



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Ofício nº 808/2024 - GP

Juara-MT, 21 de novembro de 2024.

A Excelentíssima Senhora
Vereadora Sandy de Paula Alves Mainardes
Presidente do Poder Legislativo
Juara - MT

Assunto: **Encaminhando Projeto de Lei Complementar.**

Senhora Presidente,

Através deste, encaminho a Vossa Excelência, **Projeto de Lei Complementar nº 012/2024 – Dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Juara e dá outras providências.**

Solicitamos que a presente proposta de Lei Municipal seja apreciada, discutida e ao final aprovada pelos Ilustres Vereadores, de conformidade a Lei Orgânica do Município.

Sem mais, nos colocamos a disposição para esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,


Carlos Amadeu Sirena
Prefeito do Município



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Projeto de Lei Complementar nº 012/2024

**Dispõe sobre o Parcelamento do Solo no
Município de Juara e dá outras providências.**

A Câmara aprova.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I
Dos Objetivos

Art. 1º Esta Lei regula o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Juara, com fundamento nas Leis Federais nº 6.766/79, nº 9.785/99 e nº 10.932/04, observadas as demais normas federais e estaduais aplicáveis, bem como as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Municipal.

§ 1º Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos as áreas que, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo Macrozoneamento do Município, foram formalmente declaradas como urbanas pela legislação municipal, conforme delineado no Plano Diretor Municipal.

§ 2º Considera-se Zona Agrícola, para fins desta Lei, aquela pertencente ao Município de Juara, localizada fora dos limites das áreas urbanas definidas na Lei Complementar mencionada no parágrafo anterior.

§ 3º Esta Lei considera, ainda, como áreas suscetíveis de parcelamento para fins urbanos, as centralidades urbanas e os perímetros descontinuados, definidos como zonas urbanas que, por suas características específicas, podem vir a ter seus usos alterados por meio de outorga onerosa do direito de construir ou de alterar o uso do solo, conforme disposto no Plano Diretor Municipal e nas legislações complementares aplicáveis.

§ 4º Consideram-se Distritos, para os fins desta Lei, as subdivisões territoriais do Município que, embora não constituam áreas urbanas contínuas ao núcleo central da cidade, possuem centralidades autônomas, vocacionadas para o desenvolvimento de atividades urbanas e rurais. Tais distritos deverão observar rigorosamente as diretrizes de hierarquização viária e seguir padrões urbanísticos compatíveis, assegurando a organização territorial e o equilíbrio funcional entre os diferentes usos e ocupações.

Art. 2º São objetivos desta Lei:

I - orientar o projeto e a execução de serviços ou obras de parcelamento do solo para fins urbanos no Município;

II - prevenir a formação de assentamentos urbanos em áreas impróprias;

III - evitar a comercialização de lotes inadequados para as atividades urbanas;

IV - assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade no processo de parcelamento do solo;

V - garantir a manutenção das áreas urbanizadas.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

VI - promover a sustentabilidade ambiental e a preservação dos recursos naturais locais, integrando o desenvolvimento urbano à proteção ambiental.

Art. 3º A execução de qualquer loteamento, arruamento, desmembramento ou remembramento no Município depende de prévia licença da Prefeitura, devendo ser ouvidas, quando aplicável, as autoridades mencionadas no Capítulo V da Lei Federal nº 6.766/79.

§ 1º As disposições desta Lei aplicam-se também aos loteamentos, arruamentos e desmembramentos realizados em virtude de divisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão ou outros fins.

§ 2º O Poder Executivo poderá negar licença para parcelar em áreas específicas ou suspender temporariamente a aprovação de parcelamentos no Município.

§ 3º Esta Lei complementa as exigências urbanísticas estabelecidas na Lei Hierarquização Viária do município de Juara.

Art. 4º Para efeitos desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

I - abairramento: Processo de subdivisão de uma área urbana em bairros, com a definição de seus limites e características específicas, de acordo com o Plano Diretor Municipal e outras normas urbanísticas aplicáveis;

II - alinhamento: Linha divisória entre terreno particular ou público e via ou logradouro público;

III - afastamento frontal mínimo: Distância mínima entre a projeção de uma edificação e o eixo geométrico da via lindeira ao lote edificado;

IV - alvará: Documento expedido pelo Município concedendo licença para funcionamento de atividades ou execução de serviços e obras;

V - área de fundo de vale: Área do loteamento destinada à proteção de nascentes e cursos d'água;

VI - Área total: Área abrangida pelo loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal, de acordo com os limites definidos no registro imobiliário;

VII - área líquida: Área resultante da diferença entre a área total do loteamento e a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público e outras áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;

VIII - arruamento: Logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;

IX - condomínio horizontal: Parcelamento do solo formando área fechada por muros, com acesso único controlado, em que cada unidade autônoma possui fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação;

X - desdobro: Subdivisão de um lote em novos lotes com acesso por via pública existente, criando novas unidades;

XI - desmembramento ou subdivisão: Subdivisão de glebas em lotes destinados à urbanização ou edificação, utilizando o sistema viário existente ou planejado, desde que não implique abertura de novas vias não planejadas, nem prolongamento ou ampliação das já existentes;

XII - equipamento comunitário: Equipamento público destinado a educação, cultura, lazer, saúde, segurança e similares;



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

XIII - equipamento urbano: Equipamento público de abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem de águas pluviais, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e telefonia;

XIV - espaço livre de uso público: Área do loteamento reservada ao uso comum e/ou especial do público, para recreação, lazer e atividades ao ar livre;

XV - fração ideal: Índice de participação indivisa de cada condômino nas áreas comuns do condomínio ou edificação de propriedade coletiva;

XVI - fundo do lote: Divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à menor testada;

XVII - gleba: Área de terra com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XVIII - largura média do lote: Distância entre as divisas laterais do lote, ou entre a maior testada e o lado oposto, ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;

XIX - logradouro público: Área de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada às vias de circulação e aos espaços livres;

XX - lote ou data: Terreno com infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence;

XXI - loteamento: Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;

XXII - padrão geométrico mínimo: Largura mínima definida para cada classe de via;

XXIII - parcelamento: Subdivisão de gleba sob a forma de loteamento, desdobro, desmembramento, remembramento ou condomínio horizontal;

XXIV - passeio ou calçada: Parte do logradouro ou via destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas, quando desmontados;

XXV - pista de rolamento: Parte da via destinada ao tráfego de veículos;

XXVI - profundidade do lote: Distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;

XXVII - quadra: Terreno circundado por vias de circulação, resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXVIII - remembramento ou unificação: Junção de dois ou mais lotes para formar um único lote;

XXIX - talvegue ou talweg: Linha sinuosa definida pela sucessão dos pontos de maior profundidade ao longo do leito de um curso d'água;

XXX - testada: Comprimento da frente do lote ou gleba, medido entre as divisas laterais e no alinhamento da via pública ou via principal, no caso de lotes com mais de uma frente;

XXXI - via de acesso: Área destinada à circulação de veículos e ao acesso às unidades de condomínios horizontais;

XXXII - via de circulação: Avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público;

XXXIII - urbanização do solo: Qualquer forma de intervenção urbanística, como loteamento, desmembramento, desdobro, remembramento ou condomínio urbanístico;



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

XXXIV - vazio urbano: Áreas parceladas ou não, situadas dentro da divisão territorial oficial do Município, não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, que dificultam o adensamento e promovem a expansão urbana desordenada, gerando impactos negativos socioeconômicos e espaciais.

CAPÍTULO II
DAS ZONAS URBANAS

Seção I

Da Divisão da Macrozona Urbana do Município de Juara

Art. 5º Fica estabelecida a divisão da Macrozona Urbana do Município de Juara em três Zonas de Uso do Solo Urbano, com a finalidade de organizar o desenvolvimento territorial conforme os diferentes tipos de uso do solo:

I - zona urbana de uso múltiplo (ZUM): Área destinada à integração de usos diversos e atividades compatíveis com a vizinhança.

II - zona de interesse à urbanização (ZIU): Área voltada para a expansão urbana planejada, com foco em áreas ainda não parceladas e carentes de infraestrutura, onde o desenvolvimento estará condicionado a rigorosos critérios urbanísticos e à realização de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV).

III - zonas urbanas especiais (ZUE): Áreas com características peculiares que demandam tratamento diferenciado, subdivididas em diversas subcategorias específicas.

§ 1º A aprovação de qualquer projeto ou edificação nas zonas mencionadas deverá observar, de forma prioritária, as disposições estabelecidas pela Lei de Hierarquização Viária, a qual se reveste de superioridade normativa no que tange ao planejamento e ordenamento do uso do solo urbano. A conformidade com essa Lei deve ser rigorosamente comprovada antes de qualquer consideração sobre outras normativas ou diretrizes específicas.

§ 2º Consideram-se Distritos as subdivisões territoriais do Município que, mesmo distantes do núcleo central urbano, apresentam centralidades autônomas e vocação híbrida para o desenvolvimento de atividades urbanas e rurais. Essas áreas deverão obedecer rigorosamente aos parâmetros estabelecidos pela Lei de Hierarquização Viária e serão orientadas pelos princípios das Zonas de Uso Múltiplo (ZUM), de modo a garantir a compatibilidade e o equilíbrio no uso do solo e na ocupação urbana.

Seção II

Da Zona Urbana de Uso Múltiplo (ZUM)

Art. 6º A Zona Urbana de Uso Múltiplo (ZUM) é destinada à integração dos vários usos e atividades urbanas, desde que estas sejam compatíveis entre si e com o entorno imediato, promovendo uma coexistência harmônica e sustentável.

Art. 7º Na Zona Urbana de Uso Múltiplo, fica vedada a implantação de atividades e empreendimentos classificados como de Alto Impacto Segregável, a fim de preservar a qualidade de vida e o bem-estar da população local.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Art. 8º A aprovação de atividades ou empreendimentos classificados como de Médio Impacto estará condicionada à análise de localização e à conformidade com os critérios definidos para a Análise de Atividade.

Art. 9º A implementação de atividades ou empreendimentos classificados como de Alto Impacto Não Segregável dependerá do cumprimento das exigências estabelecidas pelo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e pelo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), visando mitigar eventuais impactos negativos.

Seção III
Da Zona de Interesse à Urbanização (ZIU)

Art. 10. A Zona de Interesse à Urbanização (ZIU) abrange áreas dentro da Macrozona Urbana que ainda não foram parceladas para fins urbanos, sendo destinada à ampliação planejada da ocupação urbana, com foco na provisão de infraestrutura e serviços públicos essenciais.

Art. 11. O licenciamento de atividades ou empreendimentos na ZIU deverá observar as mesmas exigências de uso do solo estabelecidas para a Zona Urbana de Uso Múltiplo (ZUM), além de atender às diretrizes adicionais impostas por estudos urbanísticos, incluindo Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 12. Áreas resultantes de loteamentos, desmembramentos e condomínios urbanísticos aprovados na Zona de Interesse à Urbanização passarão a integrar a Zona Urbana de Uso Múltiplo, após o registro do projeto de parcelamento do solo em Cartório de Imóveis.

Parágrafo único. O desenvolvimento de qualquer empreendimento na ZIU deve observar estritamente as disposições da Lei de Hierarquização Viária, sendo este o primeiro critério a ser avaliado e aprovado pela autoridade competente antes de considerar outros aspectos regulatórios.

Seção IV
Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Art. 13. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é destinada à promoção da moradia digna e à regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda, conforme diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 11.977/2009, regulamentada pelo Decreto nº 7.499/2011, e outras legislações correlatas.

§ 1º A ZEIS deve priorizar a implementação de infraestrutura básica, incluindo rede de água, esgoto, drenagem, energia elétrica e pavimentação, visando melhorar as condições de habitabilidade.

§ 2º As intervenções nas ZEIS devem ser acompanhadas por programas de assistência técnica pública e gratuita para projetos habitacionais de interesse social, conforme previsto na Lei Federal nº 11.888/2008.

§ 3º Os projetos urbanísticos nas ZEIS deverão prever espaços de convivência comunitária, áreas de lazer e serviços públicos, visando à integração social e à melhoria da qualidade de vida dos moradores.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

§ 4º A delimitação e regulamentação das ZEIS deverão ser estabelecidas em lei municipal específica, respeitando os critérios de densidade e ocupação definidos para áreas de interesse social.

Art. 14. A criação e a gestão das ZEIS serão orientadas pelo Plano Diretor Municipal, e sua implantação dependerá da aprovação de projetos específicos pelo Poder Executivo Municipal, em conformidade com as diretrizes estabelecidas por esta Lei Complementar.

Parágrafo único. A utilização de mecanismos de outorga onerosa do direito de construir, a concessão de uso especial para fins de moradia, e a regularização fundiária nas ZEIS serão regidas pelas disposições desta Lei e por legislação específica pertinente.

Seção V
Zonas Urbanas Especiais (ZUE)

Art. 15. As Zonas Urbanas Especiais (ZUE) são áreas que, devido a suas características singulares, demandam um tratamento diferenciado no planejamento e na gestão urbana. Estas zonas são divididas nas seguintes subcategorias:

Subseção I
Das Zonas Centrais (ZC)

Art. 16. A Zona Central (ZC) é caracterizada pela configuração nuclear, com função polarizadora de atividades e empreendimentos diversificados.

Art. 17. A aprovação de atividades ou empreendimentos de Médio Impacto nas Zonas Centrais fica condicionada ao atendimento das exigências da Análise de Atividade.

Art. 18. A aprovação de atividades ou empreendimentos da categoria Alto Impacto Não Segregável na Zona Central fica condicionada ao atendimento das exigências do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e ao Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV). Deve-se também considerar o Relatório de Impacto de Trânsito (RIT), conforme a necessidade.

Art. 19. Na Zona Central não será permitido o licenciamento de atividades e empreendimentos da subcategoria Alto Impacto Segregável.

Art. 20. O licenciamento de atividades e empreendimentos da categoria Médio Impacto na Zona Central fica condicionado ao atendimento das exigências definidas na Análise de Atividade.

Subseção II
Da Zona de Alto Impacto (ZAI)

Art. 21. A Zona de Alto Impacto (ZAI) é destinada às atividades e empreendimentos da subcategoria Alto Impacto Segregável.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Art. 22. Na Zona de Alto Impacto serão permitidas as atividades e empreendimentos das categorias Médio Impacto e da subcategoria Alto Impacto, exceto o uso residencial.

Art. 23. Na Zona de Alto Impacto não é permitida a implantação das atividades que integram a categoria do uso residencial, conforme definido nesta Lei Complementar.

§ 1º A aprovação de qualquer empreendimento na Zona de Atividade Industrial (ZAI) está condicionada à análise prévia da Lei de Hierarquização Viária, a qual deve ser rigorosamente observada antes da consideração de outras disposições específicas desta Lei.

§ 2º Não obstante este zoneamento não estar contemplado no Macrozoneamento vigente, futuras instalações em perímetros descontinuados, definidos mediante outorga onerosa de alteração de uso, que apresentem tais características, deverão submeter-se a este zoneamento. A outorga mencionada está prevista no Plano Diretor e deve seguir estritamente as diretrizes e regulamentações estabelecidas.

Subseção II
Das Zonas Corredores de Tráfego (ZCTR)

Art. 24. As Zonas Corredores de Tráfego (ZCTR) são zonas lineares ao longo de vias estruturais, principais e coletoras, destinadas a facilitar o fluxo de tráfego e o acesso aos lotes urbanos.

Art. 25º As Zonas Corredores de Tráfego subdividem-se em:

I - zonas corredores de tráfego 1 (ZCTR 1): Compreendem os lotes com frente para as vias públicas urbanas classificadas como Vias de Contemplação.

II - zonas corredores de tráfego 2 (ZCTR 2): Compreendem os lotes com frente para as vias públicas urbanas classificadas como Vias Principais.

III - zonas corredores de tráfego 3 (ZCTR 3): Compreendem os lotes com frente para as vias públicas urbanas classificadas como Vias Coletoras.

Parágrafo único. Nos casos de imóveis situados em esquinas formadas por corredores de diferentes classificações, o licenciamento de atividades e empreendimentos seguirá os índices urbanísticos estabelecidos para o corredor onde se dará o acesso da atividade, ou quando o acesso se der por mais de uma via, para o corredor de menor restrição.

Art. 26. Nas Zonas Corredores de Tráfego (ZCTR 1), a velocidade máxima permitida é estabelecida em 30 (trinta) quilômetros por hora, em conformidade com as normas de trânsito vigentes, especialmente aquelas previstas no Código de Trânsito Brasileiro (CTB) e outras legislações complementares aplicáveis. Este limite tem como objetivo primordial a preservação do bem-estar coletivo, harmonizando a circulação de veículos com o fluxo de pedestres, e deve ser rigorosamente observado em todas as vias pertencentes a estas zonas.

Art. 27. Os parâmetros de lote mínimo e índices urbanísticos permitidos em ZCTR serão estabelecidos conforme as disposições desta Lei.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Art. 28. Para a implantação das atividades das categorias Médio Impacto deverá ser feita a Análise de Localização e Análise de Atividade.

Parágrafo único. A aprovação de qualquer projeto na ZCTR deve respeitar integralmente as disposições da Lei de Hierarquização Viária, sendo a conformidade com essa Lei a primeira condição para aprovação.

Subseção IV
Zona de Reserva de Corredor de Tráfego (ZRCT)

Art. 29. As Zonas de Reserva de Corredores de Tráfego (ZRCT) são zonas destinadas à abertura de novas vias e interligações entre os corredores de tráfego existentes ou planejados e/ou seus prolongamentos.

Art. 30. A ZRCT terá os mesmos parâmetros urbanísticos das ZCTR após a sua implantação.

Art. 31. Na ZRCT poderá ser utilizada a transferência de potencial construtivo, assim que a mesma for delimitada por Lei, atendendo ao interesse público.

Art. 32. O Município determinará, por meio de regulamentação específica, o perímetro das Zonas tratadas nesta subseção, a partir do qual ficará proibida a execução de novas edificações ou ampliações nestas zonas.

Parágrafo único. Antes da implantação de qualquer projeto ou infraestrutura na ZRCT, a Lei de Hierarquização Viária deve ser considerada prioritariamente, e seu cumprimento deve ser comprovado para assegurar a conformidade com as diretrizes urbanísticas.

Subseção V
Do Zoneamento Aeroportuário (ZAR)

Art. 33º O Zoneamento Aeroportuário (ZAR) compreende a área situada nos arredores do Aeroporto Municipal de Juara, abrangendo uma zona de segurança e restrições específicas para a ocupação do solo e a instalação de atividades, conforme normas técnicas e regulamentações federais que regem a operação aeroportuária e a segurança aeronáutica. As tabelas descritivas das subzonas e o gabarito de altura referente à rampa de aproximação estão detalhados no Anexo V deste documento.

§ 1º O Zoneamento Aeroportuário (ZAR) visa a proteger as operações aéreas, garantir a segurança da navegação aérea, mitigar impactos ambientais e acústicos, e evitar o conflito entre as atividades urbanas e as operações do aeroporto.

§ 2º As áreas dentro do ZAR são divididas em subzonas com diferentes graus de restrição, de acordo com a proximidade ao aeroporto e a altura das edificações permitidas, conforme as diretrizes da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC) e as normativas da Organização da Aviação Civil Internacional (OACI):

I - subzona de aproximação e decolagem (ZAR-AD): Área que se estende ao longo das pistas de pouso e decolagem, onde as edificações e atividades são severamente restringidas para evitar obstáculos ao tráfego aéreo. As alturas máximas permitidas para construções são estabelecidas por curvas de nível e planos de segurança operacional.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Nesse sentido, a superfície de aproximação, que se inicia ao final da pista, apresenta uma inclinação de 2% a 3%, elevando-se gradualmente. Nos primeiros 100 metros, a altura permitida é de até 2 metros, e a 500 metros, chega-se a 10 metros. A rampa de aproximação segue até uma distância de 45.000 metros (45 km), onde as edificações podem alcançar alturas significativamente maiores, respeitando o princípio de segurança aérea progressiva.

II - subzona de proteção do cone de emergência (ZAR-CE): Área adjacente ao aeroporto, onde as restrições de altura são menos rigorosas, mas ainda essenciais para a segurança das operações. Nesta subzona, são permitidas atividades que não interfiram com as rotas de voo e que respeitem as alturas máximas estabelecidas.

III - subzona de ruído (ZAR-R): Área onde as atividades sensíveis ao ruído, como escolas, hospitais e residências, são desestimuladas ou proibidas. Nesta subzona, o uso do solo deve ser orientado para funções que não sejam afetadas pelo ruído aeronáutico, com a adoção de técnicas de isolamento acústico para novas edificações permitidas.

IV - subzona de serviços e logística aeroportuária (ZAR-SL): Área destinada à instalação de galpões, centros de distribuição, comércios e serviços relacionados à operação aeroportuária, desde que não infrinjam as normas de segurança e os padrões estabelecidos pela ANAC. As construções nesta subzona devem obedecer a critérios de altura, segurança contra incêndio, e acessibilidade logística, sendo submetidas à aprovação prévia da autoridade aeronáutica competente.

Art. 34. O licenciamento de qualquer atividade ou empreendimento dentro do ZAR deve ser precedido de análise detalhada quanto à compatibilidade com as operações aeroportuárias, considerando o Estudo de Impacto Aeroportuário (EIA) e o Plano Básico de Zona de Proteção (PBZPA), elaborado em conformidade com as diretrizes da ANAC e do Departamento de Controle do Espaço Aéreo (DECEA).

Art. 35. A instalação de qualquer estrutura que emita sinais eletromagnéticos, luzes intensas ou que possa atrair fauna que interfira com a segurança das operações aeroportuárias é expressamente proibida no ZAR.

Art. 36. Qualquer nova edificação, modificação ou ampliação de estruturas existentes dentro do ZAR deve ser previamente aprovada pela autoridade aeronáutica competente, garantindo que não haja comprometimento da segurança e operacionalidade do Aeroporto Municipal de Juara.

Parágrafo único. A aprovação de qualquer empreendimento na área do ZAR deve, em primeiro lugar, observar a conformidade com a Lei de Hierarquização Viária, além de cumprir as exigências específicas de segurança e compatibilidade com as operações aeroportuárias estabelecidas pela ANAC e demais órgãos competentes.

Seção V
Zona de Proteção Perimetral (ZPP)

Art. 37. Na delimitação de todo o perímetro urbano do Município de Juara, será estabelecida uma faixa de proteção, com extensão de 1 quilômetro, onde será proibida a aplicação aérea de defensivos agrícolas, incluindo sobrevoos e pulverização.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Esta área será denominada Zona de Proteção Perimetral (ZPP), visando à preservação da saúde pública e à proteção ambiental.

Seção VI
Zona de Adequação Urbana (ZAU)

Art. 38. A Zona de Adequação Urbana (ZAU) receberá um tratamento distinto, com ênfase na adequação das infraestruturas e na conformidade com as normas de parcelamento do solo, conforme delineado nesta Lei.

§ 1º A implementação de melhorias na ZAU será orientada pela Operação Urbana Consorciada, conforme previsto no Plano Diretor, com o objetivo de facilitar a inclusão de infraestrutura e serviços básicos, promovendo o desenvolvimento ordenado e sustentável dessa zona.

§ 2º Os projetos de parcelamento na ZAU, inclusive aqueles que envolvam o desdobro de lotes, deverão observar rigorosamente as diretrizes aplicáveis aos loteamentos, conforme estabelecido nesta Lei, e passar por um processo de adequação junto ao Poder Público, visando garantir a regularização plena e o cumprimento das exigências legais.

Seção VII
Das Categorias de Uso

Art. 39. As diversas atividades e empreendimentos no Município de Juara são classificados em quatro categorias, considerando o impacto potencial sobre a vizinhança e a infraestrutura local, conforme descrito a seguir:

I - compatível: Atividades que não apresentam caráter de incomodidade à atividade residencial, podendo funcionar anexas às residências e que, pelo seu caráter, servem de apoio à vida de âmbito local, sem gerar impactos significativos na qualidade de vida ou na infraestrutura.

II - baixo impacto: Atividades e empreendimentos que, devido ao seu baixo grau de impacto, porte, periculosidade, potencial poluidor e incremento da demanda por infraestrutura, podem integrar-se harmoniosamente ao uso residencial, dispensando a necessidade de mitigação de incômodos.

III - médio impacto: Atividades que, pelo seu grau de impacto, porte, periculosidade, potencial poluidor e incremento da demanda por infraestrutura, requerem adequação às exigências desta Lei, devendo passar por uma análise criteriosa de atividade e localização, para garantir que sejam compatíveis com a vizinhança e que suas externalidades negativas sejam devidamente mitigadas.

IV - alto impacto: Atividades que, devido ao seu elevado grau de impacto, porte, periculosidade, potencial poluidor e incremento da demanda por infraestrutura, estão sujeitas a condições especiais para sua localização e instalação, sendo obrigatória a observância de requisitos adicionais, como a realização de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e a aprovação prévia conforme os parâmetros definidos pela Lei de Hierarquização Viária e outras normas superiores.

Parágrafo único. Os parâmetros e diretrizes específicos para cada categoria de uso estão detalhados na Tabela 1 - Categorias de Uso.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Art. 40. Quando um empreendimento ou atividade envolver duas ou mais categorias de uso, sua análise será conduzida com base na categoria de maior exigência, conforme as disposições legais vigentes.

Art. 41. Os benefícios decorrentes desta Lei não geram direitos adquiridos e não permitem que haja mudança na destinação do imóvel, sendo vedada a conversão do uso residencial para comercial, exceto quando expressamente permitido pela legislação de uso e ocupação do solo aplicável à espécie.

§ 1º A aplicação desta Lei deve respeitar a hierarquia normativa estabelecida no ordenamento jurídico municipal, observando-se que a Lei de Hierarquização Viária prevalece sobre as disposições aqui previstas. Qualquer conflito entre as normas será resolvido em favor da conformidade com a Lei de Hierarquização Viária, que estabelece diretrizes fundamentais para o planejamento e ordenamento do uso do solo urbano.

§ 2º A análise de viabilidade para a instalação de atividades das categorias Médio Impacto e Alto Impacto deve, obrigatoriamente, considerar a conformidade com as normas de hierarquização viária e com os princípios estabelecidos no Plano Diretor Municipal. Somente após a devida aprovação nestas instâncias superiores, poderá ser procedida a análise das condicionantes específicas desta Lei.

§ 3º: Quando um empreendimento ou atividade envolver duas ou mais categorias de uso, sua análise será conduzida com base na categoria de maior exigência, conforme as disposições legais vigentes.

Art. 42. Os benefícios decorrentes desta Lei não geram direitos adquiridos e não permitem que haja mudança na destinação do imóvel, sendo vedada a conversão do uso residencial para comercial, exceto quando expressamente permitido pela legislação de uso e ocupação do solo aplicável à espécie.

§ 1º A aplicação desta Lei deve respeitar a hierarquia normativa estabelecida no ordenamento jurídico municipal, observando-se que a Lei de Hierarquização Viária prevalece sobre as disposições aqui previstas. Qualquer conflito entre as normas será resolvido em favor da conformidade com a Lei de Hierarquização Viária, que estabelece diretrizes fundamentais para o planejamento e ordenamento do uso do solo urbano.

§ 2º A análise de viabilidade para a instalação de atividades das categorias Médio Impacto e Alto Impacto deve, obrigatoriamente, considerar a conformidade com as normas de hierarquização viária e com os princípios estabelecidos no Plano Diretor Municipal. Somente após a devida aprovação nestas instâncias superiores, poderá ser procedida a análise das condicionantes específicas desta Lei.

CAPÍTULO III
DAS NORMAS TÉCNICAS

Seção I
Dos Parcelamentos para Fins Urbanos

Art. 43. Poderá ocorrer o desdobro nos terrenos dos loteamentos aprovados e registrados em Cartório de Registro de Imóveis, desde que os lotes



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

resultantes não tenham área inferior a 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 7,00 metros.

Parágrafo Único. As normas referentes ao desdobro devem respeitar as disposições da Lei de Hierarquização Viária, assegurando que as infraestruturas viárias sejam adequadas e que o parcelamento do solo esteja em conformidade com o planejamento viário estabelecido.

Art. 44. Poderão ser admitidos parcelamentos de solo destinados a projetos residenciais que atendam às disposições das Leis Federais nº 11.977/2009 e nº 12.424/2011, desde que os lotes resultantes possuam características adequadas.

Parágrafo único. Nos casos de loteamentos previstos no caput deste artigo, serão admitidos lotes residenciais com área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10 metros.

Art. 45. São consideradas áreas de fundo de vale aquelas que se localizam em torno das nascentes e ao longo do leito dos cursos d'água, tendo como limites as suas margens e uma via paisagística.

Parágrafo único. A distância mínima da via paisagística ao curso d'água será de:

- a) 50 metros em torno da nascente;
- b) 15 metros da margem para cursos d'água com até 10 metros de largura;
- c) 50 metros da margem para cursos d'água com 10 a 50 metros de largura;
- d) 100 metros para cursos d'água com 50 a 200 metros de largura.

Art. 46. As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas, em conformidade com as diretrizes de arruamento estabelecidas;

II - obedecer aos Padrões Geométricos Mínimos das vias estabelecidos na Lei de Hierarquização Viária, garantindo que as infraestruturas estejam adequadas e que o parcelamento do solo esteja em conformidade com o planejamento viário.

§ 1º As servidões de passagem que porventura gravem terrenos a parcelar deverão ser consolidadas pelas novas vias de circulação, obedecendo-se às normas das concessionárias dos respectivos serviços públicos.

§ 2º Na aprovação de condomínios horizontais, não será permitido interromper o traçado das diretrizes de arruamento, devendo a gleba original ser subdividida em tantas glebas quantas forem necessárias para a implantação das referidas diretrizes.

§ 3º Nos condomínios horizontais, as áreas de uso comum destinadas a vias de acesso são consideradas Vias Locais, aplicando-se, no mínimo, o Padrão Geométrico Mínimo (PGM) de caixa viária de 9 metros, conforme estabelecido na Lei de Hierarquização Viária.

§ 4º Os condomínios horizontais lindeiros a logradouro público deverão ter acesso direto ao logradouro público.

§ 5º Quando a gleba objeto de pedido de parcelamento não for contígua a um loteamento existente, caberá ao parcelador efetuar, às suas expensas, a pavimentação asfáltica de pelo menos uma via de acesso à gleba a ser parcelada.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

§ 6º A via de acesso de que trata o parágrafo anterior deverá ser indicada pelo Município quando da expedição das Diretrizes Básicas de Loteamento.

Art. 47. Nos parcelamentos do solo para fins urbanos no Município deverão ser previstos espaços livres de uso público e áreas destinadas a equipamentos comunitários a serem doados ao Município pelo parcelador.

§ 1º Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, observados os parâmetros mínimos discriminados abaixo:

I - 35% da área total do loteamento em zona classificada, sendo, no mínimo, 5% para os espaços livres de uso público e 5% para as áreas destinadas a equipamentos comunitários;

II - 35% da área total do loteamento nas demais zonas tipificadas, sendo, no mínimo, 7,5% para os espaços livres de uso público e 7,5% para as áreas destinadas a equipamentos comunitários.

§ 2º O Poder Executivo poderá receber áreas de fundo de vale, mas estas valerão apenas 1/4 (um quarto) de sua área, ou seja, serão computados 0,25 m² para cada 1,00 m² de superfície real dessas áreas, para efeito do cálculo referido no § 1º deste artigo.

§ 3º As rótulas adotadas nas interseções viárias serão computadas na área do sistema viário.

Art. 48. A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o patrimônio e domínio do Município, mediante escritura pública de doação paga pelo parcelador, as áreas das vias de circulação, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, bem como as áreas mencionadas no § 2º do artigo 49º desta Lei, constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo do loteamento, aprovados pelo Município.

Art. 49. Os imóveis constituídos por espaços livres de uso público e por áreas de equipamentos comunitários não poderão ter sua destinação alterada pelo parcelador ou pelo Poder Público Municipal, a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo nas hipóteses previstas na legislação federal.

Art. 50. Nos condomínios horizontais, a área de uso comum destinada à recreação será equivalente a 5% da área total da gleba e terá, no mínimo, 360 m², podendo ser dividida em, no máximo, duas localizações.

Art. 51. O Município não assumirá qualquer responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes em qualquer tipo de parcelamento.

Seção II
Dos Parcelamentos para Fins Rurais

Art. 52. Não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Agrícola do Município.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

§ 1º A Zona Agrícola somente poderá ser parcelada para fins de exploração silviagropastoril e para os usos permissíveis especificados nesta Lei.

§ 2º O parcelamento da Zona Agrícola deverá obedecer ao módulo mínimo de 4,0 ha (quatro hectares) estabelecido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

§ 3º O parcelamento da Zona Agrícola deverá atender aos seguintes requisitos:

I - será registrada uma reserva florestal legal dentro do próprio imóvel, preferencialmente em uma única área, previamente aprovada pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Mato Grosso (SEMA);

II - as estradas de acesso às parcelas deverão ter pista de rolamento com largura mínima de 10 metros.

§ 4º não serão exigidos para os parcelamentos rurais os demais requisitos previstos nesta Lei.

CAPÍTULO IV
DA INFRAESTRUTURA

Art. 53. A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pelo Município ficará condicionada à prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infraestrutura:

I - rede de abastecimento de água potável;

II - rede de esgoto sanitário;

III - sistema de drenagem de águas pluviais;

IV - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

V - vias de circulação consolidadas.

§ 1º Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada no caput deste artigo em qualquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário deverá providenciar, às suas expensas, a execução da infraestrutura faltante como condição para a aprovação do projeto de desmembramento pelo Município, sendo necessário que, no mínimo, três dos itens mencionados estejam previamente disponíveis.

§ 2º A execução dos elementos de infraestrutura referidos no parágrafo anterior deverá obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

§ 3º Havendo impossibilidade técnica de execução de qualquer dos elementos de infraestrutura listados no caput deste artigo, o proprietário deverá anexar ao projeto de desmembramento certidão do órgão municipal competente ou da concessionária do respectivo serviço, atestando tal impedimento.

Art. 54. Nos loteamentos e condomínios horizontais para fins urbanos, serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infraestrutura, em conformidade com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e demais legislações pertinentes:

I - demarcação das quadras, lotes, logradouros públicos e vias de acesso, através de marcos que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições;

II - rede de drenagem de águas pluviais de acordo com as normas do órgão municipal competente e as normas da ABNT NBR 12266;



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

III - rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da respectiva concessionária e as normas da ABNT NBR 12218;

IV - rede de coleta de águas servidas de acordo com as normas da respectiva concessionária ou certidão desta dispensando a execução da mesma, quando houver impedimento técnico, em conformidade com a ABNT NBR 9649;

V - rede compacta de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública de acordo com as normas da respectiva concessionária e as normas da ABNT NBR 5410;

VI - pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias de acesso e circulação e das praças, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei de Hierarquização Viária do Município;

VII - arborização dos passeios e canteiros segundo projeto aprovado pelo Município, priorizando o uso de espécies nativas e práticas sustentáveis de paisagismo e urbanização, conforme normas da ABNT NBR 16247;

VIII - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno, proteção de encostas, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar, quando necessário;

IX - implantação de calçadas, respeitando as diretrizes de acessibilidade e segurança estabelecidas pelo Município, em conformidade com a ABNT NBR 9050.

§ 1º Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente do Município.

§ 2º Serão construídas rampas de acesso no meio-fio, junto às esquinas, para pessoas com necessidades especiais, segundo os padrões definidos na Lei de Hierarquização Viária do Município.

§ 3º Quando o fundo de vale tiver como divisa uma via paisagística com pista dupla, será de responsabilidade do parcelador a pavimentação asfáltica apenas da pista com testada voltada para os lotes, sendo sua execução exigida apenas quando as duas pistas da via paisagística do loteamento adjacente já tiverem sido pavimentadas ou estejam compromissadas para sê-lo.

§ 4º Quando a arborização de passeios ou canteiros, prevista no inciso VII deste artigo, referir-se a logradouro lindeiro a lotes, sua densidade será de, no mínimo, uma árvore por lote, plantada no prolongamento da mediana do lote.

Art. 55. As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pelo Município.

§ 1º O parcelador terá prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação do loteamento ou expedição do Alvará de Licença de Subdivisão pelo Município, para executar os serviços e obras de infraestrutura exigidos.

§ 2º Qualquer alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo deverá ser submetida à aprovação do Município mediante requerimento do parcelador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

§ 3º Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do parcelamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente, ou às concessionárias de serviços, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

§ 4º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma, o Município executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

§ 5º Em situações extraordinárias, como desastres naturais ou dificuldades técnicas imprevisíveis, o prazo para conclusão das obras de infraestrutura poderá ser estendido mediante solicitação formal e aprovação pelo Município, desde que devidamente justificado.

CAPÍTULO V
DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

Seção I
Dos Loteamentos para Fins Urbanos

Art. 56. Antes de elaborar o projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição das Diretrizes Básicas de Loteamento, apresentando requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

- I - comprovante de domínio da gleba;
- II - certidões negativas de impostos incidentes sobre o lote;
- III - laudo geológico da gleba a ser parcelada;
- IV - licença prévia do órgão ambiental competente;
- V - planta do imóvel na escala 1:2.000 (um por dois mil), apresentada em uma via e em meio eletrônico adequado.

§ 1º A planta do imóvel referida no inciso V deverá conter a determinação exata de:

- a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;
- b) curvas de nível com 1,00 m (um metro) de equidistância;
- c) árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;
- d) nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão;
- e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
- f) benfeitorias existentes;
- g) equipamentos comunitários e urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias, e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da gleba a ser loteada;
- i) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;
- j) principais acessos viários à gleba a ser loteada;
- k) cálculo da área total da gleba a ser loteada.

§ 2º O Município comunicará ao interessado se o loteamento é viável ou não e, em caso afirmativo, informará os seguintes elementos:



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

- a) zona a que pertence a gleba;
- b) densidade demográfica bruta;
- c) usos do solo permitidos, permissíveis, tolerados e proibidos;
- d) dimensões e áreas mínimas dos lotes;
- e) coeficiente de aproveitamento;
- f) taxa de ocupação;
- g) recuos do alinhamento predial e das divisas laterais e de fundos;
- h) número máximo de pavimentos;
- i) largura das vias de circulação, pistas de rolamento, passeios e canteiros;
- j) infraestrutura urbana exigida para o loteamento;
- k) demais elementos requeridos para a urbanização da gleba.

§ 3º Em caso de viabilidade do loteamento, o Município indicará na planta referida no inciso V os seguintes elementos:

- a) traçado das vias existentes ou projetadas, que deverão ter continuidade na gleba a ser loteada;
- b) classificação das vias que terão continuidade na gleba, de acordo com sua hierarquia e volume de tráfego;
- c) faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis, servidões e faixas de domínio de rodovias;
- d) a localização e superfície das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos, e dos espaços livres de uso público que serão transferidos ao domínio público;
- e) demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto.

§ 4º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para a elaboração do projeto perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

§ 5º Desde que a documentação encaminhada pelo requerente esteja completa e correta, o Município terá um prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data de protocolo do requerimento, para emitir as Diretrizes Básicas de Loteamento.

§ 6º Após o recolhimento das taxas devidas, o interessado retirará as diretrizes, que vigorarão pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias, a partir da data de sua expedição.

§ 7º As diretrizes referidas neste artigo não implicam na aprovação do projeto de loteamento pelo Município.

Art. 57. Após o recebimento das Diretrizes Básicas de Loteamento, o interessado deverá solicitar ao Município a aprovação final do loteamento, anexando, além dos documentos mencionados no artigo 58º, os seguintes:

I - projeto urbanístico do loteamento elaborado na escala 1:1.000 (um por mil), segundo o referencial Universal Transversal Mercator (UTM), apresentado em 5 (cinco) vias em cópias heliográficas ou plotadas em papel sulfite; 1 (uma) cópia em meio eletrônico adequado e 1 (uma) cópia em papel vegetal com densidade de 90g/m², no qual deverão estar indicados:

- a) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

- b) curvas de nível de 1,00m (um metro) de equidistância e locação dos talvegues;
 - c) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
 - d) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias, e cotas do projeto;
 - e) sistema de vias com a respectiva hierarquia e classificação, conforme definido nas Diretrizes Básicas de Loteamento e nos gabaritos estabelecidos na Lei do Sistema Viário do Município;
 - f) perfis longitudinais axiais (escala horizontal 1:1000 e vertical 1:100) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação;
 - g) as áreas que passarão ao domínio do Município, com a definição de seus limites, dimensões e áreas;
 - h) quadro com os valores absolutos e percentuais das áreas totais do loteamento, das quadras, dos lotes e do sistema viário, bem como dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos que serão transferidos ao Município, e do número total de lotes;
 - i) indicação das faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal que gravem o loteamento;
 - j) demais elementos necessários à perfeita elucidação do projeto;
 - k) laudo geológico atualizado.
- II - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:
- a) denominação do loteamento;
 - b) descrição sucinta do loteamento, com as suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;
 - c) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;
 - d) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
 - e) enumeração dos equipamentos comunitários e urbanos, e dos espaços livres de uso público, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;
 - f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário e praças, área dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos, com suas respectivas percentagens em relação à área total;
 - g) lotes caucionados como garantia de execução dos serviços e obras de infraestrutura;
- III - Projetos complementares aprovados pelos órgãos municipais competentes ou concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 3 (três) vias, a saber:
- a) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

b) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e reservação;

c) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de águas servidas, ou certidão da respectiva concessionária dispensando sua execução, quando a ausência de rede de esgoto no entorno do loteamento inviabilizar a sua implantação;

d) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;

e) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação das vias de circulação do loteamento, tomando por base o volume de tráfego de cada via definido nas diretrizes básicas de loteamento;

f) projeto completo de arborização dos logradouros públicos do loteamento, priorizando o uso de espécies nativas e práticas sustentáveis de paisagismo e urbanização.

§ 1º Além da documentação do projeto enviado para aprovação, o loteador deverá anexar no pedido de aprovação do loteamento:

I - certidão vintenária do terreno a ser loteado;

II - certidão de inteiro teor do terreno, expedida pelo Registro de Imóveis competente;

III - certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;

IV - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

V - certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao loteador ou empresa parceladora e seus sócios;

VI - licença do órgão ambiental do Município;

VII - certidão de baixa do imóvel no cadastro do INCRA;

VIII - memorial descritivo da gleba a ser loteada e do loteamento;

IX - documentação de identificação e caracterização do proprietário do loteamento;

X - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos;

XI - orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, apresentado em 2 (duas) vias;

XII - discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura;

XIII - modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;

XIV - comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas.

§ 2º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto perante o CREA ou o CAU.

§ 3º Os projetos do loteamento deverão ser apresentados sobre planta de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com o transporte de



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

coordenadas, a partir dos marcos existentes das redes primária ou secundária, no mesmo sistema de coordenadas horizontais (UTM) e altitudes geométricas da base cartográfica do município, observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções do IBGE.

Art. 58. O Executivo Municipal, após a aprovação do setor competente, baixará o Decreto de Aprovação do loteamento e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, devendo o loteador fazer a entrega da escritura pública de caução ou carta fidejussória na retirada do Alvará.

§ 1º O loteador será responsável por garantir a manutenção das infraestruturas implementadas por um período de até 24 meses após a conclusão das obras, com visitas técnicas regulares para verificar a conformidade das instalações.

§ 2º Caso as infraestruturas apresentem problemas durante o período de manutenção, o loteador deverá providenciar as correções necessárias dentro de um prazo estipulado pelo Município.

Art. 59. Após a publicação do Decreto de Aprovação do loteamento e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o parcelador terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Parágrafo único. Em situações excepcionais, como litígios judiciais ou trâmites burocráticos prolongados, o parcelador poderá solicitar a extensão do prazo de 180 dias, mediante justificativa formal aprovada pelo Município.

Art. 60. Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, a definição do tipo de loteamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, servidões, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias.

Art. 61. Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador serão aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Município quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

Art. 62. É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, de acordo com o disposto no Art. 50 da Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações.

Parágrafo único. O descumprimento desta norma sujeitará o infrator às penalidades previstas na legislação municipal, incluindo multas, suspensão do alvará e outras sanções administrativas aplicáveis.

Seção II
Dos Desmembramentos, Remembramentos e Desdobros



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Art. 63. O interessado na aprovação de desmembramento, remembramento ou desdobro deverá encaminhar ao Município requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - comprovante de domínio da gleba;
- II - as certidões mencionadas nos incisos II e III, § 1º, artigo 59 desta Lei;
- III - projeto urbanístico do desmembramento ou remembramento desenhado em escala 1:1000 (um por mil) apresentado em 3 (três) vias e em meio eletrônico adequado, para cada lote, indicando a situação original e a projetada;
- IV - planta simplificada de locação das construções porventura existentes, constando a área individual de cada edificação e todas as cotas necessárias ao estabelecimento dos recuos e distanciamentos;
- V - memorial descritivo de cada lote;
- VI - comprovação da existência, ou não, de rede de energia elétrica, rede de água, rede de esgoto, rede de águas pluviais e pavimentação em todas as vias que circundam o lote, através da certidão das respectivas concessionárias de energia, água, esgoto e dos órgãos municipais competentes.

§ 1º Aplicam-se ao desmembramento ou remembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos.

§ 2º Para o desdobro, poderá ser dispensado o atendimento ao inciso VI deste artigo.

§ 3º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto perante o CREA ou o CAU.

§ 4º Após análise pelos órgãos competentes, o Município expedirá Alvará de Licença para o desmembramento, remembramento ou desdobro.

Seção III
Dos Condomínios Horizontais

Art. 64. Antes da elaboração do projeto urbanístico de condomínio horizontal, o interessado deverá requerer ao Município a expedição dos documentos referidos nos artigos 58 e 59 desta Lei, ressaltando tratar-se de parcelamento em condomínio.

Art. 65. Após o recebimento da Certidão de Viabilidade e das Diretrizes Básicas de Parcelamento em Condomínio de que trata o artigo anterior, o interessado na aprovação de condomínio horizontal em imóvel de sua propriedade deverá encaminhar ao Município requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - comprovante de domínio da gleba;
- II - as certidões referidas nos incisos II e III, § 1º, artigo 59 desta Lei;
- III - projeto urbanístico do condomínio, elaborado na escala 1:1.000 (um por mil), segundo o referencial Universal Transversal Mercator (UTM), apresentado em 5 (cinco) vias e em meio eletrônico adequado, indicando:
 - a) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
 - b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância e locação dos talwegues;



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias, e cotas do projeto;

d) perfis longitudinais (escala horizontal 1:1.000 e vertical 1:100) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação;

e) planta dos espaços comuns destinados à circulação e recreação, com suas dimensões e áreas;

f) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, áreas e numerações;

g) planta de cada lote, com as dimensões e áreas correspondentes;

h) a área total do condomínio, dos espaços comuns destinados à circulação e recreação, das quadras, dos lotes, da fração ideal dos espaços comuns referentes a cada lote, expressos através de valores absolutos e percentuais, e do número total de lotes;

i) faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pelas legislações federal, estadual e municipal, que eventualmente gravem o condomínio;

j) demais elementos necessários à elucidação do projeto.

IV - memoriais descritivos, a saber:

a) do condomínio, contendo sua denominação, limites e confrontações, a caracterização do imóvel, dos espaços de uso comum destinados à circulação e recreação, das quadras, dos lotes e da fração ideal dos espaços de uso comum referente a cada lote, com suas respectivas percentagens, bem como a relação dos equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público existentes nas adjacências do condomínio, e as condições urbanísticas do mesmo e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

b) dos espaços de uso comum destinados à circulação e recreação, com seus limites e confrontações, dimensões, áreas e as respectivas percentagens;

c) de cada lote, contendo seus limites e confrontações, dimensões, a área privativa do lote e a área da fração ideal dos espaços comuns referente ao lote, com as respectivas porcentagens.

V - projetos complementares, segundo o estabelecido no **inciso III, artigo 59 desta Lei;**

VI - laudo geológico do terreno.

§ 1º Além da documentação relacionada nos incisos do caput deste artigo, o parcelador deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio os documentos enumerados no § 1º, artigo 59 desta Lei, excetuando-se aqueles referentes aos seus incisos VI, X, XI e XII.

§ 2º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto perante o CREA ou o CAU.

§ 3º Após análise pelos órgãos competentes, o Município expedirá Alvará de Licença para o condomínio horizontal.

Seção IV
Dos Parcelamentos para Fins Rurais



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Art. 66. O interessado na aprovação de parcelamento rural deverá encaminhar ao Município requerimento para Análise Prévia de Parcelamento Rural, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - comprovante de domínio da gleba;
- II - projeto do parcelamento, desenhado em escala adequada e apresentado em 3 (três) vias, em cópia heliográfica ou impresso em papel sulfite no tamanho A3, e em meio eletrônico adequado, para cada unidade e via de acesso, indicando a situação original e a projetada;
- III - planta simplificada com a locação de todas as construções porventura existentes na gleba, constando a área individual de cada edificação e todas as cotas necessárias ao estabelecimento dos recuos e distanciamentos;
- IV - memorial descritivo de cada lote resultante;
- V - análise prévia do órgão ambiental competente, com a locação da área de reserva florestal legal;
- VI - declaração assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico indicando expressamente o uso a que se destinam as unidades resultantes do parcelamento.

§ 1º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto perante o CREA ou o CAU.

§ 2º Após análise pelos órgãos competentes, o Município expedirá Carta de Anuência para Parcelamento Rural, que deverá ser encaminhada à circunscrição imobiliária competente para fins de registro imobiliário.

CAPÍTULO VI
DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

Seção I
Dos Loteamentos para Fins Urbanos

Art. 67. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição das Diretrizes Básicas de Loteamento, apresentando para esse fim requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

- I - comprovante de domínio da gleba;
- II - certidões negativas de impostos incidentes sobre o lote;
- III - laudo geológico da gleba a ser parcelada;
- IV - licença prévia do órgão ambiental competente;
- V - planta do imóvel na escala 1:2.000 (um por dois mil), apresentada em uma via e em meio eletrônico adequado.

§ 1º A planta do imóvel referida no inciso V do caput deverá conter a determinação exata de:

- a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;
- b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância;
- c) árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;
- d) nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão;
- e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
- f) benfeitorias existentes;



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

g) equipamentos comunitários e urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias, e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da gleba a ser loteada;

i) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;

j) principais acessos viários à gleba a ser loteada;

k) cálculo da área total da gleba a ser loteada.

§ 2º O Município comunicará ao interessado se o loteamento é viável ou não e, em caso afirmativo, informará ao mesmo os seguintes elementos:

a) zona a que pertence a gleba;

b) densidade demográfica bruta;

c) usos do solo permitidos, permissíveis, tolerados e proibidos;

d) dimensões e áreas mínimas dos lotes;

e) coeficiente de aproveitamento;

f) taxa de ocupação;

g) recuos do alinhamento predial e das divisas laterais e de fundos;

h) número máximo de pavimentos;

i) largura das vias de circulação, pistas de rolamento, passeios e canteiros;

j) infraestrutura urbana exigida para o loteamento;

k) demais elementos requeridos para a urbanização da gleba.

§ 3º Em caso de viabilidade do loteamento, o Município indicará na planta referida no **inciso V do caput** os seguintes elementos:

a) traçado das vias existentes ou projetadas, definidas na lei complementar do sistema viário do município, que deverão ter continuidade na gleba a ser loteada;

b) classificação das vias que terão continuidade na gleba, de acordo com sua hierarquia e volume de tráfego, conforme estabelecido na lei complementar do sistema viário do município;

c) faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis, servidões e faixas de domínio de rodovias;

d) a localização e superfície das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos, e dos espaços livres de uso público que serão transferidos ao domínio público;

e) demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto.

§ 4º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para a elaboração do projeto perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

§ 5º Desde que a documentação encaminhada pelo requerente esteja completa e correta, o Município terá um prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data de protocolo do requerimento, para emitir as Diretrizes Básicas de Loteamento.

§ 6º Após o recolhimento das taxas devidas, o interessado retirará as diretrizes, que vigorarão pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias, a partir da data de sua expedição.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

§ 7º As diretrizes referidas neste artigo não implicam na aprovação do projeto de loteamento pelo Município.

Seção II
Dos Desmembramentos, Remembramentos e Desdobros

Art. 68. O interessado na aprovação de desmembramento, remembramento ou desdobro deverá encaminhar ao Município requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - comprovante de domínio da gleba;
- II - as certidões mencionadas nos incisos II e III, § 1º, artigo 69 desta Lei;
- III - projeto urbanístico do desmembramento ou remembramento desenhado em escala 1:1000 (um por mil), apresentado em 5 (cinco) vias e em meio eletrônico adequado, para cada lote, indicando a situação original e a projetada;
- IV - planta simplificada de locação das construções porventura existentes, constando a área individual de cada edificação e todas as cotas necessárias ao estabelecimento dos recuos e distanciamentos;
- V - memorial descritivo de cada lote;
- VI - comprovação da existência, ou não, de rede de energia elétrica, rede de água, rede de esgoto, rede de águas pluviais e pavimentação em todas as vias que circundam o lote, através da certidão das respectivas concessionárias de energia, água, esgoto e dos órgãos municipais competentes.

§ 1º Aplicam-se ao desmembramento ou remembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos.

§ 2º Para o desdobro, poderá ser dispensado o atendimento ao inciso VI deste artigo.

§ 3º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto perante o CREA ou o CAU.

§ 4º Após análise pelos órgãos competentes, o Município expedirá Alvará de Licença para o desmembramento, remembramento ou desdobro.

Seção III
Dos Condomínios Horizontais

Art. 69. Antes da elaboração do projeto urbanístico de condomínio horizontal, o interessado deverá requerer ao Município a expedição dos documentos referidos nos **artigos 69 e 70** desta Lei, ressaltando tratar-se de parcelamento em condomínio.

Art. 70. Após o recebimento da Certidão de Viabilidade e das Diretrizes Básicas de Parcelamento em Condomínio de que trata o artigo anterior, o interessado na aprovação de condomínio horizontal em imóvel de sua propriedade deverá encaminhar ao Município requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - comprovante de domínio da gleba;
- II - as certidões referidas nos incisos II e III, § 1º, artigo 69 desta Lei;



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

III - projeto urbanístico do condomínio, elaborado na escala 1:1.000 (um por mil), segundo o referencial Universal Transversal Mercator (UTM), apresentado em 5 (cinco) vias e em meio eletrônico adequado, indicando:

- a) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
- b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância e locação dos talvegues;
- c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias, e cotas do projeto;
- d) perfis longitudinais (escala horizontal 1:1.000 e vertical 1:100) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação;
- e) planta dos espaços comuns destinados à circulação e recreação, com suas dimensões e áreas;
- f) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
- g) planta de cada lote, com as dimensões e áreas correspondentes;
- h) a área total do condomínio, dos espaços comuns destinados à circulação e recreação, das quadras, dos lotes, da fração ideal dos espaços comuns referentes a cada lote, expressos através de valores absolutos e percentuais, e do número total de lotes;
- i) faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pelas legislações federal, estadual e municipal, que eventualmente gravem o condomínio;
- j) demais elementos necessários à elucidação do projeto.

IV - memoriais descritivos, a saber:

- a) do condomínio, contendo sua denominação, limites e confrontações, a caracterização do imóvel, dos espaços de uso comum destinados à circulação e recreação, das quadras, dos lotes e da fração ideal dos espaços de uso comum referente a cada lote, com suas respectivas percentagens, bem como a relação dos equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público existentes nas adjacências do condomínio, e as condições urbanísticas do mesmo e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- b) dos espaços de uso comum destinados à circulação e recreação, com seus limites e confrontações, dimensões, áreas e as respectivas percentagens;
- c) de cada lote, contendo seus limites e confrontações, dimensões, a área privativa do lote e a área da fração ideal dos espaços comuns referente ao lote, com as respectivas percentagens.

V - projetos complementares, segundo o estabelecido no **inciso III, artigo 70 desta Lei.**

§ 1º Além da documentação relacionada nos incisos do caput deste artigo, o parcelador deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio os documentos enumerados no § 1º, artigo 70 desta Lei, excetuando-se aqueles referentes aos seus incisos VI, X, XI e XII.

§ 2º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto perante o CREA ou o CAU.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

§ 3º Após análise pelos órgãos competentes, o Município expedirá Alvará de Licença para o condomínio horizontal.

Seção IV
Da Análise e Aprovação de Projetos

Art. 71. Todos os projetos de parcelamento de solo, desmembramento, remembramento, desdobro e condomínios horizontais deverão ser submetidos à análise técnica dos órgãos municipais competentes, conforme suas atribuições específicas, observando-se as seguintes etapas:

I - análise preliminar: O projeto será inicialmente analisado para verificação da conformidade com as Diretrizes Básicas de Loteamento ou Parcelamento, bem como a aderência às normas vigentes estabelecidas pela Lei Complementar Hierarquização Viária.

II - consulta pública: Nos casos de grandes empreendimentos ou projetos de significativo impacto urbano e ambiental, será realizada uma consulta pública, envolvendo a comunidade local para discutir os possíveis efeitos do projeto, promovendo transparência e participação social.

III - avaliação ambiental: A Secretaria Municipal de Meio Ambiente procederá à avaliação do impacto ambiental do projeto, considerando especialmente a proteção de áreas de preservação permanente (APPs), o uso sustentável dos recursos naturais e a implementação de práticas ecológicas.

IV - análise de infraestrutura: Será verificada a adequação dos projetos de infraestrutura, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica e pavimentação, assegurando que as obras estejam em conformidade com as normas técnicas e os padrões mínimos estabelecidos.

V - estudo de impacto de vizinhança (EIV): Para projetos classificados como de Médio ou Alto Impacto, será obrigatório a realização de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme legislação específica, abordando os efeitos potenciais do empreendimento sobre a mobilidade urbana, o sistema viário, a infraestrutura existente e a qualidade de vida da população.

VI - revisão final e aprovação: Após a análise técnica e a conclusão de eventuais consultas públicas, o projeto será revisado pelo Comitê Técnico de Urbanismo do Município, composto por representantes das secretarias envolvidas e profissionais habilitados pelo CREA ou CAU. A aprovação final será concedida por meio de Decreto Executivo, seguido da expedição dos alvarás necessários.

§ 1º O prazo para a análise e aprovação dos projetos não poderá exceder 90 (noventa) dias, contados a partir da data de protocolo da documentação completa. Em casos de projetos de grande complexidade, o prazo poderá ser prorrogado por igual período, mediante justificativa formal aprovada pelo Município.

§ 2º Para os empreendimentos que envolvam grandes áreas ou apresentem características especiais, como parcelamentos rurais destinados a projetos de uso misto ou condomínio de grande porte, o Município poderá exigir a realização de audiências públicas adicionais ou estudos complementares para melhor avaliar os impactos e as soluções propostas.

§ 3º Nos casos em que o projeto não atender aos requisitos estabelecidos ou for identificado como inadequado para o local proposto, o Município poderá recusar



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

a aprovação ou solicitar ajustes, garantindo que o desenvolvimento urbano ocorra de forma ordenada e sustentável.

§ 4º Todos os documentos, plantas e estudos exigidos deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto perante o CREA ou o CAU.

Seção V
Da Garantia e Execução das Obras de Infraestrutura

Art. 72. Para garantir a execução das obras de infraestrutura previstas nos projetos de parcelamento, desmembramento, remembramento, desdobro e condomínios horizontais, o loteador deverá oferecer garantia real ou fidejussória, conforme previsto nesta Lei.

§ 1º A garantia deverá cobrir integralmente o custo estimado das obras e será liberada progressivamente, conforme a conclusão e aprovação das etapas do cronograma físico estabelecido.

§ 2º A liberação da garantia dependerá de vistoria técnica realizada pelos órgãos competentes, que emitirão laudo de conformidade após a verificação de que as obras foram executadas de acordo com as especificações do projeto aprovado.

§ 3º Em caso de não cumprimento das obrigações estabelecidas, o Município poderá executar a garantia para completar as obras de infraestrutura, assegurando que o parcelamento esteja plenamente equipado antes da liberação dos lotes para venda ou uso.

§ 4º A garantia poderá ser substituída por carta de fiança bancária ou seguro garantia, desde que cubram integralmente o valor das obras e sejam emitidos por instituições financeiras reconhecidas.

§ 5º A responsabilidade pela manutenção das infraestruturas implantadas, após a conclusão das obras e a liberação da garantia, será do loteador ou do condomínio, durante o período de 24 (vinte e quatro) meses, conforme estipulado em cláusula contratual. Após esse período, a responsabilidade será transferida ao Município, desde que não haja pendências ou problemas identificados nas vistorias finais.

Seção VI
Das Penalidades

Art. 73. O descumprimento das normas estabelecidas nesta Lei sujeitará o infrator às penalidades administrativas, sem prejuízo de outras sanções civis ou penais cabíveis.

§ 1º As penalidades podem incluir:

I - multa administrativa, proporcional ao dano causado ou à gravidade da infração cometida;

II - suspensão temporária do alvará de licença ou de funcionamento do empreendimento;

III - revogação definitiva do alvará de licença, impedindo a continuidade do projeto ou a utilização dos lotes;

IV - execução judicial das garantias oferecidas para a conclusão das obras de infraestrutura;



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

V - proibição de participação em futuros projetos de parcelamento, desmembramento, remembramento, desdobro ou condomínios horizontais no Município, por um período de até 5 (cinco) anos.

§ 2º As multas aplicadas serão revertidas ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, com destinação específica para a melhoria da infraestrutura e dos serviços públicos no Município.

§ 3º A reincidência nas infrações será considerada agravante, podendo dobrar o valor das multas e aumentar os períodos de suspensão ou proibição.

§ 4º O infrator terá o direito de defesa e de recorrer das decisões administrativas no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da notificação da penalidade.

Seção VII
Da Consulta Pública e Revisão da Lei

Art. 74. Para projetos de grande porte ou com impacto significativo no ambiente urbano, será realizada consulta pública obrigatória, promovendo a participação ativa da comunidade e garantindo transparência no processo de aprovação.

§ 1º A consulta pública será realizada por meio de audiências públicas, convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, onde serão apresentados os estudos e impactos do projeto, permitindo que a comunidade local se manifeste sobre o mesmo.

§ 2º As considerações da consulta pública serão analisadas pelo Comitê Técnico de Urbanismo e poderão resultar em ajustes no projeto antes de sua aprovação final.

Art. 75. A presente Lei deverá ser revisada periodicamente, a cada 5 (cinco) anos, com o objetivo de atualizá-la em conformidade com as mudanças tecnológicas, urbanísticas e ambientais, garantindo sua eficácia e adequação ao desenvolvimento sustentável do Município.

§ 1º A revisão será realizada por um Comitê de Revisão, composto por representantes do poder público, sociedade civil, e membros dos conselhos profissionais (CREA e CAU), que promoverão estudos e debates sobre as necessidades de ajustes e melhorias na legislação.

§ 2º A revisão poderá incluir a atualização dos parâmetros urbanísticos, das normas técnicas, e das políticas de incentivo ao desenvolvimento sustentável e à preservação ambiental.

CAPÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Seção I
Da Aplicação e Vigência

Art. 76. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando todas as disposições em contrário, especialmente aquelas que conflitem com as normas e diretrizes aqui estabelecidas para o parcelamento do solo urbano,



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

desmembramentos, remembramentos, desdobros e condomínios horizontais no Município.

§ 1º Os projetos de parcelamento de solo e de condomínios horizontais protocolados antes da vigência desta Lei, mas ainda não aprovados, poderão, a critério do interessado, ser adaptados às novas disposições.

§ 2º Os procedimentos administrativos para aprovação de projetos de parcelamento de solo urbano deverão ser ajustados pelo Município para garantir a plena implementação e fiscalização das normas previstas nesta Lei.

Art. 77. O Poder Executivo Municipal deverá regulamentar os procedimentos operacionais necessários para a execução desta Lei no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data de sua publicação.

§ 1º Durante o período de transição e regulamentação, o Município poderá estabelecer medidas temporárias para assegurar que os processos de aprovação e fiscalização de projetos de parcelamento do solo não sejam interrompidos ou retardados.

§ 2º O Município, através de seus órgãos competentes, promoverá a capacitação contínua dos servidores públicos envolvidos na análise, aprovação e fiscalização dos projetos urbanísticos, garantindo que estejam atualizados quanto às normas técnicas e às práticas de planejamento urbano sustentável.

Art. 78. Todos os projetos e estudos técnicos exigidos por esta Lei deverão ser elaborados e assinados por profissionais habilitados e devidamente registrados nos respectivos conselhos profissionais (CREA ou CAU), garantindo a responsabilidade técnica sobre a execução dos mesmos.

§ 1º O Município manterá um cadastro atualizado dos profissionais habilitados e das empresas de engenharia e arquitetura aptas a desenvolver projetos urbanísticos, visando à transparência e à segurança na contratação dos serviços.

§ 2º Qualquer alteração nos projetos aprovados deverá ser previamente submetida ao Município para nova análise e aprovação, sendo vedada a execução de modificações sem o devido consentimento legal.

Seção II
Das Disposições Transitórias

Art. 79. Ficam estabelecidos os seguintes prazos e condições para a adaptação dos projetos urbanísticos em andamento às normas desta Lei:

I - os projetos já aprovados que ainda não foram iniciados deverão observar as disposições desta Lei no que tange à execução das obras de infraestrutura e à implementação de medidas de mitigação de impacto;

II - os projetos em fase de execução poderão ser concluídos conforme as normas vigentes à época de sua aprovação, desde que não contravenham aspectos fundamentais desta Lei, como os requisitos mínimos de infraestrutura e as diretrizes de sustentabilidade;

III - o Município promoverá revisões periódicas dos projetos em andamento, a cada 12 (doze) meses, para garantir sua conformidade com as disposições atuais, aplicando ajustes quando necessário.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Art. 80. Os instrumentos de planejamento urbano e os regulamentos internos do Município deverão ser revisados e, se necessário, atualizados para garantir a compatibilidade com as disposições desta Lei, promovendo a harmonização das políticas urbanas locais.

§ 1º As revisões mencionadas no caput deste artigo deverão considerar as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Municipal, bem como a Lei de Hierarquização Viária e outras normas correlatas.

§ 2º O Município incentivará a participação da comunidade e dos profissionais da área nas discussões sobre as revisões dos instrumentos de planejamento urbano, assegurando que as mudanças reflitam as necessidades e demandas da população.

Art. 81. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a promover campanhas de esclarecimento e orientação sobre as novas normas urbanísticas junto à população e aos profissionais envolvidos na área, visando à disseminação do conhecimento e ao cumprimento das disposições legais.

Art. 82. O município deverá fazer as regulamentações necessárias ao bom cumprimento desta norma.

Art. 83. Ficam revogadas:

- I – A Lei Complementar nº 98 de 2012;
- II – A Lei complementar nº 134 de 2015;
- III – A Lei Complementar nº 150 de 2017;
- IV – Lei Complementar nº 229 de 2024.

Art. 84. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Juara-MT,


Carlos Amadeu Sirena
Prefeito do Município



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Anexo I
Categorias

Item	Categoria de Uso
1	COMPATÍVEL
1.1	Residências unifamiliares
1.2	Conjuntos habitacionais horizontais ou verticais com até 40 (quarenta) unidades habitacionais
1.3	Serviços pessoais de tratamento de beleza: cabeleireiro, manicure, pedicure e afins
1.4	Serviços de consultoria, assessoria, vendas e representação ou especializados prestados por profissionais autônomos ou liberais
1.5	Serviços de natureza intelectual ou esportiva, tais como academias de ginástica, natação, dança e similares com até 500m ² de área instalada
1.6	Padarias e mercearias com até 500m ² de área instalada
1.7	Ateliê de artes plásticas
1.8	Ateliê de costura e alfaiataria
1.9	Sapateiro
1.10	Chaveiro
1.11	Manufatura de doces, salgados, licores, congelados e comida preparada em embalagens, com área construída computável até 250m ² (duzentos e cinquenta metros quadrados)
1.12	Nas edificações residenciais multifamiliares será admitido licenciamento das atividades da categoria Compatível, desde que autorizadas pelo condomínio, sem contratação de funcionários e sem estocagem de mercadorias.
1.13	As dúvidas sobre outras atividades não relacionadas serão resolvidas por meio da Câmara Técnica de Gestão Urbana e Ambiental da Prefeitura de Cuiabá.
2	BAIXO IMPACTO
2.1	As atividades de Baixo Impacto são aquelas não relacionadas explicitamente nesta Lei ou não mencionadas em resoluções do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico posteriores a esta Lei
3	MÉDIO IMPACTO
3.1	As atividades e empreendimento da subcategoria Médio Impacto deverão se submeter a Análise de Atividade e Análise de Localização.
3.1.1	A análise de Atividade é realizada pelo órgão municipal responsável pela expedição dos Alvarás de Obras e de Localização, consistindo na avaliação das características impactantes de uma atividade ou empreendimento para o ambiente próximo;
3.1.2	A Análise de Localização consiste na avaliação de:



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Item	Categoria de Uso
	a) Usos dos lotes confinantes e defrontantes ao de uma atividade ou empreendimento em processo de aprovação na Prefeitura; b) Usos dos lotes circundantes ao de uma atividade ou empreendimento em processo de aprovação na Prefeitura.
3.1.3	A Análise de Localização será favorável à liberação da atividade ou empreendimento quando identificar mais de 40% (quarenta por cento) de usos não residenciais em ambos os casos.
3.1.4	Os lotes vagos serão computados no uso não residencial.
3.1.5	A Análise de Atividade avaliará as características de Médio Impacto potencialmente geradoras de incompatibilidade de vizinhança, quanto a: a) Poluição sonora; b) Efluentes líquidos e/ou resíduos sólidos; c) Poluição atmosférica (material particulado, gases e vapores); d) Riscos de segurança (explosivos, inflamáveis líquidos, GLP e outros); e) Geração de tráfego.
3.1.6	As atividades da categoria Médio Impacto poderão ser reclassificadas para a categoria Compatível, Baixo Impacto ou Alto Impacto Não Segregável, por meio da Análise de Atividade.
3.1.7	A Análise de Atividade resultará em parecer favorável ou desfavorável ao processo em análise.
3.1.8	Em caso de parecer favorável, a Análise de Atividade poderá estabelecer exigências técnicas adicionais às definidas nesta Lei, de acordo com normas técnicas e resoluções oficiais, bem como demais legislações ambiental e urbanística pertinentes.
3.1.9	As atividades da categoria Médio Impacto classificadas como Pólos Geradores de Tráfego deverão apresentar o Relatório de Impacto de Tráfego (RIT), abaixo indicadas:
3.1.9.1	Uso residencial: Empreendimentos acima de 200 unidades
3.1.9.2	Comercial varejista: Empreendimentos acima de 10.000 m ²
3.1.9.3	Comercial atacadista: Área instalada acima de 1.000 m ²
3.1.9.4	Serviços de alojamento e alimentação: a) Acima de 10.000 m ² c) Acima de 5.000 m ² d) Acima de 2.000 m ²
3.1.9.5	Serviços de educação: a) Creches, pré-escolas, escolas, centros ou institutos de ensino fundamental de 1º e 2º graus, cursos técnicos, profissionalizantes e pré-vestibulares, instituições de ensino superior, públicos ou privados com até 2.000,00m ² de área construída computável



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Item	Categoria de Uso
	b) Ensino especializado: institutos/escolas de música, idiomas, auto-escolas, academias/escolas de ginástica e dança, lutas marciais, natação, escolas de informática e similares com até 2.000,00m ² de área instalada
3.1.9.6	Serviços de saúde e assistência social: a) Clínicas e consultórios médicos, odontológicos, postos, policlínicas e centros de saúde públicos e privados sem internação e áreas afins, acima de 1.000 m ² c) Laboratórios de análises clínicas e exames especializados, acima de 1.000 m ² d) Clínicas e hospitais veterinários, acima de 1.000 m ² e) Serviços de assistência social, asilos, abrigos, sanatórios, albergues e similares, acima de 1.000 m ²
3.1.9.7	Serviços públicos: a) Órgãos públicos federais, estaduais e municipais dos poderes executivo, legislativo e judiciário, não relacionados em outros itens desta lei, com área construída superior a 2.000 m ² b) Delegacias de polícia c) Quartéis e corporações militares com área construída até 10.000m ²
3.1.9.8	Serviços financeiros: Agências e postos bancários, cooperativas de crédito e postos de autoatendimento 24h e afins
3.1.9.9	Atividades e empreendimentos de reuniões e afluência de público: a) Salas de reuniões, cinemas, teatros, auditórios, e similares com área construída computável entre 350 e 1500 m ² b) Parques de diversões com até 2.000,00m ² de área instalada c) Ginásios, estádios complexos esportivos com capacidade para até 2.000 participantes e frequentadores f) Casas de shows e espetáculos, boates, clubes noturnos e similares, acima de 2.000 m ²
3.1.9.10	Serviços de transporte e armazenamento: Garagens e oficinas de empresas de transporte urbano e/ou interurbano de passageiros com até 750m ² de área instalada
3.1.9.11	Outras atividades e serviços: a) Entrepósitos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas e estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais de construção, produtos alimentícios ou insumos agrícolas, acima de 2.000 m ² b) Gráficas a partir de 1.000 m ² de área construída d) Serraria, serralheria, marcenaria acima de 2.000 m ² de área construída
4	ALTO IMPACTO NÃO SEGREGÁVEL
4.1	Para o licenciamento das atividades abaixo indicadas, caracterizadas como pertencentes à subcategoria Alto Impacto Não Segregável deverá ser elaborado Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhaça – RIV:



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Item	Categoria de Uso
4.1.1	Uso residencial: Conjuntos habitacionais ou loteamentos integrados à edificação horizontais ou verticais, compreendidos acima de 500 (quinhentas) unidades habitacionais
4.1.2	Comercial varejista: a) Venda e revenda de veículos automotores, máquinas, equipamentos, mercadorias em geral, lojas de departamentos, mercados, supermercados, hipermercados, conjuntos comerciais, shopping center com áreas instalada superior a 10.000,00 m ² b) Comércio varejista de combustíveis (Postos de abastecimento) com capacidade de estocagem superior a 60.000 (sessenta mil) litros de combustível c) Comércio varejista de GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) com armazenamento entre 520Kg e 1.560Kg de gás d) Comércio de fogos de artifício, com estocagem entre 5Kg e 20Kg de produtos explosivos
4.1.3	Comercial atacadista: Comércio atacadista atrator e/ou usuário de veículos leves e/ou médios e/ou pesados com área instalada entre 10.000 m ² e 15.000m ²
4.1.4	Serviços de educação: a) Creches, pré-escolas, escolas, centros ou institutos de ensino fundamental de 1º e 2º graus, cursos técnicos, profissionalizantes e pré-vestibulares, instituições de ensino superior público ou privado acima de 2.000m ² de área construída computável b) Ensino especializado: institutos/escolas de música, idiomas, autoescolas, academias/escolas de ginástica e dança, lutas marciais, natação, escolas de informática e similares acima de 2.000m ² de área construída computável
4.1.5	Serviços de saúde e assistência social: Hospitais gerais e especializados, maternidades, prontos-socorros, casas de saúde, spas e similares com mais de 100 (cem) leitos
4.1.6	Serviços públicos: Cadeias e albergues para reeducandos
4.1.7	Atividades e empreendimentos de reuniões e afluência de público: a) Salas de reuniões, cinemas, teatros, auditórios, e similares com área construída superior a 2.000m ² b) Parques de diversões com área instalada de 2.000m ² c) Ginásios, estádios complexos esportivos com capacidade superior a 2.000 participantes d) Clubes esportivos, recreativos, de campo e agremiações carnavalescas superior a 2.000 frequentadores e) Centros de eventos, convenções, feiras e exposições com área instalada superior a 5.000m ² f) Casas de shows e espetáculos, boates, clubes noturnos e similares com área construída superior a 750 m ²
4.1.8	Serviços de transportes e armazenamento:



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Item	Categoria de Uso
	a) Garagens e oficinas de empresas de transporte urbano e/ou interurbano de passageiros com mais de 15.000m ² de área instalada b) Centrais de cargas e empresas transportadoras de mudanças e/ou encomendas com mais de 15.000m ² de área instalada c) Terminais rodoviários interurbanos de passageiros d) Heliportos e Helipontos e) Terminal de transporte rodoviário interurbano de passageiros
4.1.9	Outros serviços: a) Cemitérios verticais e horizontais b) Crematórios a partir de 750 m ² de área construída c) Cemitérios destinados a animais domésticos a partir de 750 m ² de área instalada
4.1.10	Serviços de alojamento e alimentação: Bares, restaurantes, lanchonetes, sorveterias e similares acima de 2.000m ² de área instalada
4.1.11	Industrial: a) Indústrias da categoria Impactante cuja Análise de Atividade definir o reenquadramento na categoria Alto Impacto Não Segregável b) Entrepósitos, depósitos, armazéns de estocagem de matéria prima e estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais de construção, produtos alimentícios ou insumos agrícolas com área instalada superior à 5.000m ² implantável nas Zonas permitidas com apresentação de EIV/RIV c) Armazéns e silos para produtos agrícolas com capacidade de até 1.200T d) Indústria destinada a produção de bens, geradora de incomodidades de ruído ou poluição atmosférica, com área instalada até 5.000m ² e) Indústria destinada a produção de bens, não geradora de incomodidades de ruído ou poluição atmosférica com área instalada entre 1.000m ² e 10.000m ²
4.1.12	Energia: a) Linhas de transmissão e distribuição de alta tensão de energia elétrica b) Subestações
5	ALTO IMPACTO SEGREGÁVEL
5.1	As atividades abaixo são caracterizadas como alto impacto segregável, não havendo necessidade de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança:
5.1.1	Comercial varejista: Comércio e depósito de fogos de artifício e explosivos, com estocagem superior a 20 (vinte) quilos de produtos explosivos
5.1.2	Comercial atacadista: a) Distribuidoras de combustíveis e derivados de petróleo b) Empresas de envasilhamento de GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) ou distribuidoras/revendedoras com estocagem superior a 1.560Kg



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Item	Categoria de Uso
	c) Comércio atacadista atrator e/ou usuário de veículos leves e/ou médios e pesados com área construída não computável superior a 15.000m ²
5.1.3	Serviços públicos: Presídios e penitenciárias: implantável fora da Macrozona Urbana com EIA/RIMA
5.1.4	Serviços de transportes e armazenamento: a) Terminais de transporte de cargas ou de empresas de mudanças, máquinas e equipamento de grande porte, como tratores e caminhões com mais de 15.000m ² de área instalada b) Garagens e oficinas de empresas transportadoras de cargas perigosas c) Aeroportos: Implantável fora da Macrozona Urbana d) Aeródromos
5.1.5	Industrial: a) Instalações industriais, inclusive da construção civil, com área construída computável superior a 10.000m ² b) Armazéns e silos para produtos agrícolas com capacidade superior a 1.200T c) Indústria destinada à produção de bens, geradora de incomodidades de ruído ou poluição atmosférica, com área instalada superior a 5.000 m ² d) Indústria destinada a produção de bens, não geradora de incomodidades de ruído ou poluição atmosférica, com área instalada superior a 10.000 m ²
5.1.6	Energia: Usinas de geração de energia elétrica
5.1.7	Outras atividades e serviços: Atividades não listadas como Alto Impacto Segregável, mas passíveis de serem enquadradas nessa categoria
5.2	Outras atividades não listadas nesta Lei como Alto Impacto Segregável, mas passíveis de serem enquadradas nessa categoria, poderão receber esse enquadramento, caso haja necessidade, desde que seja efetuado estudo pela Câmara Técnica de Gestão Urbana e Ambiental, que deverá ser submetido à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico e regulamentado por decreto.
6	ESTABELECIMENTO E O FUNCIONAMENTO DE EMPRESAS NA RESIDÊNCIA DE SEUS TITULARES / SÓCIOS MORADORES
6.1	Fica permitido, nos termos desta Lei, o estabelecimento e o funcionamento de empresas na residência de seus titulares.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Item	Categoria de Uso
6.1.1	Poderão beneficiar-se da permissão instituída por esta Lei, as empresas que possuam até 03 (três) funcionários de presença regular na residência;
6.1.2	No caso de empresas situadas em edificações multifamiliares verticais de uso exclusivamente residencial, só se permitirá o exercício das atividades aos sócios moradores;
6.1.3	Em nenhum dos casos abaixo poderão ser exercidas atividades poluentes, que envolvam armazenagem de produtos, tais como: químicos, explosivos; que causem prejuízos e riscos ao meio ambiente e incômodo à vizinhança;
6.1.4	Nas edificações do tipo multifamiliar destinadas a uso exclusivamente residencial, o estabelecimento e funcionamento de empresas serão restritos à prestações de serviços técnico-profissionais exercidos pelos sócios moradores;
6.1.5	Nas edificações do tipo multifamiliar, para exercício de outras atividades além das mencionadas no parágrafo anterior, deverá haver autorização unânime do condomínio, por meio do seu representante legal.
6.1.6	Será cancelada pelo órgão competente a autorização concedida a empresa que: a) contrariar as normas de higiene, saúde, segurança, trânsito, e outras de ordem pública; b) infringir disposições relativas ao controle da poluição, causar danos ou prejuízos ao meio ambiente ou incômodo à vizinhança; c) destinar a área da residência exclusivamente às atividades, deixando o titular de residir no local.
6.1.7	Nas edificações do tipo multifamiliar, o condomínio poderá pedir cancelamento do alvará da empresa, apresentando ata de sua reunião que cassou a autorização de funcionamento devidamente registrada em cartório.
6.2	Só será permitido o estabelecimento e o funcionamento de empresas cujas atividades se incluem como: a) Prestação de serviços técnico-profissionais, tais como: representante comercial, engenheiro, arquiteto, economista, advogado, fisioterapeuta, despachante, contabilista, tradutor, avaliador, investigador e outros semelhantes; b) Serviços de assessoria, consultoria, elaboração de projetos, planejamento, pesquisa, análise e processamento de dados e informática;



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

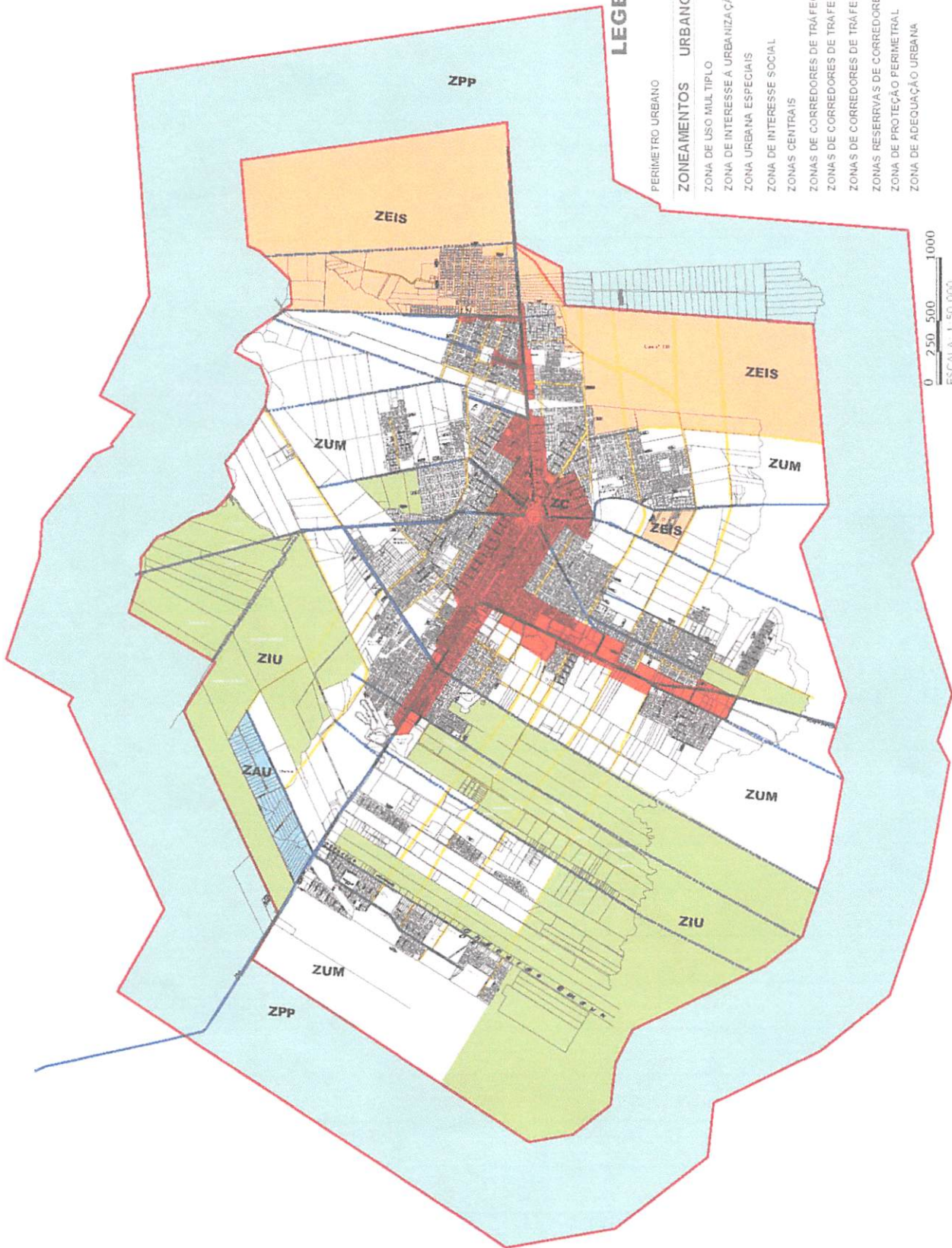
Item	Categoria de Uso
	c) Serviços de publicidade, propaganda, jornalismo, relações públicas e comunicação; d) Serviços de atendimento de consulta médica e dentária, desde que não envolvam procedimentos cirúrgicos; e) Cursos sem caráter regular e aulas particulares ministradas por professor particular; f) Serviços de jardinagem, floricultura e paisagismo; g) Estúdio de pintura, desenho, escultura e serviços de decoração; h) Estúdios de serviços fotográficos e de vídeo-comunicação; i) Confecção e reparação de roupas, artigos de vestuário, cama, mesa e banho; j) Fabricação e montagem de bijuterias; k) Fabricação e reparação de calçados e de outros objetos em couro; l) Serviços domiciliares de instalação e reparação e conservação de máquinas, aparelhos e equipamentos elétricos, ou não, de uso doméstico e pessoal; m) Fabricação de artefatos diversos, tais como: adornos para árvores de natal, artefatos modelados e talhados de cera ou resinas naturais, azeviche, âmbar e espuma do mar, trabalhado em marfim, ossos, nácar e vegetais, piteiras, cigarreiras, manequins, flores, folhas, frutos artificiais e troféus esportivos; n) Fabricação de artefatos de tapeçaria – tapetes, passadeiras, capachos; o) Confecção de pequenas peças em marcenaria, tecidos e papéis, tais como: brinquedos pedagógicos, enfeites e utilidades domésticas; p) Fabricação e montagem de lustres, abajures e luminárias; q) Reparação de artigos diversos, tais como: jóias, relógios, instrumentos de medida de precisão, brinquedos, ótica e fotografia; r) Pequenas indústrias artesanais; s) Prestação de serviços de manicure, pedicura e cabeleireiro, salão de embelezamento e ou estética.



Estado de Mato Grosso
 Prefeitura Municipal de Juara
 Gabinete do Prefeito

Anexo 2 - Macrozoneamento Urbano

ZONEAMENTO URBANO



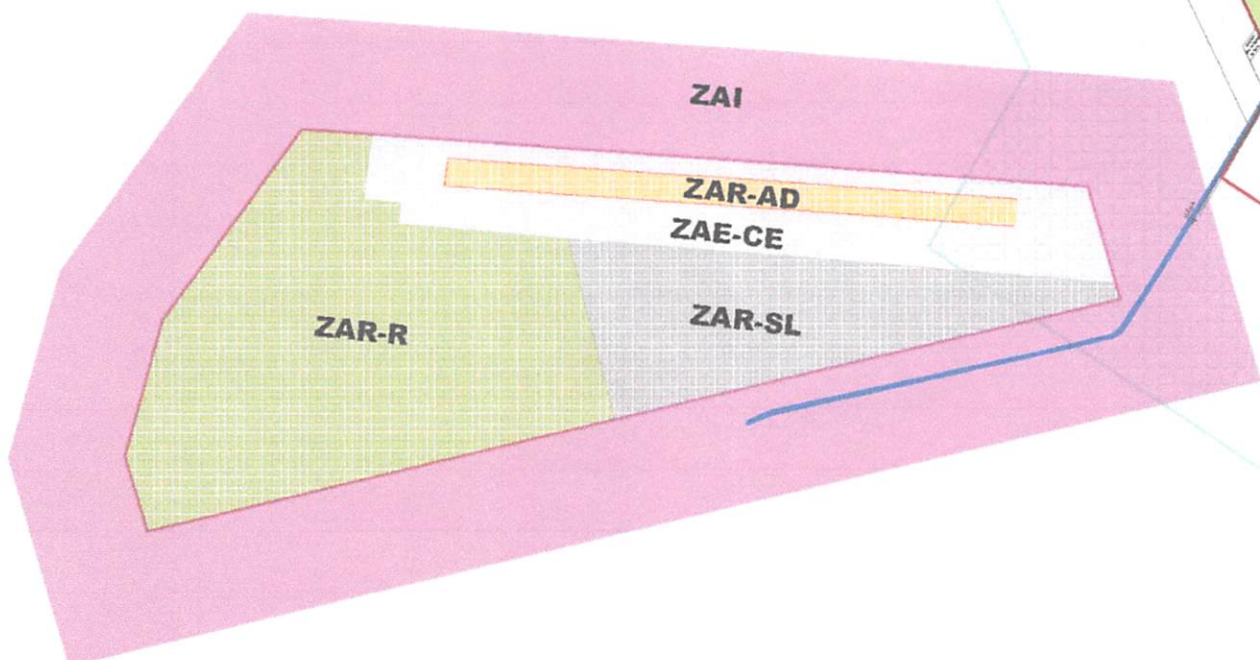


Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
 Gabinete do Prefeito

LEGENDA

PERIMETRO URBANO	
ZONEAMENTOS	AEROPORTUÁRIO
ZONA AEROPORTUÁRIA	(ZAR)
ZONA DE ALTO IMPACTO	(ZAI)
ZONA DE APROXIMAÇÃO E DECOLAGEM	(ZAR-AD)
ZONA DE PROTEÇÃO DO CONE DE EMERGÊNCIA	(ZAR-CE)
SUBZONA DE RUÍDO	(ZAR-SL)
SUBZONA DE SERVIÇOS E LOGÍSTICA AEROPORTUÁRIA	(ZAR-SL)
ZONA DE PROTEÇÃO PERIMETRAL	(ZPP)

ZONEAMENTO AEROPORTUÁRIO



0 250 500 1000
 ESCALA 1:30.000



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Anexo III
Caminhamentos do Macrozoneamento

ZONA	DESCRIÇÃO
ZEIS	INICIA-SE NA DIVISA DO PERÍMETRO URBANO COM AS COORDENADAS UTM 11°13'17.63"S E 57°32'1.51"O, SEGUINDO UMA DISTÂNCIA DE 2.588,40 METROS ATÉ A MT 338 QUE DELIMITA COM O PERÍMETRO URBANO, SEGUINDO EM SENTIDO SUL PELA AVENIDA JOSÉ ALVES BEZERRA ATÉ A AVENIDA DANTE MARTINS DE OLIVEIRA, SEGUINDO ASSIM POR UMA DISTÂNCIA DE 2.331,41 METROS ATÉ O ENCONTRO DA ESTRADA J. AMÉRICA E O FINAL DO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE JUARA, FECHANDO ASSIM UMA ÁREA DE 4,26 QUILOMETROS QUADRADOS.
ZEIS	INICIA-SE NA DIVISA DO PERÍMETRO URBANO COM AS COORDENADAS UTM 11°14'12.13"S E 57°28'58.73"O, DELIMITANDO O PERÍMETRO SENTIDO SUL POR UMA DISTÂNCIA DE 1.882,83 METROS, SEGUINDO À ESQUERDA POR UMA DISTÂNCIA DE 4.569,70 METROS ATÉ A RUA TOCANTINS, VIRANDO À DIREITA PELA RUA BARÃO DO RIO BRANCO POR 1.051,97 METROS, COM AS COORDENADAS UTM 11°14'20.38"S E 57°30'12.58"O, VIRANDO À ESQUERDA ATÉ A RUA JOSÉ SANTOS DE MORAIS POR TODA SUA EXTENSÃO, VIRANDO ATÉ A RUA FRANCISCA VIEIRA BOTELHO SENTIDO NORTE ATÉ A RUA JOÃO PAULO BARBOSA, SEGUINDO A MESMA ATÉ A AVENIDA JOSÉ ALVES BEZERRA SENTIDO NORTE AO FINAL DO PERÍMETRO URBANO, SEGUINDO DELIMITANDO O PERÍMETRO SENTIDO LESTE ATÉ O PONTO INICIAL, FECHANDO UMA ÁREA DE 2,93 QUILOMETROS QUADRADOS.
ZEIS	INICIA-SE NAS COORDENADAS UTM 11°15'11.11"S E 57°29'50.01"O NA AVENIDA PARANÁ, SEGUINDO À DIREITA PELA MESMA ATÉ O ENCONTRO DA AVENIDA JOSÉ MARIANO DA SILVA, SEGUINDO A MESMA POR 664,56 METROS, VIRANDO À ESQUERDA POR 718,95 METROS, VIRANDO À DIREITA ATÉ O PONTO INICIAL, FECHANDO UMA ÁREA DE 1 QUILOMETRO QUADRADO.
ZIU	INICIA-SE NA RUA MONTEIRO LOBATO COM A RUA PRINCESA ISABEL, PERCORRENDO PELA RUA ISABEL ATÉ O CÔRREGO, VIRANDO À DIREITA POR 218 METROS, VIRANDO AO NORTE À DIREITA POR APROXIMADAMENTE 36 METROS, VIRANDO À ESQUERDA ATÉ A DELIMITAÇÃO DO PORTO DE AREIA DELARICA, VIRANDO ASSIM POR 445 METROS ATÉ A COORDENADA 11°15'1.23"S E 57°31'26.31"O, SEGUINDO ATÉ O PONTO INICIAL, FECHANDO UMA ÁREA DE 0,19 QUILOMETROS QUADRADOS.
ZIU	INICIA-SE NO PERÍMETRO URBANO NA AVENIDA RIO ARINOS, SEGUINDO DELIMITANDO O PERÍMETRO ATÉ A ESTRADA DA Balsa, SEGUINDO ESTA ESTRADA ATÉ A COORDENADA UTM 11°15'19.79"S E 57°31'47.69"O, SEGUINDO POR UMA DISTÂNCIA DE 205 METROS ATÉ A COORDENADA 11°16'6.95"S E 57°31'24.32"O, DELIMITANDO PARTE DO LOTE 129 ATÉ A ESTRADA BOIADEIRA, VIRANDO À ESQUERDA ATÉ O ENTRONCAMENTO DA MESMA, SEGUINDO DELIMITANDO O CÔRREGO ATÉ A ÁREA DA UNEMAT, SEGUINDO À DIREITA POR UMA DISTÂNCIA DE 798 METROS ATÉ A COORDENADA 11°16'9.02"S E 57°31'57.73"O, VIRANDO À ESQUERDA ATÉ A



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

ZONA	DESCRIÇÃO
	ESTRADA UBALDO FURLAN, SEGUINDO DELIMITANDO COM A ZAU ATÉ A AVENIDA RIO ARINOS, SEGUINDO A MESMA POR UMA DISTÂNCIA DE 323 METROS, FECHANDO UMA ÁREA DE 3,86 QUILOMETROS QUADRADOS.
ZIU	INICIA-SE NA ESQUINA DA RUA DA GLÓRIA COM A RUA ROOBYSIN F. RIBEIRO, SEGUINDO PELA RUA DA GLÓRIA, VIRANDO NA RUA JOSÉ NETTO MARCUCCI, SEGUINDO DELIMITANDO COM A CHÁCARA NÚMERO 78 E 79 ZONA LESTE, SEGUINDO DELIMITANDO O CÔRREGO À DIREITA, VIRANDO À DIREITA DE NOVO ATÉ A RUA ROOBYSON F. RIBEIRO, SEGUINDO ASSIM ATÉ O PONTO INICIAL, FECHANDO UMA ÁREA DE APROXIMADAMENTE 0,24 QUILOMETRO QUADRADO.
ZIU	INICIA-SE NA RUA MONTEIRO LOBATO COM A RUA PRINCESA ISABEL, PERCORRENDO PELA RUA ISABEL ATÉ O CÔRREGO, VIRANDO À DIREITA POR 218 METROS, VIRANDO AO NORTE À DIREITA POR APROXIMADAMENTE 36 METROS, VIRANDO À ESQUERDA ATÉ A DELIMITAÇÃO DO PORTO DE AREIA DELARICA, VIRANDO ASSIM POR 445 METROS ATÉ A COORDENADA 11°15'1.23"S E 57°31'26.31"O, SEGUINDO ATÉ O PONTO INICIAL, FECHANDO UMA ÁREA DE 0,19 QUILOMETROS QUADRADOS.
ZIU	INICIA-SE NO PONTO DA COORDENADA UTM 11°17'4.03"S E 57°28'59.06"O, DELIMITANDO O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO ATÉ A COORDENADA 11°18'17.13"S E 57°30'56.02"O, SEGUINDO POR UMA DISTÂNCIA AO NORTE DE 1.331,21 METROS ATÉ A RUA UNIVERSITÁRIA, VIRANDO À ESQUERDA PELA MESMA POR UMA DISTÂNCIA DE 600 METROS, VIRANDO À DIREITA POR UMA DISTÂNCIA DE 665 METROS NA COORDENADA 11°17'13.48"S E 57°30'35.32"O, VIRANDO À DIREITA NA DELIMITAÇÃO DA CHÁCARA LOTE 158-B, ATÉ A COORDENADA 11°17'21.22"S E 57°30'23.02"O, VIRANDO AO NORTE POR UMA DISTÂNCIA DE 714,00 METROS, NA COORDENADA 11°17'0.86"S E 57°30'11.95"O, SEGUINDO À ESQUERDA POR 914,00 METROS ATÉ A COORDENADA 7,09 QUILOMETROS QUADRADOS.
ZC	INICIA-SE NA COORDENADA UTM 11°14'8.07"S E 57°30'53.27"O, SEGUINDO SENTIDO SUL POR 35 METROS ATÉ A COORDENADA 11°14'9.22"S E 57°30'53.48"O, ASSIM SEGUE DELIMITANDO AS QUADRAS 39, 49, 25 E 19, VIRANDO SENTIDO NORTE SENTIDO AVENIDA DANTE DE OLIVEIRA, CONTINUANDO DELIMITANDO A MESMA ATÉ A COORDENADA INICIAL. FECHANDO UMA ÁREA APROXIMADA DE 0,03 QUILOMETROS QUADRADOS.
ZC	INICIA-SE NA COORDENADA UTM 11°14'4.43"S E 57°30'31.85"O, SEGUINDO POR 35 METROS ATÉ A AVENIDA JOSÉ ALVES BEZERRA, DELIMITANDO TODOS OS LOTES COM FRENTE PARA AVENIDA JOSÉ ALVES BEZERRA ATÉ A RUA BOLÍVIA, SEGUINDO DELIMITANDO A QUADRA 07 COM OS LOTES COM FRENTE PARA RUA MÉXICO E AVENIDA BRASIL, ATÉ A RUA COLOMBIA, VIRANDO AO ESQUERDA ATÉ A RUA CHILE, SEGUINDO DELIMITANDO A QUADRA 13, OS LOTES COM FRENTE PARA RUA COLOMBIA E AVENIDA BRASIL, O MESMO COM AS QUADRAS 06 E 03, LOTES COM FRENTE PARA RUA BRASIL, SEGUINDO ASSIM OS LOTES DAS QUADRAS 03, 02 E 01 COM FRENTE PARA PRA



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

ZONA	DESCRIÇÃO
	AVENIDA JOSÉ ALVES BEZERRA ATÉ A RUA RONDÔNIA , VIRANDO SENTIDO A RUA ACRE, SEGUINDO DELIMITANDO TODOS OS LOTES QUE TEM COMO ACESSO A AVENIDA JOSÉ ALVES BEZERRA, ENCONTRANDO A COORDENADA INICIAL, FECHANDO ASSIM UMA ÁREA DE APROXIMADAMENTE 0,12 QUILOMETROS QUADRADOS.
ZC	INICIA-SE NA ESQUINA DA RUA RONDÔNIA COM A RUA JOÃO PESSOA, SEGUINDO DELIMITANDO A ESQUERDA DA RUA JOÃO PESSOA ATÉ A RUA ARNALDO LUIZ DALPIAZ, SEGUINDO A MESMA ATÉ A RUA BELO HORIZONTE, SEGUINDO A RUA BELO HORIZONTE ATÉ ESQUINA COM A RUA SOROCABA, SEGUINDO A RUA SOROCABA ATÉ A RUA NITERÓI, SEGUINDO A MESMA ATÉ A ESQUINA COM A RUA CAMPO GRANDE, DESCENDO A RUA CAMPO GRANDE ATÉ A RUA RIO DE JANEIRO, SEGUINDO A MESMA ATÉ A RUA NELSON APARECIDO FRAGNAN, DELIMITANDO COM OS FUNDOS DO CENTRO EDUCACIONAL COSTA E SILVA, SEGUINDO PELA RUA CASEMIRO KOVALSKI POR TODA SUA EXTENSÃO, VIRANDO AO PONTO FINAL DA VIA DE CONTEMPLAÇÃO, VIRANDO A ESQUERDA ATÉ A COORDENADA UTM 11°16'21.14"S E 57°31'8.03"O, SEGUINDO POR 260 METROS ATÉ A RUA SÃO GERALDO, SEGUINDO PELA MESMA OR TODA SUA EXTENSÃO, CONTINUANDO O ALINHAMENTO ATÉ A AVENIDA AYRTON SENNA, SEGUINDO A MESMA ATÉ A RUA CURITIBA, SEGUINDO A RUA CURITIBA ATÉ A RUA JOSÉ PEDRO DIAS,, SEGUINDO A MESMA ATÉ A COORDENADA 11°15'19.52"S E 57°30'12.33"O, PERCORRENDO UMA DISTÂNCIA DE 160 METROS ATÉ A RUA RIO BRANCO, CONTINUANDO PELA RUA BOA VISTA ATÉ A RUA SÃO JOÃO, VIRANDO SENTIDO A AVENIDA RIO ARINOS ATÉ A RUA PORTO VELHO, SEGUINDO A RUA PORTO VELHO ATÉ O ENCONTRO COM A RUA ACRE, SEGUINDO A RUA ACRE ATÉ A RUA RONDÔNIA, ENCONTRANDO SEU PONTO INICIAL, FECHANDO UMA ÁREA DE APROXIMADAMENTE 1,56 QUILOMETROS QUADRADOS.
ZC	INICIA-SE NA COORDENADA UTM 11°16'11.37"S E 57°29'23.14"O, PERCORRENDO UMA DISTÂNCIA DE 490 METROS ATÉ AVENIDA ANTARES, SEGUINDO A MESMA ATÉ O ENCONTRO COM AVENIDA AYRTON SENNA, VIRANDO A RUA ELISEU GOMES DOS SANTOS POR 156 METROS, SEGUINDO POR 876 METROS ATÉ A COORDENADA 11°16'3.10"S E 57°30'4.34"O, VIRANDO POR 20 METROS SENTIDO RUA PARATI, SEGUINDO POR 1.200 METROS ATÉ RUA DOS LÍRIOS ENCONTRANDO A RUA PINGO DE OURO PERCORRENDO A MESMA ATÉ A RUA DAS TANAREIRAS, PERCORRENDO UMA DISTÂNCIA DE 638 METROS ATÉ A RUA PORTO ALEGRE, VIRANDO ATÉ A RUA ZAUZA, SEGUINDO ELA ATÉ A RUA CURITIBA , VIRANDO A RUA CURITIBA ATÉ A RUA BARBACENA ATÉ A RUA CONCÓRDIA, VIRANDO A RUA CONCÓRDIA ATÉ A RUA MARÍLIA, SEGUINDO A MESMA ATÉ A RUA RINZO GUINOZA, DELIMITANDO COM A AVENIDA FRANCISCO PEREIRA ATÉ O ENTRUCAMENTO COM A RUA PARAGUAÇU PAULISTA , SEGUINDO A MESMA ATÉ A RUA PARATI, VIRANDO SENTIDO A RUA UBERABA, SEGUINDO



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

	DELIMITAÇÃO DOS LOTES COM ACESSO A RUA UBERABA, ATÉ A AVENIDA LUIZ GATTI, VIRANDO ATÉ A RUA VITORIANO GOMES HENRIQUE, A MESMA ATÉ A AVENIDA AYRTON SENNA, VIRANDO NA RUA ROOBYSON F. RIBEIRO POR 180 METROS, DEPOIS SEGUE-SE POR LINHA RETA POR 809 METROS ATÉ A COORDENADA INICIAL, FECHANDO UMA ÁREA DE APROXIMADAMENTE 0,60 QUILOMETROS QUADRADOS.
ZCTR-1	COMPREENDE OS CORREDORES DE TRÁFEGO 1, VIAS DE CONTEMPLAÇÃO.
ZCTR-2	COMPREENDE OS CORREDORES DE TRÁFEGO 2, VIAS PRINCIPAIS.
ZCTR-3	COMPREENDE OS CORREDORES DE TRÁFEGO 3, VIAS COLETORAS.
ZPP	COMPREENDE O RAIO DE 1 KM APÓS O PERÍMETRO URBANO.
ZAU	INICIA-SE NA ESQUINA DA ESTRADA UBALDO FURLAN COM A AVENIDA RIO ARINOS, SEGUINDO PELA AVENIDA RIO ARINOS POR UMA DISTÂNCIA DE 150 METROS ATÉ A ESQUINA DA ESTRADA MARIA ADELINA, SEGUINDO POR ESTA ESTRADA POR UMA DISTÂNCIA DE 1.562 METROS ATÉ A COORDENADA UTM 11°16'25.04"S E 57°32'7.94"O, VIRANDO À DIREITA POR UMA DISTÂNCIA DE 328 METROS ATÉ A COORDENADA 11°16'14.96"S E 57°32'1.55"O, SEGUINDO À DIREITA DESTES PONTOS POR UMA DISTÂNCIA DE APROXIMADAMENTE 3.170 METROS, FECHANDO UMA ÁREA DE 0,48 QUILOMETROS QUADRADOS.
ZUM	COMPREENDE TODA ÁREA REMANESCENTE.
ZAR	INICIA-SE NA MT 325, COORDENADAS UTM 11°17'58.90"S E 57°32'18.05"O, SEGUINDO POR UMA DISTÂNCIA DE 5.908,08 METROS ATÉ A COORDENADA 11°18'19.45"S E 57°33'52.69"O, DELIMITANDO O RIO ARINOS, SENTIDO NORTE ATÉ A COORDENADA 11°17'41.54"S E 57°33'39.39"O, VIRANDO À DIREITA POR 4.839,01 METROS ATÉ A COORDENADA 11°17'48.49"S E 57°32'20.85"O, SEGUINDO ATÉ O PONTO INICIAL, FECHANDO UMA ÁREA DE APROXIMADAMENTE 2,20 QUILOMETROS QUADRADOS.
ZAI	COMPREENDE UM RAIO DE 500 METROS APÓS O PERÍMETRO URBANO DO AEROPORTO.
ZAR-AD	COMPREENDE COMO A ÁREA DE PISTA DE POUSO DO AEROPORTO.
ZAR-CE	COMPREENDE COMO UMA ÁREA DE PROTEÇÃO CONE DE EMERGÊNCIA, INICIANDO COORDENADAS UTM 11°17'48.49"S E 57°32'20.85"O, SEGUINDO POR UMA DISTÂNCIA DE 611 METROS ATÉ A COORDENADA 11°17'58.07"S E 57°32'18.76"O, VIRANDO À ESQUERDA POR UMA DISTÂNCIA DE 4.681,00 METROS ATÉ A COORDENADA 11°17'51.00"S E 57°33'33.18"O, VIRANDO AO NORTE POR UMA DISTÂNCIA DE 122 METROS ATÉ A COORDENADA 11°17'48.87"S E 57°33'33.17"O, VIRANDO À DIREITA POR UMA DISTÂNCIA DE 241,00 METROS ATÉ A COORDENADA 11°17'48.14"S E 57°33'37.09"O, VIRANDO À DIREITA SENTIDO NORTE POR 410,00 METROS ATÉ A



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

	COORDENADA 11°17'41.43"S E 57°33'36.38"O, DESTE PONTO SEGUE UMA DISTÂNCIA DE APROXIMADAMENTE 4.589,00 METROS.
ZAR-R	INICIA-SE NA MT 325, COORDENADAS UTM 11°17'58.90"S E 57°32'18.05"O, SEGUINDO POR UMA DISTÂNCIA DE 104 METROS NO PERÍMETRO DO AEROPORTO, VIRANDO À DIREITA POR UMA DISTÂNCIA DE 194 METROS ATÉ O PERÍMETRO DA ZONA DE PROTEÇÃO DO CONE DE EMERGÊNCIA, DELIMITANDO COM A MESMA AO LESTE ATÉ O PONTO INICIAL, FECHANDO UMA ÁREA DE 0,52 QUILOMETRO QUADRADO.
ZAR-SL	ÁREA INTERNA AO DO PERÍMETRO DO AEROPORTO REMANESCENTE.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Anexo IV
Tabela de Índices Urbanísticos

Zonas Urbanas	Coefficiente de Ocupação (CO)	Cobertura Vegetal Paisagística (CVP)	Cobertura Vegetal Arbórea (CVA)	Coefficiente de Permeabilidade (CP)	Potencial Construtivo (PC)	Limite de Adensamento (LA)	Potencial Construtivo Excedente (PCE)
ZUM	0,70	0,10	0,05	0,30	1,50	4,00	3,00
ZIU	0,30	0,15	0,10	0,50	0,70	2,00	1,00
ZC	0,80	0,20	0,05	0,30	2,00	3,00	1,00
ZAI	0,40	0,15	0,20	0,40	1,00	1,50	0,50
ZCTR 1	0,50	0,10	0,05	0,20	1,00	3,00	2,00
ZCTR 2	0,60	0,10	0,05	0,25	1,50	4,00	2,50
ZCTR 3	0,70	0,15	0,05	0,30	2,00	4,50	3,00
ZAR-SL	0,70	0,10	0,05	0,30	1,50	3,50	2,00
ZPP	Sem índices	Sem índices	Sem índices	Sem índices	Sem índices	Sem índices	Sem índices
ZAU	0,30	0,20	0,10	0,50	0,70	2,00	1,00
ZEIS	0,25	0,30	0,10	0,40	0,80	1,00	0,50

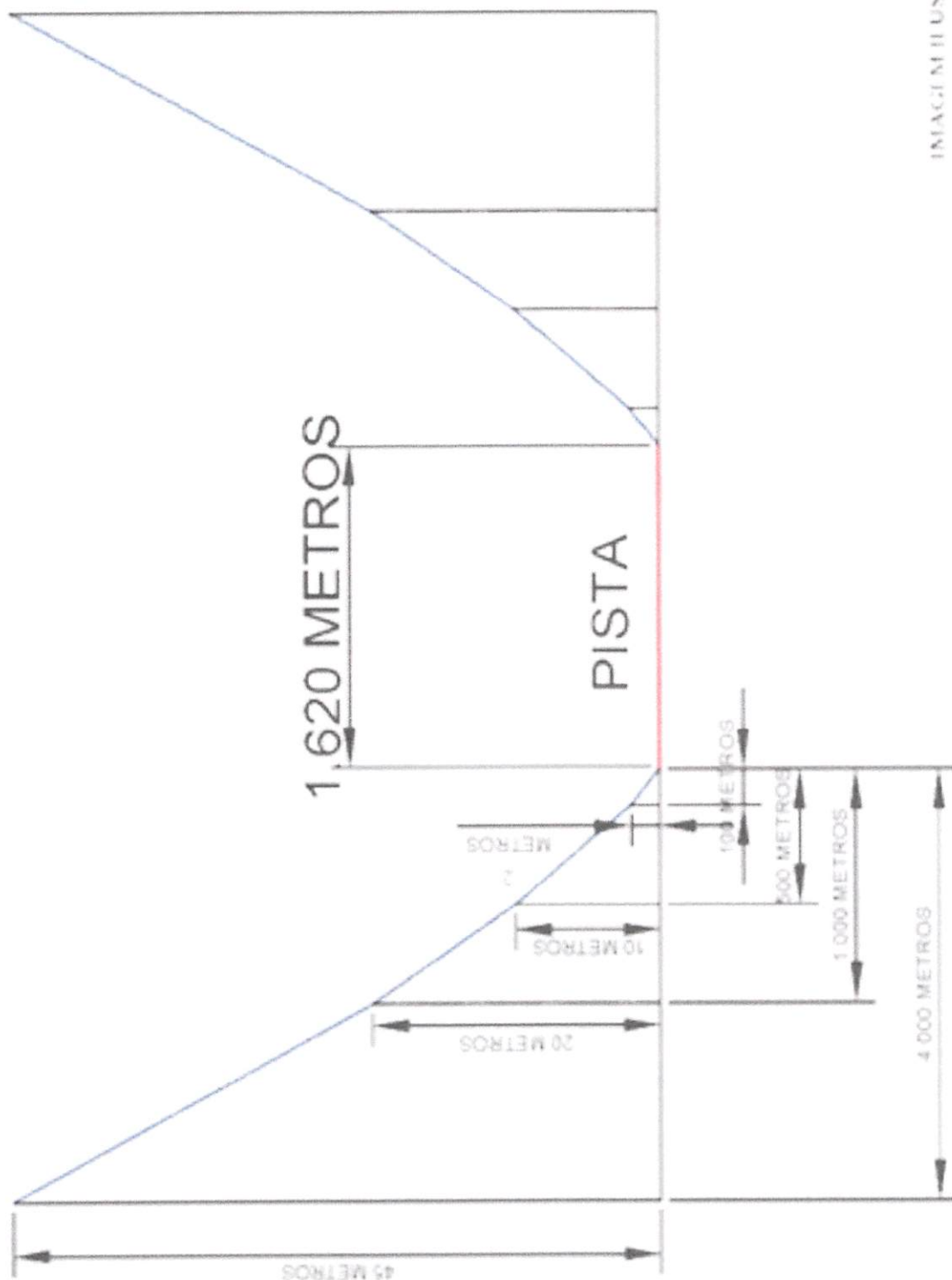


Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

Anexo V

Rampa de Aproximação – Gabarito de Altura - Tabela

GABARITO DE ALTURA





Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
 Gabinete do Prefeito

Subzona	Descrição	Altura Permitida (Edificações)	Atividades Permitidas	Finalidade
ZAR-AD (Aproximação e Decolagem)	Área que se estende ao longo das pistas de pouso e decolagem, onde as restrições são severas para evitar obstáculos ao tráfego aéreo. A superfície de aproximação apresenta inclinação de 2% a 3%, elevando-se progressivamente até 45 km da pista.	- Até 2 metros nos primeiros 100 metros. - Até 10 metros a 500 metros. - Altura progressiva até 45.000 metros (45 km), onde as edificações podem alcançar alturas maiores, conforme as normas de segurança aérea progressiva.	- Atividades severamente restringidas para evitar qualquer tipo de interferência com o tráfego aéreo. - Não é permitida a construção de edificações que possam gerar obstáculos no trajeto de decolagem ou pouso.	- Proteger o tráfego aéreo nas proximidades da pista. - Evitar qualquer risco de interferência com as operações de aproximação e decolagem, garantindo a segurança das aeronaves e dos passageiros. - Respeitar as curvas de nível de segurança operacional.
ZAR-CE (Cone de Emergência)	Área adjacente ao aeroporto, onde as restrições são menos rigorosas, porém ainda essenciais para a segurança das operações de voo. Nessas áreas, as construções e atividades devem respeitar restrições de altura específicas, para não interferir nas rotas de emergência e manobras de aeronaves.	- Alturas permitidas conforme o plano de segurança aérea, porém restritas para garantir a segurança em caso de emergência ou manobras imprevistas das aeronaves.	- Permitidas atividades que não interfiram com as rotas de voo. - Construções devem seguir critérios de altura que assegurem a segurança operacional, respeitando as regras estabelecidas pela ANAC.	- Garantir a segurança nas rotas de voo de emergência e manobras inesperadas de aeronaves. - Minimizar os riscos de obstáculos em áreas próximas, permitindo que as aeronaves tenham espaço adequado para realizar manobras de emergência ou ajustes em sua rota de voo.
ZAR-R (Subzona de Ruído)	Área onde atividades sensíveis ao ruído são desestimuladas ou proibidas, focando em evitar o impacto sonoro gerado pelas operações aeroportuárias. Regras específicas devem ser	- Altura das edificações depende de estudos acústicos e de impacto, mas deve respeitar a normativa para minimizar interferências no ambiente e no tráfego aéreo.	- Proibido o desenvolvimento de atividades como escolas, hospitais e residências. - Uso do solo recomendado para atividades comerciais ou industriais que não sejam impactadas pelo	- Evitar o impacto negativo do ruído sobre a população nas proximidades do aeroporto. - Garantir que o uso do solo seja adequado para atividades que não sejam sensíveis ao ruído,



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
 Gabinete do Prefeito

	adotadas para mitigar o impacto acústico em novas construções.		ruído aeronáutico. - Novas edificações devem implementar isolamento acústico conforme exigências técnicas.	assegurando qualidade de vida para os ocupantes e trabalhadores na área.
ZAR-SL (Serviços e Logística Aeroportuária)	Área destinada à instalação de galpões, centros de distribuição e serviços diretamente ligados à operação do aeroporto. As construções devem seguir normas rigorosas de segurança, especialmente contra incêndio e acessibilidade, além das regulamentações de altura.	- As alturas das edificações devem seguir os critérios de segurança contra incêndio e acessibilidade logística, além das limitações de altura estipuladas pela ANAC e pela autoridade aeroportuária.	- Permitida a instalação de galpões, centros de distribuição, comércios e serviços relacionados à operação aeroportuária, desde que as construções sigam as normas de segurança e critérios de altura estabelecidos pela ANAC e outras autoridades competentes. - Todas as instalações devem passar por aprovação da autoridade aeronáutica.	- Facilitar a operação logística e comercial do aeroporto. - Garantir que todas as atividades e construções relacionadas ao aeroporto sigam os padrões de segurança e eficiência logística, permitindo que o aeroporto funcione com capacidade máxima e dentro das normas de segurança estabelecidas pela ANAC e outras regulamentações competentes.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

JUSTIFICATIVA

Senhora Presidente,
Senhores Vereadores,

Submeto à apreciação de Vossas Excelências o **Projeto de Lei Complementar** que estabelece normas específicas para o **parcelamento do solo urbano** no Município de Juara. Este projeto visa disciplinar a subdivisão e organização do uso do solo, em conformidade com o **Plano Diretor Municipal** e as legislações federais aplicáveis, a exemplo da **Lei Federal nº 6.766/79** (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), da **Lei nº 9.785/99** e da **Lei nº 10.932/04**, entre outras.

A necessidade de uma legislação moderna e detalhada para regular o parcelamento do solo é imperativa para garantir um crescimento urbano ordenado e sustentável, promovendo a segurança jurídica nas atividades urbanísticas e assegurando a infraestrutura adequada para as novas áreas urbanas e rurais com vocação para a expansão.

1. Fundamentação Legal

Este projeto de lei encontra embasamento direto na **Lei Federal nº 6.766/79**, que regula o parcelamento do solo urbano no Brasil, estabelecendo padrões mínimos de segurança, habitabilidade e sustentabilidade. No âmbito municipal, esta norma se articula com o **Plano Diretor de Juara**, que define as diretrizes de zoneamento e uso do solo, orientando o desenvolvimento territorial de maneira equilibrada.

Conforme as diretrizes do **Plano Diretor Municipal**, há a necessidade de revisar e adequar a legislação local, promovendo a integração das áreas urbanas e rurais e assegurando que o parcelamento do solo se realize de forma ordenada e conforme os padrões técnicos, ambientais e urbanísticos vigentes.

2. Necessidade de Revisão e Adequação Normativa

A crescente urbanização de Juara e as demandas por novas áreas residenciais, comerciais e industriais exigem a adaptação da legislação municipal para regular o **parcelamento do solo** de acordo com as novas diretrizes de uso e ocupação estabelecidas pelo **Plano Diretor** e outras leis complementares. A atual legislação sobre parcelamento, em vigor há mais de uma década, não contempla adequadamente os desafios urbanos contemporâneos.

O novo projeto de lei visa corrigir deficiências e lacunas normativas, promovendo um **parcelamento seguro, ordenado e sustentável**, que esteja em conformidade com as novas exigências de **mobilidade urbana, uso racional de recursos naturais e preservação ambiental**.

3. Objetivos do Projeto de Lei

O presente diploma legal tem como principais objetivos:

- **Orientar o processo de parcelamento do solo**, garantindo que toda subdivisão territorial esteja de acordo com as diretrizes urbanísticas e ambientais;



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Juara
Gabinete do Prefeito

- **Prevenir a formação de assentamentos irregulares** e em áreas impróprias para urbanização, protegendo a população e o meio ambiente;
- **Evitar a comercialização de lotes inadequados** para os fins urbanos, assegurando que o parcelamento só ocorra em áreas devidamente estruturadas e licenciadas;
- **Assegurar o cumprimento dos padrões urbanísticos e ambientais**, promovendo o desenvolvimento sustentável e a preservação dos recursos naturais locais;
- **Integrar o planejamento urbano com as políticas de infraestrutura**, garantindo que as áreas parceladas contem com serviços essenciais, como rede de água, esgoto, energia elétrica e vias de acesso adequadas.

4. Impacto Jurídico e Social

Do ponto de vista jurídico, a nova lei trará **segurança jurídica** tanto para o poder público quanto para os proprietários e investidores, estabelecendo regras claras para o parcelamento e ordenamento do solo. Isto evita litígios e conflitos relacionados ao uso indevido do solo e à comercialização de lotes irregulares.

Socialmente, a legislação promove o **bem-estar da população**, ao garantir que todas as áreas parceladas disponham de infraestrutura adequada e ao coibir a ocupação desordenada de áreas sem planejamento. Além disso, a previsão de **zonas especiais de interesse social (ZEIS)** facilita a regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda, promovendo a inclusão social.

5. Integração com o Plano Diretor e Outras Normas

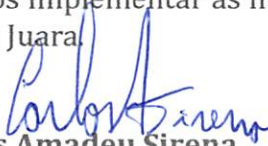
Este projeto de lei está em plena consonância com o **Plano Diretor Municipal**, que estabelece as bases para o desenvolvimento territorial de Juara. Além disso, complementa as normas urbanísticas vigentes, como a **Lei de Hierarquização Viária**, ao assegurar que o parcelamento do solo ocorra de forma integrada ao sistema viário municipal, garantindo a conectividade e a fluidez do tráfego.

A lei também dialoga com as **normas de uso e ocupação do solo**, assegurando que o parcelamento se realize em áreas devidamente zoneadas e preparadas para o desenvolvimento urbano.

6. Conclusão

Diante do exposto, a aprovação desta **Lei Complementar** é de suma importância para garantir o desenvolvimento ordenado e sustentável de Juara. O parcelamento do solo é um instrumento crucial para o planejamento urbano e, com esta nova legislação, o Município poderá promover o crescimento de maneira organizada, assegurando qualidade de vida para seus habitantes e preservando o meio ambiente.

Solicito, portanto, a análise e aprovação deste projeto de lei por parte desta Casa Legislativa, a fim de que possamos implementar as mudanças necessárias para um futuro mais sustentável e inclusivo em Juara.


Carlos Amadeu Sirena
Prefeito do Município



Câmara Municipal de Juara - MT - Juara - MT
Sistema de Apoio ao Processo Legislativo



001910

COMPROVANTE DE PROTOCOLO - Autenticação: 02024/11/22001910

Número / Ano	001910/2024
Data / Horário	22/11/2024 - 13:10:09
Assunto	Ofício nº 808/2024 - GP - Encaminhamento de Projeto de Lei Complementar nº 012/2024 - Dispõe sobre o parcelamento do Solo no município de Juara e dá outras providências.
Interessado	Carlos Amadeu Sirena - Prefeito
Natureza	Administrativo
Tipo Documento	Ofício
Número Páginas	53
Emitido por	Sec.Legislativa.Alessandra