas, com área específica para manobras de veículos e embarcações;
- VIII - a construção de embarcadouros, ancoradouros, atracadouros, pier e decks;
- IX - captação de água;
- X - atividades de piscicultura através de tanques-rede e similares; e
- XI - pesca de subsistência e esportiva.

Parágrafo único. As atividades e instalações de que trata este artigo só poderão ser implantadas após análise e aprovação pela autoridade municipal competente e pelo órgão ambiental, mediante procedimento de licenciamento ambiental.

CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO

Art. 6º. O uso e a ocupação do solo, nas áreas de que trata o art. 1º desta Lei deverão ser ordenados de acordo com a legislação ambiental e nos termos dispostos nesta Lei Municipal, em consonância com a legislação estadual e federal.

Art. 7º. Todo parcelamento do solo de área destinada à formação de Condomínio Fechado de Lazer deverá adotar as seguintes obras de infraestrutura:



Prefeitura Municipal de Alta Floresta - MT

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 15.023.906/0001-07

I - abertura de vias de circulação cascalhadas com sinalização de trânsito e passeio público;

II - drenagem de águas pluviais de acordo com a necessidade e de modo que não afete ou danifique o meio ambiente;

III - implantação de rede de energia elétrica para iluminação pública e abastecimento domiciliar, em conformidade com a legislação vigente e disponibilidade de fornecimento da concessionária local, e com projeto aprovado pela sociedade ou companhia responsável pelo abastecimento na localidade;

IV - implantação de rede própria distribuidora de água, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano ou outra alternativa com projetos elaborados conforme exigência da sociedade ou companhia responsável pelo abastecimento;

V - arborização;

VI - demarcação e marcação individual das áreas a serem denominados Condomínios Fechados de Lazer;

VII - cercamento padrão de propriedade rural ou muro do perímetro do condomínio;

VIII - rampa de acesso ao corpo do Rio, de uso comum dos condôminos, atendendo a legislação ambiental vigente municipal, estadual e federal, quando for o caso;

IX - implantar serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico, de acordo com as diretrizes do Município de Alta Floresta-MT.

CAPÍTULO IV

DOS REQUISITOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FORMAÇÃO DE CONDOMÍNIO FECHADO DE LAZER

Art. 8º. O parcelamento do solo para formação de Condomínio Fechado de Lazer deverá obedecer aos seguintes requisitos:

I - testada mínima de 15,00 m (quinze metros) para cada unidade;

II - área de, no mínimo, 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e, no máximo, de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) por unidade, não podendo ser objeto de desmembramento posterior a sua aprovação;

§ 1º Todas as unidades deverão ter acesso direto, livre às vias de circulação, que deverão ser planejadas e construídas conforme dispositivo legal, com quadras de no máximo 500,00 m (quinhentos metros) de comprimento não contíguas ao muro.

§ 2º A taxa de permeabilidade mínima permitida será de 30% (trinta por cento), em cada lote do condomínio.

Art. 9º. As vias internas de circulação dos Condomínios Fechados de Lazer deverão se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a



Prefeitura Municipal de Alta Floresta - MT

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 15.023.906/0001-07

topografia local e possuirão as seguintes dimensões: largura mínima de 15,00m (quinze metros), para todas as vias, contendo passeio público, com arruamento mínimo de 08,00m (oito metros).

Art. 10. Deverá ser destinada área verde, equivalente a no mínimo 10% (dez por cento) da área total do condomínio, não sendo levada em conta a Área de Preservação Permanente - APP.

Art. 11. Deverá ser destinado como área comum de lazer e área institucional no mínimo 8% (oito por cento) da área total do condomínio.

Art. 12. Todos os Condomínios Fechados de Lazer, independentemente de sua dimensão, deverão contemplar ruas cascalhadas, precedidas de drenagem de águas pluviais, conforme projeto aprovado pelo Município, conforme dispõe o art. 7º, incisos I e II da presente Lei.

Art. 13. Todas as unidades deverão possuir rede de energia elétrica ligada e com abastecimento de água coletiva ou individual.

Parágrafo único. Cada unidade deverá obedecer à taxa de ocupação residencial de no máximo 60% (sessenta por cento).

Art. 14. Todos os Condomínios Fechados de Lazer deverão possuir fossa séptica com padrão definido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, sendo de responsabilidade dos proprietários a limpeza das mesmas, quando necessário por empresa credenciada.

Art. 15. Toda a infraestrutura interna e de acesso ao empreendimento será de responsabilidade do empreendedor.

Art. 16. Será de responsabilidade do Condomínio Fechado de Lazer a coleta e a destinação do lixo domiciliar, devendo a forma de destinação estar prevista na convenção do condomínio.

CAPÍTULO V

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO DO SOLO PARA FORMAÇÃO DE CONDOMÍNIO FECHADO DE LAZER

Art. 17. Para que se efetive a proposta de parcelamento do solo para a formação de Condomínios Fechados de Lazer, o proprietário do imóvel deverá solicitar ao Setor de Engenharia do Município a Certidão de Viabilidade, instruída dos seguintes documentos:



Prefeitura Municipal de Alta Floresta - MT

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 15.023.906/0001-07

- I - título da propriedade atualizada;
- II - georreferenciamento;
- III - certidões negativas de tributos municipal, estadual e federal, e de outras dívidas que se refiram ao respectivo imóvel;
- IV - 02 (duas) plantas do imóvel, apresentadas em cópias sem quaisquer rasuras e/ou emendas, com escala de 1:1000 (um por mil), assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços topográficos;
- V - as plantas referidas no inciso anterior deverão conter:
 - a) a divisão do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
 - b) a localização geográfica da área, contendo se existir, cursos d'água, lagoas, represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, pedreiras, nível do lençol freático a fim de especificar o nível das fossas sépticas, linhas de transmissão de energia elétrica e outras construções;
 - c) a orientação magnética e verdadeira do norte;
 - d) o esboço preliminar do parcelamento do solo pretendido, indicando áreas individuais das unidades de chácaras de lazer e das áreas de vias de circulação.

Art. 18. O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de instituição dos condomínios de lazer é de total responsabilidade do empreendedor.

Art. 19. Sempre que necessário o setor de Engenharia e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável poderão exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser parcelada.

CAPÍTULO VI

DO REQUERIMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO PARA FORMAÇÃO DE CONDOMINIO FECHADO DE LAZER

Art. 20. Cumpridas as etapas das análises prévias, o proprietário do imóvel deverá apresentar através de requerimento à Prefeitura Municipal, o projeto definitivo do loteamento pretendido, com os seguintes elementos documentais anexos:

- I - o projeto do loteamento através de plantas e desenhos na escala de 1:1000 (um por mil) em 03 (três) vias e uma cópia digital com arquivos do tipo PDF memorial e cronograma) e DWG (desenhos), contendo no mínimo as seguintes informações:
 - a) orientação magnética e verdadeira do norte;
 - 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 de 1:1000 (um por mil); escala vertical de 1:1000 (um por mil) e escala transversal 1:1000 (um por mil).



Prefeitura Municipal de Alta Floresta - MT

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 15.023.906/0001-07

II - curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 10 m (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 total de área verde;
- e) área total da APP, quando ocorrer;
- f) área total comum, quando ocorrer.

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

- a) denominação do loteamento;
- 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, discriminando as áreas do sistema viário, a área de preservação ecológica, a área *non edificandi*, com os respectivos percentuais;

VIII - o Memorial Descritivo de cada unidade do Condomínio Fechado de Lazer.

Art. 21. Deverão ser entregues ainda os projetos complementares das infraestruturas exigidas por Lei, conforme segue:

- I - projeto de rede de energia elétrica;
- II - projeto de terraplanagem;
- III - o projeto de arborização das vias de circulação, constando inclusive a especificação das espécies;
- IV - o Projeto de rede e de escoamento das águas pluviais e superficiais; e canalização em galerias;
- V - o projeto das obras de sustentação e das demais obras necessárias à conservação de novos logradouros, com dissipador de energia;
- VI - o Projeto de Recuperação de Área Degradada - PRAD da Área Verde, quando ocorrer;



Prefeitura Municipal de Alta Floresta - MT

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 15.023.906/0001-07

VII - o Projeto de Recuperação de Área Degradada - PRAD da Área de Preservação Permanente, quando ocorrer;

VIII - A Licença Prévia - LP emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável;

IX - minuta da convenção do condomínio de lazer.

Art. 22. 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 pela prefeitura.

§ 1º Os projetos complementares deverão ser previamente aprovados pela prefeitura, por meio de sua Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável e/ou SEMA, conforme legislação.

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

Art. 23. 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 loteador quanto à execução das obras de infraestruturas, enumerando-as;

II - o prazo de execução da obra de infraestrutura exigida por Lei;

III - a condição de que as unidades de Condomínios Fechados de Lazer poderão receber construções depois de executadas, no mínimo, as obras de infraestrutura e energia elétrica.

IV - a Anotação da Responsabilidade Técnica perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.

Art. 24. Em todas as peças do projeto já definido deverão constar a assinatura do requerente ou representante legal 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 do solo de que trata a presente Lei Complementar, somente será realizada por profissionais legalmente habilitados pelo CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

Art. 25. Recebido o projeto de Condomínio Fechado de Lazer, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei Complementar, a prefeitura terá o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias para apreciação e procederá à:

I - análise da exatidão do projeto definitivo;

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



Prefeitura Municipal de Alta Floresta - MT

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 15.023.906/0001-07

Parágrafo único. O Município, através da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável poderá exigir as modificações que se façam necessárias no projeto definitivo.

CAPÍTULO VII

DA APROVAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO PARA FORMAÇÃO DE CONDOMÍNIO FECHADO DE LAZER

Art. 26. A aprovação do projeto de condomínio de lazer deverá ser precedida de licenciamento ambiental aprovado pelo órgão ambiental.

Art. 27. Deferido o projeto de parcelamento de que trata a presente Lei Complementar o Poder Executivo editará Decreto de aprovação do Condomínio Fechado de Lazer e expedirá alvará.

Art. 28 Para emissão do Decreto de que trata o artigo anterior o proprietário do empreendimento assinará o "Termo de Compromisso" no qual se obrigará a executar as obras de infraestrutura exigidas por esta Lei Complementar, conforme cronograma, observando o prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses para a conclusão das referidas obras e serviços para cobrança do IPTU após este período.

Art. 29. O Poder Executivo poderá estabelecer por Decreto normas e/ou especificações adicionais referentes às obras e/ou serviços de infraestrutura exigidos por esta Lei Complementar com o fito de garantir a fiscalização durante a execução das obras e serviços exigidos.

Art. 30. Após aprovação do projeto definitivo, o empreendedor deverá submeter o loteamento ao registro na Serventia Extrajudicial correspondente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias e comprovar ao Município, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado na Serventia Extrajudicial de Registro Imóveis dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação do Município.

§ 2º Ocorrendo as alterações aprovadas deverão ser averbadas na Serventia Extrajudicial de Registro de Imóveis correspondente em completo ao projeto original.

§ 3º Havendo alterações, o projeto será examinado pela prefeitura no todo ou em sua parte alterada, para expedição de novo Decreto de aprovação.

Art. 31. A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar as irregularidades ou requisitos não atendidos.



Prefeitura Municipal de Alta Floresta - MT

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 15.023.906/0001-07

§ 1º Quando a irregularidade se referir à ausência de documentos, o órgão responsável pela apreciação facultará ao empreendedor a apresentação dos documentos faltantes, abrindo prazo de 30 (trinta) dias para complementação.

§ 2º Após a juntada dos novos documentos, será acrescido o prazo de 15 (quinze) dias para a autoridade competente decidir sobre a aprovação do projeto.

Art. 32. Os projetos não aprovados 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.

Parágrafo único. Em cada caso, poderão as autoridades municipais aproveitar os atos já praticados e documentos apresentados durante a apreciação do primeiro projeto.

Art. 33. O perímetro da ZEITURCL que incidir sobre áreas de assentamentos da reforma agrária, que ainda não possuírem a titulação definitiva e devida matrícula em cartório, para implantação de condomínios de lazer, o interessado deverá apresentar, em substituição ao título da propriedade, o CCU - Contrato de Concessão de Uso, fornecido pelo INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, até que seja emitido o TD – Título Definitivo, de acordo com a Lei Federal 8.629 de 25 de fevereiro de 1993.

§ 1º Para os empreendimentos localizados em áreas de que trata o caput deste artigo, todos os atos de Registro do loteamento em serventia extrajudicial, conforme exigido no Art. 32 e demais artigos desta lei que tratam do assunto, ficarão prorrogados até que ocorra a titulação definitiva do imóvel rural, ficando o empreendedor obrigado a apresentar Escritura Pública de Compromisso Futuro de Averbação de Registro do Loteamento, lavrada em serventia extrajudicial correspondente.

§ 2º Cumpridas as exigências deste artigo, as áreas em questão não ficarão impedidas de pleitear o licenciamento de um condomínio de lazer nos limites da ZEITURCL, podendo cumprir todas as etapas previstas nesta Lei.

CAPÍTULO VIII

DAS EDIFICAÇÕES NOS CONDOMÍNIOS FECHADOS DE LAZER

Art. 34. As edificações nos Condomínios Fechados de Lazer obedecerão às seguintes diretrizes:

- I - taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento);
- II - recuos frontais de 5,00m (cinco metros) e laterais de 1,50m (um metro e meio) e nos lotes de esquina um recuo frontal de 5,00m (cinco metros) e outro de 2,50m (dois metros e meio);



Prefeitura Municipal de Alta Floresta - MT

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 15.023.906/0001-07

III - permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura de no máximo 2,00m (dois metros);

IV - obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio, bem como de rede de energia elétrica, caso necessário;

V - observância da convenção do condomínio;

VI - toda e qualquer edificação não comercial situada nos espaços destinados à construção não poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e um andar); e

VII - não será permitida, nos espaços de que trata esse artigo, a execução de obras de terraplanagem com a finalidade de modificar a topografia natural das áreas a serem parceladas, podendo tais obras serem realizadas apenas no espaço de cada lote individual.

§ 1º Não será concedida licença para construção, reforma, ampliação e/ou demolição em lotes resultantes de parcelamento do solo para Condomínios Fechados de Lazer não regularmente aprovados pelo Município, em conformidade com esta Lei Complementar.

§ 2º Não será permitida subdivisão das unidades dos Condomínios Fechados de Lazer aprovados pelo Município.

Art. 35. Os projetos de edificações nos Condomínios Fechados de Lazer deverão ser aprovados pelo Município, através da secretaria específica.

CAPÍTULO IX

DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR

Art. 36. Após a aprovação do projeto pelo Município, será emitido alvará de licença para execução das obras, ficando o empreendedor obrigado, ainda, a:

I - Executar à própria custa, no prazo ficado no cronograma, não superior a 36(trinta e seis) meses, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação;

II - Fazer constar de todos os compromissos de compra e venda, além das exigências previstas na legislação:

a) condição de que os lotes somente poderão receber construção depois e concluídas as obras previstas no inciso anterior; e

b) responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do condomínio a ser instituído, na proporção das áreas de seus lotes, conforme minuta da convenção a ser aprovada.

III - iniciar a venda dos imóveis somente após o registro do projeto, nos termos do artigo 32 desta lei;



Prefeitura Municipal de Alta Floresta - MT

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 15.023.906/0001-07

IV - não outorgar qualquer escritura definitiva de venda dos imóveis antes de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo;

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

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

VII - fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando o recebimento do contrato, 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;

§ 1º Com o registro da convenção no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de seu lote.

§ 2º A convenção elaborada sem a aprovação prévia da Prefeitura não terá valor legal.

Art. 37. O projeto de condomínio de lazer não executado no prazo do art. 38, inciso I, da presente Lei, importará no cancelamento da aprovação e consequente suspensão da licença de instalação.

Art. 38. A execução de condomínio de lazer sem aprovação da Prefeitura ensejará notificação de seu proprietário, ficando proibida a venda e/ou o uso do empreendimento antes da devida regularização.

Parágrafo único. O proprietário notificado terá o prazo de 30 (trinta) dias para dar início à regularização do empreendimento, contados da data da notificação, com prazo final de 12 (doze) meses.

CAPÍTULO X DAS SANÇÕES

Art. 39. Em caso de descumprimento do prazo de regularização, o empreendedor sofrerá as seguintes sanções, cumulativamente:

I - multa de 01 (um) salário-mínimo nacional, por hectare de condomínio irregular;

II - interdição imediata do empreendimento; e

III - multa diária no valor de 01 (um) salário-mínimo nacional em caso de descumprimento da interdição.

Art. 40. A multa não paga no prazo de vencimento importará em inscrição na dívida ativa.



Prefeitura Municipal de Alta Floresta - MT

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 15.023.906/0001-07

CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 41. A manutenção do sistema viário, da rede de galerias pluviais, do sistema de iluminação pública, do sistema de telecomunicação, do sistema de rede de distribuição de água, da coleta até a disposição final do lixo domiciliar e dos resíduos oriundos da limpeza do sistema viário no Condomínio Fechado de Lazer será de inteira responsabilidade de seus proprietários e dos futuros adquirentes.

Art. 42. Todos os condomínios de lazer para fins de chacreamento preexistentes a esta lei, terão o prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de sua publicação, para regularização junto ao Município, apresentando toda a documentação exigida, sob pena de serem considerados clandestinos.

Art. 43. Os órgãos públicos do Município, bem como os do Estado e da União, terão acesso livre ao Condomínio Fechado de Lazer para fiscalização, havendo necessidade.

Art. 44. O condomínio de lazer terá a obrigação de manter por si e por seus condôminos os requisitos permanentes de constituição do condomínio previstos nesta Lei.

Art. 45. Esta Lei Complementar será regulamentada por Decreto expedido pelo Poder Executivo Municipal, no que couber.

Art. 46. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Alta Floresta-MT, em xx de xxx de 2025.

VALDEMAR GAMBA
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Alta Floresta - MT

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 15.023.906/0001-07

JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Alta Floresta,
Senhores(as) Vereadores(as),

Submetemos à apreciação dessa Augusta Casa Legislativa o presente **Projeto de Lei Complementar nº xxx/2025**, que **DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO DE IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ZEITURCL - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO E CONDOMÍNIOS DE LAZER, NAS MARGENS E ENTORNO DO RIO TELES PIRES E AREAS RURAIS, NO MUNICÍPIO DE ALTA FLORESTA, ESTADO DE MATO GROSSO DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**, com o seguinte pronunciamento:

O presente Projeto de Lei Complementar tem como finalidade regulamentar o **parcelamento do solo para fins de implantação de Condomínios Fechados de Lazer na Zona Especial de Interesse Turístico e Condomínios de Lazer – ZEITURCL**, especialmente em áreas situadas às margens e entorno do Rio Teles Pires, no município de Alta Floresta-MT.

A proposta está amparada nas diretrizes estabelecidas pela **Lei Federal nº 6.766/79**, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, pela **Lei Federal nº 4.591/64**, que trata de condomínios e incorporações imobiliárias, e pelas normas locais como o Plano Diretor Municipal, de forma a garantir segurança jurídica, ambiental e urbanística aos empreendimentos turísticos e de lazer que vêm sendo demandados na região.

O crescimento do turismo ecológico e o aumento da procura por propriedades com características de lazer e descanso em meio à natureza — notadamente às margens do Rio Teles Pires — justificam a necessidade de uma **legislação municipal específica**, clara e tecnicamente fundamentada, que discipline e ordene o uso e ocupação do solo, de forma a compatibilizar o **desenvolvimento econômico e imobiliário** com a **preservação ambiental e o interesse coletivo**.

Importante destacar que **legislação semelhante já foi implantada com sucesso no município de Cláudia**, também no Estado de Mato Grosso, servindo de **referência normativa e modelo de governança territorial** para o presente projeto. A experiência de Cláudia-MT evidencia que, quando devidamente regulamentados e fiscalizados, os empreendimentos desse tipo **contribuem para o ordenamento urbano e rural**, incentivam o turismo sustentável e ampliam a arrecadação municipal, sem comprometer os recursos naturais.



Prefeitura Municipal de Alta Floresta - MT

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 15.023.906/0001-07

Assim, o projeto ora apresentado:

- Define claramente os critérios para o parcelamento de áreas destinadas a condomínios de lazer;
- Estabelece parâmetros técnicos de infraestrutura, permeabilidade do solo, áreas verdes e institucionais;
- Determina as exigências para licenciamento ambiental, garantindo a proteção das Áreas de Preservação Permanente (APPs);
- Especifica as responsabilidades do empreendedor e dos futuros condôminos quanto à manutenção dos espaços e serviços internos;
- Cria mecanismos para a regularização de empreendimentos preexistentes, promovendo a segurança jurídica e urbanística no município.

Diante disso, a aprovação desta Lei Complementar se mostra essencial para o **planejamento sustentável** do território municipal, especialmente em áreas de relevante interesse ambiental, paisagístico e turístico, além de representar um **avanço normativo alinhado às boas práticas já implementadas em outros municípios da região**.

Contando com o apoio desta Casa de Leis, propomos a aprovação do presente Projeto, que se traduz em uma importante iniciativa de modernização da legislação urbanística municipal e de fomento à atividade turística responsável em Alta Floresta-MT.

Prefeitura Municipal de Alta Floresta-MT, em xx de xxxx de 2025.

VALDEMAR GAMBA
Prefeito Municipal