



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

LEI MUNICIPAL N. 1.921/2025

“Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Nobres e dá outras providências”.

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOBRES, Sr. JOSÉ DOMINGOS FRAGA FILHO, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos os habitantes do Município, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona, a seguinte Lei:

LIVRO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I DO OBJETO, PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

Art. 1º. Esta Lei estabelece normas sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Nobres, abrangendo loteamento, desmembramento, condomínio urbanístico e demais formas admitidas pela legislação, em conformidade com a Constituição Federal, a Lei Federal nº 6.766/1979, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), a Lei Federal nº 13.465/2017 e a Lei Orgânica Municipal.

Art. 2º. O parcelamento do solo reger-se-á, obrigatoriamente, pelos seguintes princípios:

I – função social da propriedade e da cidade;

II – ordenação do território e uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado do solo urbano;

III – sustentabilidade ambiental, eficiência energética e respeito ao meio ambiente;

IV – prevalência do interesse público sobre o interesse privado;

V – proteção do adquirente de lotes e garantia da segurança jurídica nas transações imobiliárias;



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOBRES

Rua Ludgardes Hoffmann Riedi, s/n,
Jardim Paraná Cep: 78.460-000 Nobres – MT
(65) 3376-4200 – CNPJ 03.424.272/0001-07
www.nobres.mt.gov.br / faleconosco@nobres.mt.gov.br



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

VI – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes da urbanização;

VII – gestão democrática da política urbana;

VIII – integração obrigatória com o Plano Diretor Municipal e com a legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 3º. Para os fins desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

I – Parcelamento do solo urbano: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, de acordo com o disposto nesta Lei e na legislação federal;

II – Lote: terreno resultante de parcelamento, com dimensões e condições de aproveitamento definidas, servido de infraestrutura básica, destinado à edificação;

III – Loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes;

IV – Desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, aproveitando-se o sistema viário oficial existente, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos;

V – Condomínio urbanístico: modalidade de parcelamento do solo que resulta em unidades autônomas vinculadas a áreas de uso comum dos condôminos, conforme previsto na legislação federal;

VI – Infraestrutura básica: o conjunto mínimo de equipamentos públicos de urbanização, compreendendo:

- a) sistema de escoamento das águas pluviais;
- b) rede para o abastecimento de água potável;
- c) rede de energia elétrica domiciliar;
- d) vias de circulação pavimentadas;
- e) sistema de coleta de lixo;
- e) soluções de esgotamento sanitário, quando exigidas;





Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

VII – Diretrizes urbanísticas: parâmetros estabelecidos pelo Município para orientar o parcelamento do solo, garantindo sua adequação ao planejamento urbano, ambiental e viário;

VIII – Regularização fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à integração de assentamentos irregulares ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS DA LEI

Art. 4º. São objetivos desta Lei:

I – Disciplinar o parcelamento do solo urbano, assegurando que os novos empreendimentos atendam a padrões mínimos de habitabilidade, salubridade e segurança;

II – Garantir que a aprovação de projetos de parcelamento observe estrita compatibilidade com o Plano Diretor Municipal e com o zoneamento urbano;

III – Exigir infraestrutura urbana mínima de qualidade como condição para aprovação, registro e comercialização de lotes;

IV – Assegurar a responsabilidade do loteador pela execução integral e manutenção da infraestrutura implantada, por prazo determinado, sob fiscalização municipal;

V – Promover a regularização fundiária de loteamentos existentes, com aplicação das regras da Lei Federal nº 13.465/2017 e demais normas urbanísticas;

VI – Prevenir a formação de loteamentos clandestinos ou irregulares, resguardando o interesse coletivo e o patrimônio público;

VII – Fortalecer a função regulatória do Município sobre o território, garantindo a justa ordenação do crescimento urbano.

Art. 5º. O parcelamento do solo urbano no Município de Nobres somente será admitido quando compatível com as diretrizes, zoneamento, macrozoneamento, planos setoriais e demais instrumentos do Plano Diretor Municipal, prevalecendo este como parâmetro de controle urbanístico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOBRES

Rua Ludgardes Hoffmann Riedi, s/n,
Jardim Paraná Cep: 78.460-000 Nobres – MT
(65) 3376-4200 – CNPJ 03.424.272/0001-07
www.nobres.mt.gov.br / faleconosco@nobres.mt.gov.br



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

Art. 6º. Compete ao Município, por meio de seus órgãos técnicos, analisar e indeferir projetos de parcelamento que contrariem o Plano Diretor, especialmente quando impliquem:

I – Ocupação de áreas de preservação permanente ou de risco;

II – Expansão urbana em desconformidade com as diretrizes de crescimento estabelecidas;

III – Destinação de uso incompatível com a zona definida.

Art. 7º. Em caso de conflito entre esta Lei, o Plano Diretor e demais normas urbanísticas, prevalecerá a norma mais restritiva e protetiva ao interesse público, especialmente no tocante à proteção ambiental, à segurança coletiva e à qualidade da infraestrutura urbana.

LIVRO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 8º. O parcelamento do solo urbano somente será permitido em áreas urbanas, de expansão urbana, de urbanização específica e suburbanas, previstas nesta Lei e ainda nas legislações vigentes.

Parágrafo único. O disposto nesta Lei será aplicado também nos distritos administrativos do Município, até que seja elaborada legislação própria para estes.

Art. 9º. Somente poderão ser loteadas áreas urbanas que tenham acesso à via pública, e com condições de tráfego, de acordo com parâmetros fixados pelo Poder Público.

Art. 10. O parcelamento do solo urbano não será permitido nas seguintes condições:

I - Em terrenos situados nos fundos de vale essenciais para o escoamento natural das águas e/ou abastecimento público;

II - Nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos-d'água", seja qual for a sua situação topográfica;

III - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;





Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

IV - Em terrenos alagadiços e sujeitos à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

V - Em terrenos onde exista degradação ambiental, até a sua correção;

VI - Em terrenos onde as condições geológicas e topográficas não permitam a edificação;

VII - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas formuladas pelos órgãos competentes.

VIII - Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

IX - Onde não seja possível o esgotamento sanitário, seja mediante rede coletora ou fossa séptica, conforme determinação do órgão responsável.

TÍTULO II DOS LOTEAMENTOS

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 11. Os projetos de parcelamento deverão ser desenvolvidos de forma a se obter conjuntos urbanos harmônicos, compatibilizando-se a superfície topográfica e o suporte natural com as diretrizes urbanísticas definidas no Plano Diretor e com as exigências desta Lei.

Art. 12. O Município não aprovará loteamento de glebas distantes da mancha urbana cuja implantação exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, nas áreas adjacentes, salvo se:

I - Tais obras e serviços forem executados pelo loteador, às suas próprias custas;

II - A gleba se localizar em área propícia para urbanização, segundo as diretrizes de desenvolvimento urbano decorrentes do planejamento municipal, sem originar situações que caracterizem degradação ambiental.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 13. Os requisitos urbanísticos são definidos em função do fim a que o loteamento se destina e também da área do perímetro urbano onde se localiza a gleba.

Art. 14. Os loteamentos poderão destinar-se para os seguintes fins:



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOBRES

Rua Ludgardes Hoffmann Riedi, s/n,
Jardim Paraná Cep: 78.460-000 Nobres – MT
(65) 3376-4200 – CNPJ 03.424.272/0001-07
www.nobres.mt.gov.br / faleconosco@nobres.mt.gov.br



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

I – Residenciais;

II – Populares;

III – Industriais e comerciais;

IV – Recreativos.

Art. 15. Quanto à localização do loteamento, deverão ser observados os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos no Plano Diretor.

CAPÍTULO III DOS REQUISITOS COMUNS

Art. 16. A implantação de loteamento, independente do seu fim, deverá obedecer aos seguintes requisitos:

I - As vias de loteamento deverão articular-se com as ruas adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizando-se com a topografia local.

II - As quadras urbanas deverão ter comprimento máximo de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) e a largura mínima de 50,00m (cinquenta metros), com exceção:

- a) dos loteamentos industriais;
- b) dos loteamentos habitacionais de iniciativa do Poder Público;
- c) das quadras destinadas as áreas verdes e as áreas institucionais.

III - Os lotes obedecerão às dimensões mínimas estabelecidas em regulamento da Administração Pública.

IV - As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário e aos espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, observado o disposto no § 1º deste artigo;

V - Faixa *non edificandi*, como reserva, nas seguintes situações:

- a) mínima de 50,00m (cinquenta metros), medida horizontalmente desde o seu nível mais alto, em cada margem dos rios, córregos ou águas dormentes, para garantir o escoamento das águas de superfície, salvo exigências específicas dos órgãos competentes;
- b) mínima de 15,00m (quinze metros) em cada lado das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão e similares, salvo exigências específicas dos órgãos competentes;
- c) em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana;



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOBRES

Rua Ludgardes Hoffmann Riedi, s/n,
Jardim Paraná Cep: 78.460-000 Nobres – MT
(65) 3376-4200 – CNPJ 03.424.272/0001-07
www.nobres.mt.gov.br / faleconosco@nobres.mt.gov.br



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

d) em locais destinados à implantação de equipamentos urbanos, conforme critérios do Poder Público Municipal, estabelecidos em regulamento próprio.

VI - Parecer favorável do órgão público ambiental competente.

VII - O respeito às seguintes diretrizes viárias quanto às dimensões mínimas:

a) quando a área loteada for limítrofe a rodovia ou ao anel viário, deverá ser criada uma via urbana paralela, fora da faixa de domínio, com a largura mínima das vias locais;

b) quando a área loteada for limítrofe às áreas não loteadas e não houver projeções de vias existentes, deverá ser projetada via local.

VIII - Infraestrutura constituída por vias abertas e dotadas de meio-fio e pavimentação asfáltica, obras de escoamento de águas pluviais e de coleta de esgoto, redes de abastecimento de água e energia elétrica, além de terrenos e quadras devidamente demarcados, obras e serviços estes sob responsabilidade e ônus do loteador.

§ 1º. A percentagem de áreas públicas previstas no inciso IV deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, definidas na apresentação do projeto, sendo que:

I - De 5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento) - para uso institucional;

II - De 10% (dez por cento) a 15% (quinze por cento) - para áreas verdes, com espaços livres de uso públicos;

III - De 15% (quinze por cento) a 20% (vinte por cento) - para as vias de circulação.

§ 2º. Consideram-se de uso institucional as áreas destinadas a equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte e lazer, as quais:

I - Não poderão estar situadas nas faixas *non edificandi*;

II - Serão sempre determinadas pelo Poder Público Municipal, levando-se em conta o interesse coletivo.

III - As áreas institucionais poderão ser compensadas, em até 3% (três por cento), mediante execução de obras de equipamentos comunitários e saneamento básico, considerando avaliação imobiliária da área a ser compensada.

a) A avaliação imobiliária do valor da área será realizada pela comissão de avaliação do Município, que considerará o preço médio padrão de imóveis na vizinhança, bem como a



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOBRES

Rua Ludgardes Hoffmann Riedi, s/n,
Jardim Paraná Cep: 78.460-000 Nobres – MT
(65) 3376-4200 – CNPJ 03.424.272/0001-07
www.nobres.mt.gov.br / faleconosco@nobres.mt.gov.br



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

progressão do valor no tempo previsto no cronograma físico financeiro da execução do empreendimento utilizando índice Indicador Geral de Preços do Mercado (IGPM) ou similar.

b) Os projetos a serem executados deverão ser realizados por parte do loteador e validados junto ao Departamento de Engenharia do Município;

c) O valor de referência da obra do equipamento urbano será estimado com base em tabela SINAPI ou outro banco de preços públicos similar.

§ 3º. As áreas definidas nos incisos I, II e III do § 1º deste artigo passarão ao domínio do Município sem quaisquer ônus para este.

§ 4º As áreas de preservação permanente (APP) e as áreas das faixas *non edificandi* ao longo das águas correntes e dormentes, das rodovias e das ferrovias não poderão ser computadas para efeito dos percentuais exigidos no § 1º deste artigo e as linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão não poderão ser computadas para efeito dos percentuais exigidos no inciso I do § 1º deste artigo.

CAPÍTULO IV DOS LOTEAMENTOS ESPECIAIS

SEÇÃO I LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS

Art. 17. São classificados como loteamentos residenciais os concretizados pela iniciativa privada, sem interferência do Poder Público Municipal ou do sistema financeiro de habitação na sua execução e comercialização.

Parágrafo único. Para a implantação dos loteamentos residenciais deverão ser observados os parâmetros estabelecidos no Capítulo III, Título II, deste Livro.

SEÇÃO II LOTEAMENTOS POPULARES

Art. 18. Loteamentos populares são empreendimentos de parcelamento do solo urbano destinados a atender programas especiais de habitação, como desfavelamento, conjuntos habitacionais populares e programas em sistema de mutirão, com participação do Poder Público e/ou instituições financeiras oficiais.

§ 1º. A localização dos loteamentos populares depende de análise do Poder Público Municipal, que considerará nestas decisões as concepções da política urbana municipal.

§ 2º. Para a implantação dos loteamentos residenciais populares deverão ser observados os parâmetros estipulados nesta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOBRES

Rua Ludgardes Hoffmann Riedi, s/n,
Jardim Paraná Cep: 78.460-000 Nobres – MT
(65) 3376-4200 – CNPJ 03.424.272/0001-07
www.nobres.mt.gov.br / faleconosco@nobres.mt.gov.br



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

§ 3º. A infraestrutura mínima a ser executada nestes loteamentos é a prevista no inciso VI do artigo 3º desta Lei.

SEÇÃO III LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

Art. 19. Loteamentos industriais são empreendimentos de parcelamento do solo urbano executados pela iniciativa privada ou pelo Poder Público.

Art. 20. A localização, dimensões mínimas e outros requisitos para a implantação de loteamentos industriais são aqueles definidos em regulamentação específica.

§ 1º. No caso de lotes individuais com área superior a 15.000m² (quinze mil metros quadrados), em empreendimentos conduzidos pela iniciativa privada, a percentagem da área a ser doada ao Município, conforme estabelece o inciso I, do § 1º, do art. 16, desta Lei, poderá ser reduzida, a critério do Poder Público Municipal, respeitando-se o limite mínimo de 3% (três por cento) da área total da gleba.

§ 2º. Nos casos de loteamentos e desmembramentos destinados ao Setor Industrial, quando promovidos pelo Poder Público, poderá ser admitida a adoção de dimensões de lotes inferiores às ordinariamente previstas na regulamentação vigente, observados os critérios técnicos e urbanísticos aplicáveis.

Art. 21. A aprovação de loteamentos industriais depende ainda de análise e anuênciam prévia de órgão público ambiental.

Parágrafo único. No caso de loteamentos destinados a implantação de atividades industriais potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambiente será necessário estudo prévio de impacto ambiental (EIA).

Art. 22. Além da infraestrutura mínima, o Município poderá exigir a execução de obras complementares, em especial nos empreendimentos de grande porte, compreendendo:

I – Sinalização viária horizontal e vertical;

II – Arborização urbana;

III – calçadas acessíveis com faixa livre mínima de circulação;

IV – Equipamentos de lazer e mobiliário urbano;

V – Iluminação ornamental;





Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

VI – Medidas de contenção de encostas, controle de erosão e drenagem sustentável.

§ 1º. Para os fins desta Lei, consideram-se empreendimentos de grande porte aqueles cuja área total da gleba seja superior a 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados), ou que resultem em número superior a 50 (cinquenta) lotes industriais, ou ainda aqueles que, a critério do órgão competente, possam causar impactos urbanísticos ou ambientais significativos.

§ 2º. A regulamentação poderá detalhar outros critérios de caracterização de empreendimentos de grande porte, observadas as diretrizes desta Lei.

SEÇÃO IV

LOTEAMENTOS RECREATIVOS

Art. 23. Loteamentos recreativos são empreendimentos de parcelamento do solo urbano destinados à formação de chácaras de recreio, sítios de lazer ou áreas para uso de veraneio, caracterizados pelo uso não permanente e eventual, sem finalidade de moradia habitual.

§ 1º. A implantação de loteamentos recreativos somente será admitida em áreas previamente definidas pelo Município em zoneamento específico para tal fim, constante da legislação de uso e ocupação do solo.

§ 2º. A destinação recreativa não dispensa o cumprimento das exigências legais relativas à proteção ambiental e ao licenciamento junto ao órgão ambiental competente.

Art. 24. Os lotes integrantes de loteamentos recreativos obedecerão às dimensões mínimas fixadas em regulamento da Administração Pública, levando em conta:

- I – a necessidade de baixa densidade de ocupação;
- II – a preservação da paisagem natural;
- III – a proteção dos cursos d’água e das áreas de preservação permanente;
- IV – a garantia de infraestrutura mínima compatível com o uso recreativo.

Parágrafo único. Em nenhuma hipótese poderão as áreas de preservação permanente ou as faixas *non edificandi* ser computadas para fins de atendimento aos percentuais de áreas públicas exigidos por esta Lei.

Art. 25. A implantação de loteamentos recreativos deverá prever, no mínimo:

- I – sistema viário de acesso interno e externo compatível com a circulação local;
- II – áreas coletivas destinadas a lazer e recreação comunitária;





Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

III – soluções individuais ou coletivas de abastecimento de água e tratamento de esgoto, adequadas ao uso eventual;

IV – medidas de contenção de encostas, drenagem sustentável e controle de erosão.

Art. 26. A aprovação de loteamentos recreativos dependerá de:

I – compatibilidade com o zoneamento municipal;

II – licenciamento ambiental expedido pelo órgão competente.

Art. 27. O Poder Público Municipal poderá, mediante regulamento, estabelecer normas complementares sobre:

I – dimensões mínimas de lotes;

II – percentuais de áreas públicas, priorizando-se áreas verdes e de lazer coletivo;

III – restrições de uso e ocupação do solo;

IV – critérios para implantação em zonas periurbanas e áreas de expansão urbana.

TÍTULO III DO PROJETO E DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 28. Antes da apresentação do projeto executivo de parcelamento do solo, o interessado deverá requerer junto ao Poder Público Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Agricultura, Meio Ambiente e Assuntos Fundiários, a viabilidade do mesmo, bem como a expedição de diretrizes urbanísticas, instruindo o pedido com:

I - Requerimento assinado pelo proprietário da área ou por seu representante legal;

II - Prova de domínio sobre o terreno a lotear (matrícula do imóvel com certidão negativa atualizada e certidão de cadeia dominial);

III - Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, em escala legível, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou por seu representante legal, com as seguintes indicações:





Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

- a) divisas da propriedade, perfeitamente definidas (com ângulos e medidas), e orientação magnética;
- b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundação, bosques, árvores de grande porte, construções existentes e linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão - quando houver;
- c) esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões dos lotes e quadras.

IV - Planta georreferenciada da área a ser loteada, em duas vias e em escala legível, com as seguintes indicações:

- a) gleba com o parcelamento proposto (quadras e vias de circulação) e seus principais pontos e referência;
- b) orientação magnética;
- c) arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização de vias de comunicação, áreas livres e equipamentos urbanos e comunitários por ventura existentes no local e adjacências, num raio de 1.000m (um mil metros) da gleba a ser loteada.

V - O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

§ 1º. As pranchas de desenho devem obedecer a Normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT.

§ 2º. O Município poderá solicitar diligências, ajustes e complementações técnicas, suspendendo o prazo de análise até seu cumprimento.

§ 3º. Nos empreendimentos com mais de 50 (cinquenta) lotes ou 10 hectares, será obrigatória a realização de audiência pública, convocada pelo Município, a fim de garantir a participação da comunidade local e observar o princípio da gestão democrática da política urbana.

Art. 29 Confirmada a viabilidade de implantação do loteamento, o Poder Público, através de sua equipe técnica, fará as seguintes indicações no anteprojeto apresentado na solicitação de diretrizes:

I - Zona ou Zonas de uso predominante, de acordo com a legislação vigente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOBRES

Rua Ludgardes Hoffmann Riedi, s/n,
Jardim Paraná Cep: 78.460-000 Nobres – MT
(65) 3376-4200 – CNPJ 03.424.272/0001-07
www.nobres.mt.gov.br / faleconosco@nobres.mt.gov.br



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

II - Vias de circulação do sistema viário básico da cidade, existentes ou projetadas, diretamente relacionadas com o loteamento pretendido, apontando também suas dimensões mínimas e o traçado dos eixos;

III - Localização das áreas institucionais destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, e das áreas livres de uso público;

IV - Áreas verdes e faixas de servidão ou domínio público, quando houver;

V - Equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;

VI - Faixas sanitárias do terreno para escoamento de águas pluviais;

VII - Outras áreas não edificáveis, como reservas florestais e de preservação permanente, conforme determina a legislação pertinente, quando houver.

VIII - Nome das ruas no referido loteamento, em não havendo prolongamento de rua existente, o Município poderá baixar decreto dando nome às futuras ruas que estarão dentro deste loteamento.

IX - Coordenadas geodésicas afim de se fazer a retificação administrativa das medidas e confrontações do imóvel a ser loteado, quando necessário.

§ 1º. O prazo máximo para estudo e fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias, a partir do protocolo dos documentos exigidos conforme o artigo 22 desta Lei.

§ 2º. A aceitação do requerimento não implica em aprovação da proposta de loteamento.

§ 3º As diretrizes explicitadas em documento expedido pelo Município vigorarão pelo prazo máximo de 12 (doze) meses.

CAPÍTULO II

PROJETO DEFINITIVO, PEÇAS TÉCNICAS E MEMORIAIS

Art. 30. Cumpridas as etapas estabelecidas no Capítulo I, Título III, deste Livro, o interessado poderá requerer aprovação do projeto de loteamento mediante apresentação do que segue:



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOBRES

Rua Ludgardes Hoffmann Riedi, s/n,
Jardim Paraná Cep: 78.460-000 Nobres – MT
(65) 3376-4200 – CNPJ 03.424.272/0001-07
www.nobres.mt.gov.br / faleconosco@nobres.mt.gov.br



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

I - Planta georreferenciada com indicação das diretrizes fornecidas pelo Poder Público Municipal;

II - Projeto definitivo do loteamento;

III - Memorial descritivo georreferenciado;

IV - Título de propriedade do imóvel, certidão de ônus reais, certidão negativa de tributos do imóvel, certidão de cadeia dominial e certidão de inteiro teor atualizada;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) emitida pelos profissionais envolvidos no projeto e execução do loteamento;

VI – Parecer do órgão público ambiental.

Art. 31. O projeto definitivo deverá ser apresentado no modo de coordenadas topográfica local, indicando o marco inicial, fornecido pelo Poder Público, através da rede geodésica e altimétrica de marco georreferenciado, em arquivo digital e em 04 (quatro) vias impressas e encadernadas, com capa, identificação e sumário, contendo:

I - Planta de localização da área a ser loteada, em escala legível, com informações sobre a orientação magnética e equipamentos públicos e comunitários existentes em um raio de 1.000m (um mil metros);

II - Partido urbanístico (planta) do projeto de loteamento em escala legível, com o seguinte detalhamento:

- a) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numerações e orientação magnética;
- b) dimensões lineares e angulares da gleba, com raios, cordas, ponto de tangência e ângulos centrais das vias e cotas;
- c) sistema de vias, com respectivas larguras, localização e pintura das faixas de segurança para pedestres e ciclistas;
- d) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;
- e) curvas de níveis com equidistância de 1,00m (um metro);
- f) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;





Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

- g) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município, de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) do total a ser loteado, com exceção dos loteamentos industriais;
- h) indicação de áreas de reserva técnica e áreas verdes e faixas não-edificáveis, se houverem.

III - Estatística contendo área total do parcelamento, dos lotes e pública, discriminando a área destinada à circulação, áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos comunitários, praças e jardins.

§ 1º. Todas as pranchas do projeto deverão obedecer à normatização da ABNT.

§ 2º. Todas as peças do projeto de loteamento deverão ser assinadas pelo proprietário e responsável técnico, devendo o último mencionar o número do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura e o número do seu cadastro junto ao Município.

IV - Enquadramento de acordo com a Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano;

V - Projeto de pavimentação asfáltica em CBUQ (Concreto Betuminoso Usinado a Quente) contendo capa asfáltica com no mínimo 3,0 cm (três centímetros) de espessura em vias locais e com no mínimo 4,0 cm (quatro centímetros) de espessura em avenidas (cujas dimensões serão verificadas in loco , conforme projeto aprovado), contendo a localização e pintura das faixas de segurança para pedestres e ciclistas, com galerias de águas pluviais, contendo memorial de cálculo em função da vazão, meio-fio com sarjetas, bueiro conforme modelo definido por esta municipalidade, e projeto da pavimentação dos passeios, a serem executados pelo loteador, conforme dimensões estabelecidas no Código de Obras Municipal;

VI - Projeto de rede destinado a transmissão de energia elétrica, transmissão de internet via cabo ou fibra óptica, transmissão de telefonia, iluminação pública com tecnologia LED, e qualquer outro tipo de transmissão via cabos deverá ser implantada com cabeamento subterrâneo nas avenidas e/ou vias coletoras e estruturantes, aprovado previamente pelo órgão competente, com indicação das fontes de fornecimento, localização de postes e pontos de iluminação pública, atendendo à totalidade dos lotes do loteamento, em que os conjuntos luminotécnicos deverão estar de acordo com as normatizações previstas no Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia - INMETRO, e legislações vigentes;

VII - Projetos de abastecimento de água potável e de rede coletora de esgotos, atendendo todos os lotes do loteamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOBRES

Rua Ludgardes Hoffmann Riedi, s/n,
Jardim Paraná Cep: 78.460-000 Nobres – MT
(65) 3376-4200 – CNPJ 03.424.272/0001-07
www.nobres.mt.gov.br / faleconosco@nobres.mt.gov.br



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

VIII - Projeto de arborização e paisagismo urbano, abrangendo áreas verdes, praças, vias públicas, parques, pocket parks, áreas de preservação permanente, corredores ecológicos, jardins comunitários e canteiros centrais. O projeto deve indicar as espécies fitológicas, priorizando nativas e adequadas ao clima local, sobretudo as descritas no Plano de Arborização Municipal, e incluir plano de distribuição, cronograma de plantio e manutenção e manejo de águas pluviais;

IX - Projeto de rede de esgotamento sanitário até a rede de captação para tratamento de esgotos, conforme parecer dos órgãos competentes ligados ao meio ambiente e ao saneamento urbano;

X - Licença ambiental do loteamento, obtida junto ao órgão ambiental competente;

XI - Projeto de sinalização viária horizontal e vertical, contendo placas de nomenclatura de todas as vias públicas do loteamento, conforme padrão fornecido pelo Poder Público Municipal;

XII - Memorial descritivo dos projetos técnicos de implantação do loteamento;

XIII - Os projetos de obras de infraestrutura deverão ser acompanhados de cronograma físico.

XIV - Mapa contendo os lotes caução, acompanhados de tabela de valores dos lotes caucionados, assinada pelo empreendedor e responsável técnico, em que o valor total seja igual ou superior ao valor da execução da obra, apresentado em cronograma físico-financeiro.

§ 3º. Os meios-fios dos loteamentos deverão ser do tipo extrusado ou pré-moldado, atendendo uma resistência mínima de 20 Mpa.

§ 4º. As bocas de lobo deverão ser padronizadas conforme determina a IPR 736 - Álbum de Projetos - Tipo de Dispositivos de Drenagem do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT), conforme a última atualização fornecida pelo órgão competente.

Art. 32. O memorial descritivo deverá conter, no mínimo:

I - Denominação do loteamento;

II - Descrição sucinta do loteamento, com suas características;



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOBRES

Rua Ludgardes Hoffmann Riedi, s/n,
Jardim Paraná Cep: 78.460-000 Nobres – MT
(65) 3376-4200 – CNPJ 03.424.272/0001-07
www.nobres.mt.gov.br / faleconosco@nobres.mt.gov.br



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

III - As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas pelo Poder Público Municipal;

IV - Indicação das áreas que passarão ao domínio público no ato do registro do loteamento;

V - Relação dos equipamentos urbanos e comunitários, dos serviços públicos e de utilidade pública já existentes na área e adjacências e aqueles que serão implantados pelo loteador;

VI - Limites e confrontações de todos os lotes originários do parcelamento;

VII - Total da área do loteamento, dos lotes e pública, discriminando as áreas do sistema viário, das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, com suas respectivas porcentagens.

Art. 33. O interessado deverá apresentar ainda um exemplar de contrato padrão de promessa de venda ou de cessão, do qual constarão, obrigatoriamente, as obrigações previstas no artigo 26 da Lei Federal n. 6.766/79 ou substitutas.

CAPÍTULO III DA APROVAÇÃO E GARANTIAS

Art. 34. Ao receber o projeto definitivo e demais documentos relativos ao loteamento, o Poder Público Municipal verificará se os mesmos atendem a todas as exigências estabelecidas nesta Lei.

§ 1º. Em função desta análise, o Poder Público Municipal poderá exigir as modificações que considerar necessárias.

§ 2º. O loteador deverá atender aos eventuais pedidos de esclarecimento ou de apresentação de elementos elucidativos formulados pelo Poder Público Municipal, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, salvo prorrogação requerida e concedida por motivo justificado.

§ 3º. O não atendimento do pedido de acordo com o que estabelece o parágrafo anterior importará no arquivamento do processo.





Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

§ 4º. Havendo interesse na continuidade do processo de loteamento após o arquivamento, o interessado deverá apresentar solicitação por escrito, acompanhada dos esclarecimentos pendentes, bem como comprovar o pagamento da taxa de desarquivamento.

Art. 35. Cumpridas todas as formalidades e exigências desta Lei, o projeto de loteamento será aprovado pelo setor municipal competente.

Art. 36. Para iniciar a efetiva implantação do loteamento, o interessado deverá solicitar Alvará de Execução, mediante a apresentação ainda dos seguintes projetos, detalhados e previamente aprovados pelos órgãos públicos municipais competentes:

I - De terraplenagem, pavimentação e meio-fio de todas as ruas, conforme especificação do Departamento Municipal competente;

II - De obras de consolidação e arrimo, para a boa conservação das ruas, bueiros e pontilhões, quando consideradas indispensáveis em função das condições da conformação do terreno, viárias e sanitárias;

III - De galerias e obras complementares necessárias para o perfeito escoamento das águas pluviais;

IV - De equipamentos públicos de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública e coleta de esgoto, que deverão ser aprovados pelas concessionárias locais.

V - De sinalização horizontal e vertical, que deverão ser aprovados pelo órgão competente;

Art. 37. A não apresentação ou a não aprovação dos projetos complementares especificados no artigo anterior implicará no cancelamento da aprovação do projeto de loteamento.

Art. 38. Depois de atendidas as formalidades técnicas e legais estabelecidas nesta Lei, o Município fará a aprovação definitiva do empreendimento, podendo ser por decreto do Chefe do Poder Executivo, ou então por autorização legislativa através de projeto de lei, para posterior registro do loteamento, no qual constará:

I - Fim a que se destina o loteamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOBRES

Rua Ludgardes Hoffmann Riedi, s/n,
Jardim Paraná Cep: 78.460-000 Nobres – MT
(65) 3376-4200 – CNPJ 03.424.272/0001-07
www.nobres.mt.gov.br / faleconosco@nobres.mt.gov.br



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

II - Áreas caucionadas em favor do Município, como garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura detalhados nos projetos complementares especificados pelo artigo 31;

III - Prazo de execução dos serviços e obras de infraestrutura;

IV - Áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento.

Art. 39. O loteador será obrigado a oferecer como garantia para a execução das obras necessárias para implantação total da infraestrutura do empreendimento, uma das seguintes modalidades:

I - Caução com imóvel desembaraçado, de sua propriedade ou de terceiros interessados anuentes;

II - Seguro-garantia, com validade até a conclusão de todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento;

III - Fiança bancária.

§ 1º. O loteador deverá apresentar a planilha orçamentária de todos os serviços e insumos a serem utilizados para real implantação do loteamento, sendo que a planilha deverá ser composta por custos unitários das seguintes referências:

I - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI, devidamente atualizada;

II - Sistema de Custos Referenciais de Obras - SICRO, devidamente atualizada;

III - Em caso de inviabilidade da definição dos custos conforme os incisos anteriores, a estimativa de custo poderá ser apurada por meio da utilização de dados contidos em tabela de referência formalmente aprovada por órgãos ou entidades da administração pública em publicações técnicas especializadas, em sistema específico instituído para o setor ou em pesquisa de mercado.

§ 2º. Quando a garantia for dada em caução com imóvel, o loteador deverá fazer a avaliação do imóvel, mediante média entre o valor de mercado e o valor venal, que ao fim será devidamente atestada pelo Município.





Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

§ 3º. O interessado deverá apresentar cronograma físico-financeiro das obras de infraestrutura.

§ 4º. O descumprimento de qualquer requisito de Programas Habitacionais por parte de loteadora, imobiliária, construtora ou incorporadora, ensejará a retenção total e reversão da garantia prestada para o Município prevista no art. 34 desta Lei, sem prejuízo do disposto no parágrafo único do art. 37 desta Lei.

§ 5º. Lei específica relativa à programas habitacionais poderá dispor de modo diverso da consequência prevista no § 4º deste artigo.

Art. 40. Aprovado o projeto de loteamento, o loteador deverá submetê-lo ao registro de imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, acompanhado dos documentos exigidos pelo cartório de registro, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 41. O loteador deverá executar, sem ônus para o Município, todos os serviços e obras de infraestrutura especificados nos projetos enumerados no art. 30 desta Lei, tendo o prazo de 02 (dois) anos a contar da data do registro do loteamento junto ao cartório.

§ 1º. Findado o prazo de 02 (dois) anos, o proprietário poderá solicitar a prorrogação por até 02 (dois) anos, mediante justificativa por caso fortuito ou força maior, o qual caberá avaliação da Administração.

§ 2º. Os serviços complementares como: execução de calçadas, execução de praças e demais solicitações feita pelo Município poderão ser executados em um prazo máximo de até 03 (três) anos, contados da data do recebimento do loteamento por parte do Município, período no qual o município exigirá a manutenção das garantias dadas pelo proprietário do loteamento no limite do valor da infraestrutura complementar.

§ 4º. A ocupação dos lotes parcelados, só se dará após a emissão do Alvará de Habite-se do empreendimento, o não cumprimento do disposto acarretará em multa ao loteador e ao ocupante de forma solidária no valor correspondente a 20% (vinte por cento) do valor do imóvel, tomando por base o valor da garantia.

§ 5º. O Município poderá emitir carta de habite-se com recebimento parcial do loteamento, desde que tais ações estejam previamente definidas no projeto do loteamento e na aprovação do



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOBRES

Rua Ludgardes Hoffmann Riedi, s/n,
Jardim Paraná Cep: 78.460-000 Nobres – MT
(65) 3376-4200 – CNPJ 03.424.272/0001-07
www.nobres.mt.gov.br / faleconosco@nobres.mt.gov.br



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

mesmo, sendo que a etapa a ser recebida deverá estar com 100% (cem por cento) dos serviços de infraestrutura básica conclusa.

§ 6º. Com objetivo de executar os Programas Habitacionais Municipal, o Município poderá ampliar o prazo para conclusão das obras de infraestrutura do loteamento para até 4 (quatro) anos.

Art. 42. Findado o prazo de execução, caso não tenham sido realizados os serviços e obras de infraestrutura, o Município executará as obras e serviços que julgar necessário e promoverá o competente ato para recebimento da garantia apresentada, conforme o Art. 32 desta Lei.

Parágrafo único. Em circunstância do valor a ser custeado pelo Município na execução da obra de infraestrutura for superior ao valor da garantia, deverá o responsável pelo loteamento complementar ou ressarcir o Município.

Art. 43. Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, mediante requerimento do interessado, o Município liberará a garantia através de Decreto, após devida vistoria com relatório e registro fotográfico. (Redação dada pela Lei Complementar nº 209/2020)

Parágrafo único. O Município poderá, mediante requerimento do interessado, liberar proporcionalmente a garantia apresentada, à medida que os serviços e obras forem sendo concluídos, desde que atendido o cronograma de execução.

CAPÍTULO IV

ALTERAÇÕES DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 44. Qualquer alteração do projeto do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, quando houver, bem como da aprovação do Poder Público Municipal, devendo ser averbada no registro de imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º. Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto nesta Lei, para que seja feita a anotação de modificação no alvará de loteamento, pelo Poder Público Municipal.





Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

§ 2º. Quando houver mudança substancial no projeto do loteamento, o mesmo será examinado, no todo ou na parte alterada, observando as disposições desta Lei e aquelas constantes no alvará e no decreto de autorização, expedindo-se então, um novo alvará e baixando-se também um novo decreto.

Art. 45. Toda e qualquer alteração, total ou parcial, secundária ou substancial, no projeto de loteamento, durante a vigência do alvará de licença para execução, dependerá de prévia anuênciia dos titulares de direito sobre os lotes vendidos ou compromissados à venda.

CAPÍTULO V DA EXECUÇÃO DAS OBRAS E DA INFRAESTRUTURA

Art. 46. A execução das obras de infraestrutura mínima será acompanhada e fiscalizada pelo Departamento de Engenharia da Prefeitura, ao qual competirá:

I – Aprovar previamente os projetos executivos;

II – Realizar vistorias periódicas durante a execução, emitindo relatórios técnicos de conformidade;

III – Exigir, quando necessário, a realização de ensaios técnicos e testes laboratoriais de qualidade, às expensas do loteador;

IV – Determinar as correções de vícios construtivos ou de projeto;

V – Atestar a conclusão e o recebimento provisório e definitivo das obras, constituindo condição para a liberação da comercialização dos lotes.

Art. 47. O recebimento das obras ocorrerá em duas etapas:

I – Recebimento provisório, após a conclusão e entrega formal das obras, permitindo a utilização da infraestrutura e a continuidade do empreendimento;

II – Recebimento definitivo, após o prazo de manutenção fixado no art. 26, condicionado à comprovação da durabilidade e pleno funcionamento das obras.

Art. 48. Nenhum loteamento ou desmembramento será liberado para comercialização plena sem o recebimento provisório das obras de infraestrutura, e nenhum será considerado concluído sem o recebimento definitivo.

Art. 49. As obras de infraestrutura deverão observar:



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOBRES

Rua Ludgardes Hoffmann Riedi, s/n,
Jardim Paraná Cep: 78.460-000 Nobres – MT
(65) 3376-4200 – CNPJ 03.424.272/0001-07
www.nobres.mt.gov.br / faleconosco@nobres.mt.gov.br



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

I – As normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e de órgãos reguladores competentes;

II – Os parâmetros de qualidade e durabilidade estabelecidos em regulamento, devendo a pavimentação ter vida útil mínima de 10 (dez) anos e os sistemas de drenagem serem dimensionados para atender ao menos às chuvas decenais;

III – As diretrizes técnicas expedidas pelo Departamento de Engenharia da Prefeitura;

IV – As condicionantes ambientais fixadas em licenciamento.

TÍTULO IV DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 50. A solicitação de desmembramento e remembramento de áreas de lotes será feita mediante requerimento do interessado, junto ao Poder Público Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Planta de situação do imóvel em escala legível, contendo:

- a) indicação das vias e lotes adjacentes existentes;
- b) dimensões lineares e angulares e áreas e numeração dos lotes, atuais e pretendidas, abrangidos pelo desmembramento ou remembramento;
- c) indicação de edificações existentes, se houver.

II - Título de propriedade e certidão negativa de ônus dos imóveis abrangidos pelo projeto, fornecidos pelo registro de imóveis;

III - Memorial descritivo georreferenciado dos lotes abrangidos, contendo áreas, medidas e confrontações;

IV - Anotação de responsabilidade técnica emitida pelo profissional responsável pelo projeto.

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos deverão ser apresentadas de acordo com as normas da ABNT e conter nome e assinatura do (s) proprietário (s) e responsável técnico.

Art. 51. Após analisado o projeto e a documentação, será aprovado o projeto de desmembramento ou remembramento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOBRES

Rua Ludgardes Hoffmann Riedi, s/n,
Jardim Paraná Cep: 78.460-000 Nobres – MT
(65) 3376-4200 – CNPJ 03.424.272/0001-07
www.nobres.mt.gov.br / faleconosco@nobres.mt.gov.br



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

Parágrafo único. Somente após o registro no Registro de Imóveis competente, dos lotes resultantes do desmembramento e/ou remembramento, poderá o Poder Público Municipal conceder licença para construção nos mesmos.

Art. 52. A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só será permitida quando os terrenos resultantes do lote a desmembrar, ainda que edificados, compreenderem porções que possam constituir lotes independentes, com acesso direto ao logradouro público, observando as dimensões mínimas em que estiver situado, de acordo com as normas urbanísticas vigentes.

Parágrafo único. Excetua-se do disposto no caput deste artigo o desmembramento de lotes destinados a área verde de loteamento urbano e contíguos a área de preservação permanente.

Art. 53. Para desmembrar áreas não loteadas, já arruadas em função da implantação de loteamentos adjacentes, o interessado deverá executar as obras de infraestrutura descritas no artigo 31 desta Lei, por ventura ainda pendentes.

Art. 54. Será permitido o desmembramento de área já dotada de infraestrutura, inclusive pavimentação asfáltica, atendidas as seguintes condições:

I - Que os lotes resultantes do desmembramento atendam os parâmetros da Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano;

II - Que o desmembramento observe o sistema viário existente e projetado para o local.

Parágrafo único. A área reservada com as finalidades especificadas, conforme o caput deste artigo, será integrada ao patrimônio do Município no ato do registro do desmembramento.

Art. 55. Para fins de aprovação de desmembramentos e subdivisões em áreas nas quais existam vias de circulação abertas, interligando a malha urbana, e utilizadas como passagem permanente pelo público há mais de vinte anos, o Município de Nobres receberá em doação aquelas vias públicas, desde que estejam em conformidade com as diretrizes e com o projeto de arruamento estabelecido para a região.

Art. 56. O prazo máximo para análise do projeto de desmembramento e/ou remembramento, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Poder Público Municipal, será de 30 (trinta) dias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOBRES

Rua Ludgardes Hoffmann Riedi, s/n,
Jardim Paraná Cep: 78.460-000 Nobres – MT
(65) 3376-4200 – CNPJ 03.424.272/0001-07
www.nobres.mt.gov.br / faleconosco@nobres.mt.gov.br



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

Parágrafo único. Caso não sejam cumpridas todas as exigências, poderá o departamento competente devolver o projeto analisado com suas pendências, para que o proprietário e/ou responsável técnico promova as devidas correções no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de arquivamento do projeto.

LIVRO IV

DOS LOTEAMENTOS EXISTENTES E DA REGULARIZAÇÃO

CAPÍTULO I

DA ADEQUAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 57. Os loteamentos aprovados e implantados até a entrada em vigor desta Lei, mas que não possuam infraestrutura mínima ou apresentem irregularidades urbanísticas, deverão ser objeto de adequação obrigatória, observado o disposto nesta Lei e, quando cabível, os procedimentos de Regularização Fundiária Urbana – REURB previstos na Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 58. A adequação urbanística será formalizada por termo de compromisso firmado entre o loteador e o Município, contendo:

I – Levantamento técnico do estado atual da infraestrutura;

II – Plano de obras de correção e complementação;

III – Cronograma físico-financeiro;

IV – Garantias financeiras idôneas para execução das obras;

V – Prazo máximo de execução, não superior a 24 (vinte e quatro) meses, prorrogável apenas em casos excepcionais;

VI – Sanções aplicáveis em caso de descumprimento.

Art. 59. O Município poderá admitir, em caráter excepcional, a participação de associações de moradores ou entidades representativas no termo de compromisso, sem prejuízo da responsabilidade principal, integral e solidária do loteador.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOBRES

Rua Ludgardes Hoffmann Riedi, s/n,
Jardim Paraná Cep: 78.460-000 Nobres – MT
(65) 3376-4200 – CNPJ 03.424.272/0001-07
www.nobres.mt.gov.br / faleconosco@nobres.mt.gov.br



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

CAPÍTULO II DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 60. A regularização de loteamentos existentes observará, obrigatoriamente, a Lei Federal n. 13.465/2017, devendo o Município enquadrar os casos concretos nas modalidades:

I – REURB-S (interesse social): quando destinados a população de baixa renda, conforme critérios legais;

II – REURB-E (interesse específico): quando destinados às demais situações, inclusive empreendimentos privados.

§ 1º. O Município poderá adotar medidas complementares para assegurar a efetividade da regularização fundiária, garantida sempre a proteção do adquirente de boa-fé.

§ 2º. Em qualquer modalidade de regularização fundiária, fica assegurada a proteção ao adquirente de boa-fé, sem prejuízo da responsabilidade integral do loteador ou empreendedor pela reparação de danos urbanísticos, ambientais e ao erário.

Art. 61. Nas hipóteses de loteamentos clandestinos ou irregulares, o Município poderá:

I – notificar o loteador para promover a regularização no prazo assinalado;

II – instaurar procedimento de regularização fundiária de ofício, resguardando os direitos dos adquirentes de boa-fé;

III – executar subsidiariamente apenas as obras essenciais e inadiáveis, cobrando os custos regressivamente do loteador, inclusive mediante inscrição em dívida ativa e execução fiscal.

CAPÍTULO III DAS SANÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOTEADOR EM LOTEAMENTOS EXISTENTES

Art. 62. O loteador que deixar de promover a adequação de loteamentos existentes ficará sujeito a:





Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

- I – Execução da garantia prestada;
- II – Multa correspondente a até 20% (vinte por cento) do valor atualizado das obras não executadas;
- III – Embargo e interdição de obras e construções no loteamento;
- IV – Proibição de aprovação de novos projetos de parcelamento até a plena regularização;
- V – Cobrança regressiva de valores despendidos pelo Município, com inscrição em dívida ativa.

Art. 63. O Município não assumirá em caráter definitivo a infraestrutura de loteamentos existentes sem que sejam atendidas as condições mínimas previstas nesta Lei, salvo na hipótese de execução subsidiária para resguardar a saúde, a segurança ou o interesse público relevante, assegurado o direito de regresso contra o loteador.

Art. 64. Os loteamentos que não cumprirem as condições mínimas de adequação no prazo regulamentar não poderão obter:

- I – autorizações para novas edificações;
- II – ligações de serviços públicos de água, esgoto e energia elétrica;
- III – licenciamentos urbanísticos ou ambientais.

LIVRO VI

DAS RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO I

DO LOTEADOR

Art. 65. O loteador é o responsável exclusivo e principal pela execução, qualidade e manutenção da infraestrutura mínima e complementar exigidas nesta Lei, respondendo de forma objetiva pelos danos decorrentes de sua omissão ou má execução.



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

Art. 66. A responsabilidade do loteador é integral e solidária em relação a todos os adquirentes de lotes e ao Município, subsistindo mesmo em caso de:

I – Cessão ou transferência do empreendimento a terceiros;

II – Alteração da forma societária da empresa;

III – Eventual anuênciam administrativa obtida de forma precária.

Art. 67. O loteador é responsável pela execução das obras de infraestrutura do loteamento e por sua manutenção até o recebimento definitivo pelo Município, sem prejuízo das demais responsabilidades previstas nesta Lei.

Art. 68. Nenhuma anuênciam, fiscalização deficiente ou aprovação administrativa do Município poderá ser invocada pelo loteador como excludente ou atenuante de sua responsabilidade.

CAPÍTULO II DO MUNICÍPIO

Art. 69. O Município é responsável pela regulação e fiscalização urbanística, cabendo-lhe:

I – Estabelecer diretrizes urbanísticas e ambientais;

II – Analisar e aprovar os projetos de parcelamento;

III – Acompanhar e fiscalizar a execução das obras;

IV – Aplicar sanções administrativas em caso de descumprimento;

V – Adotar medidas necessárias para resguardar o interesse público e o adquirente de boa-fé.

Art. 70. A intervenção do Município na execução das obras de infraestrutura ocorrerá apenas em caráter subsidiário, nos casos de risco imediato à saúde, segurança ou interesse coletivo.

§ 1º. A adoção de medidas subsidiárias pelo Município não implicará assunção definitiva da obrigação de urbanizar, mantendo-se íntegra a responsabilidade do loteador até a plena entrega da infraestrutura mínima.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOBRES

Rua Ludgardes Hoffmann Riedi, s/n,
Jardim Paraná Cep: 78.460-000 Nobres – MT
(65) 3376-4200 – CNPJ 03.424.272/0001-07
www.nobres.mt.gov.br / faleconosco@nobres.mt.gov.br



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

§ 2º. Em qualquer hipótese de intervenção subsidiária, fica assegurado ao Município o direito de regresso integral contra o loteador.

LIVRO VII DO PROCESSO ADMINISTRATIVO E DAS SANÇÕES

CAPÍTULO I DA FISCALIZAÇÃO E DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Art. 71. Compete ao Município, por meio de seus órgãos técnicos e de fiscalização, acompanhar a execução dos parcelamentos do solo urbano, realizando vistorias, emitindo relatórios técnicos e lavrando autos de infração quando constatadas irregularidades.

Art. 72. Constatada infração às normas desta Lei ou de legislação correlata, será lavrado auto de infração, que deverá conter:

I – A identificação do autuado;

II – A descrição objetiva da irregularidade;

III – O dispositivo legal ou regulamentar infringido;

IV – Prazo para correção ou defesa, quando cabível;

V – A assinatura do agente fiscal e ciência do autuado.

Art. 73. O autuado poderá apresentar defesa administrativa no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da ciência do auto.

Art. 74. A autoridade administrativa competente decidirá no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável de forma fundamentada, podendo:

I – Arquivar o processo, se a autuação for improcedente;

II – Determinar a correção da irregularidade, fixando prazo para cumprimento;





Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

III – Aplicar as sanções cabíveis.

Art. 75. Das decisões administrativas caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis, dirigido à autoridade imediatamente superior, com efeito suspensivo.

Art. 76. O processo administrativo observará os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, finalidade, razoabilidade, proporcionalidade, contraditório e ampla defesa.

CAPÍTULO II DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 77. O descumprimento das obrigações previstas nesta Lei sujeitará o loteador, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal, às seguintes sanções administrativas, aplicáveis isolada ou cumulativamente:

I – Advertência;

II – Multa pecuniária;

III – Embargo total ou parcial das obras;

IV – Interdição temporária ou definitiva da comercialização de lotes;

V – Cassação da aprovação ou licença concedida;

VI – Proibição de aprovação de novos projetos de parcelamento até a regularização do empreendimento.

Parágrafo único. A cumulação de sanções observará os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, sendo admitida quando as penalidades possuírem naturezas distintas e finalidades complementares, vedada, entretanto, a aplicação de mais de uma sanção de mesma natureza sobre o mesmo fato, a fim de evitar dupla punição.

Art. 78. A advertência será aplicada nas infrações de natureza leve, especialmente quando não houver risco imediato à saúde, à segurança ou ao interesse coletivo, devendo ser fixado prazo para a correção voluntária da irregularidade.





Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

Art. 79. O embargo total ou parcial da obra será aplicado quando:

- I – A execução estiver em desacordo com o projeto aprovado;
- II – Houver risco à saúde, à segurança ou ao meio ambiente;
- III – Estiver sendo realizada em área de preservação, faixa *non aedificandi* ou área de risco;
- IV – Houver comercialização de lotes antes da conclusão da infraestrutura mínima exigida.

Parágrafo único. O levantamento do embargo dependerá da correção integral da irregularidade e da manifestação favorável do órgão competente do Município.

Art. 80. A interdição temporária ou definitiva da comercialização de lotes será aplicada quando:

- I – O empreendimento estiver sendo comercializado sem aprovação ou registro;
- II – Não houver execução da infraestrutura mínima exigida;
- III – Houver descumprimento reiterado das obrigações previstas nesta Lei.

Art. 81. A cassação da aprovação ou licença do parcelamento poderá ser aplicada quando o loteador:

- I – Descumprir de forma grave e reiterada as condições estabelecidas na aprovação;
- II – Deixar de executar as obras de infraestrutura mínima, mesmo após prazo concedido pelo Município;
- III – Descumprir embargo ou interdição aplicados pelo órgão competente.

Art. 82. A proibição de aprovação de novos projetos de parcelamento será aplicada ao loteador ou empreendedor que:

- I – Tiver contra si decisão administrativa definitiva pela cassação da aprovação ou licença;



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

II – Estiver em débito com o Município em razão de multas, taxas ou encargos relativos a parcelamento do solo;

III – estiver inadimplente com a execução de obras de infraestrutura em loteamento anterior.

Art. 83. As multas aplicáveis em razão do descumprimento desta Lei terão valor entre 500 (quinhentas) e 50.000 (cinquenta mil) UFRM, fixadas conforme os critérios de gradação a seguir:

I – quanto à gravidade da infração:

- a) leve: até 5.000 UFRM;
- b) média: de 5.001 a 20.000 UFRM;
- c) grave: acima de 20.000 UFRM;

II – quanto ao porte do empreendimento:

- a) pequeno (até 20 lotes): redução de até 30% do valor base;
- b) médio (21 a 100 lotes): valor base;
- c) grande (acima de 100 lotes): majoração de até 30% do valor base;

III – quanto à reincidência:

- a) primeira reincidência: acréscimo de 20%;
- b) segunda reincidência: acréscimo de 50%;
- c) terceira reincidência ou mais: aplicação no teto da faixa correspondente;

IV – quanto à vantagem auferida ou pretendida:

- a) inexistente ou irrelevante: sem acréscimo;
- b) relevante: acréscimo de até 30%;
- c) significativa ou dolosa: acréscimo de até 50%.

§ 1º. Na aplicação da multa, os critérios acima serão considerados de forma cumulativa, devendo o ato administrativo indicar expressamente os fundamentos da fixação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOBRES

Rua Ludgardes Hoffmann Riedi, s/n,
Jardim Paraná Cep: 78.460-000 Nobres – MT
(65) 3376-4200 – CNPJ 03.424.272/0001-07
www.nobres.mt.gov.br / faleconosco@nobres.mt.gov.br



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

§ 2º. O Poder Executivo poderá detalhar em regulamento as faixas de enquadramento e a forma de cálculo, assegurando proporcionalidade e isonomia na aplicação das sanções.

§ 3º. Para fins desta Lei, as infrações classificam-se em:

I – Leves:

- a) atraso no cumprimento de exigências formais ou documentais;
- b) descumprimento de prazos de comunicação ao Município sem impacto direto na obra;
- c) execução de obra em desacordo com detalhes técnicos de menor relevância, passíveis de correção imediata.

II – Médias:

- a) início de obras sem a devida comunicação prévia ou sem acompanhamento técnico;
- b) alteração do projeto aprovado que não implique risco imediato à segurança ou à saúde pública;
- c) execução de obras de infraestrutura de forma incompleta ou com padrão inferior ao aprovado, mas ainda passível de regularização.

III – Graves:

- a) comercialização de lotes sem aprovação e registro do loteamento;
- b) execução de obras em área de preservação permanente, faixa non aedificandi ou área de risco;
- c) descumprimento das diretrizes urbanísticas expedidas pelo Município;
- d) reincidência em infrações médias;
- e) qualquer ato que importe risco direto à saúde, à segurança ou ao interesse coletivo

Art. 84. A cassação da aprovação ou da licença de parcelamento poderá ser aplicada quando constatado:

I – fraude ou falsidade nos documentos apresentados;

II – descumprimento reiterado de notificações ou determinações da Prefeitura;

III – abandono da execução das obras de infraestrutura mínima.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOBRES

Rua Ludgardes Hoffmann Riedi, s/n,
Jardim Paraná Cep: 78.460-000 Nobres – MT
(65) 3376-4200 – CNPJ 03.424.272/0001-07
www.nobres.mt.gov.br / faleconosco@nobres.mt.gov.br



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

Art. 85. A reincidência específica acarretará a majoração da multa em até o dobro do valor aplicado anteriormente e poderá ensejar a interdição definitiva da comercialização dos lotes.

Parágrafo único. As sanções previstas neste capítulo serão aplicadas mediante processo administrativo, observados o contraditório e a ampla defesa.

CAPÍTULO III DA EXECUÇÃO DAS SANÇÕES

Art. 86. As multas não pagas no prazo legal serão inscritas em dívida ativa e cobradas mediante execução fiscal, acrescidas de atualização monetária, juros e encargos legais.

Art. 87. As sanções de embargo, interdição e cassação terão efeito imediato, independentemente de recurso, quando o descumprimento representar risco à coletividade ou configurar infração gravíssima.

Art. 88. O Município poderá adotar medidas cautelares, inclusive embargo imediato de obras ou suspensão da comercialização de lotes, sempre que houver fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

Art. 89. A aplicação de sanções administrativas não exclui:

I – A responsabilidade civil do loteador por perdas e danos;

II – A responsabilidade penal por eventuais crimes urbanísticos ou ambientais;

III – A obrigação de reparar integralmente os prejuízos causados ao Município, à coletividade e aos adquirentes de boa-fé.

LIVRO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

TÍTULO I DAS NORMAS TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO I



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOBRES

Rua Ludgardes Hoffmann Riedi, s/n,
Jardim Paraná Cep: 78.460-000 Nobres – MT
(65) 3376-4200 – CNPJ 03.424.272/0001-07
www.nobres.mt.gov.br / faleconosco@nobres.mt.gov.br



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

DA REGULARIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS EXISTENTES

Art. 90. Os loteamentos aprovados ou em fase de aprovação até a data de entrada em vigor desta Lei terão sua regularização regida pelas normas anteriormente vigentes, não lhes sendo exigida a adequação imediata às disposições desta Lei.

§ 1º. Aos empreendimentos já implantados ou em execução será assegurada a continuidade das obras e registros nos termos da legislação sob a qual foram aprovados, preservados os direitos adquiridos.

§ 2º O Município poderá, mediante regulamento, estabelecer medidas de adaptação voluntária ou progressiva dos loteamentos existentes às novas regras urbanísticas previstas nesta Lei, respeitada a viabilidade técnica e econômica.

CAPÍTULO II DA TRANSIÇÃO PARA OS NOVOS LOTEAMENTOS

Art. 91. Os requerimentos de aprovação de loteamentos protocolizados após a entrada em vigor desta Lei deverão observar suas disposições, ressalvadas as regras de transição previstas neste Capítulo.

Art. 92. As exigências relativas à documentação, infraestrutura e percentuais de áreas públicas serão aplicadas de forma progressiva, observando-se os seguintes prazos:

I – No primeiro e no segundo ano de vigência desta Lei, aplicam-se as exigências essenciais de compatibilidade com a legislação ambiental, viária e de zoneamento;

II – No terceiro ano de vigência, será exigido o atendimento integral a todas as disposições desta Lei.

§ 1º. Regulamento do Poder Executivo poderá detalhar o cronograma de adaptação, de modo a compatibilizar o cumprimento gradual desta Lei com a realidade socioeconômica do Município.

§ 2º. Os loteamentos de interesse social poderão observar regime simplificado de transição, definido em regulamento, com prazos e exigências compatíveis à sua natureza, de forma a não inviabilizar a política habitacional do Município.





Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

CAPÍTULO III DA SUSPENSÃO DE EFEITOS E DE NORMAS CONFLITANTES

Art. 93. As disposições desta Lei prevalecerão sobre normas municipais anteriores que disponham de forma diversa acerca do parcelamento do solo urbano.

§ 1º Até que sejam revogadas ou atualizadas, ficam suspensos os efeitos de leis, decretos, portarias ou regulamentos municipais que conflitem com as regras ora instituídas.

§ 2º O Poder Executivo deverá, no prazo de até 12 (doze) meses, promover a revisão e consolidação da legislação urbanística municipal, de modo a compatibilizá-la integralmente com esta Lei.

TÍTULO II DA REGULAMENTAÇÃO

CAPÍTULO I DA COMPETÊNCIA REGULAMENTAR DO PODER EXECUTIVO

Art. 94. Compete ao Poder Executivo regulamentar esta Lei no que couber, expedindo decretos, instruções normativas e manuais técnicos necessários à sua plena aplicação.

§ 1º. O regulamento deverá estabelecer os procedimentos administrativos, fluxos de análise, prazos e formulários padronizados para os processos de parcelamento do solo urbano.

§ 2º. O Município poderá instituir meios eletrônicos para protocolo, acompanhamento e publicidade dos pedidos e decisões.

CAPÍTULO II DAS NORMAS COMPLEMENTARES E SETORIAIS

Art. 95. O Poder Executivo, por meio de seus órgãos técnicos, expedirá normas complementares específicas sobre:

I – Requisitos de infraestrutura urbana, em especial abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e energia elétrica;



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOBRES

Rua Ludgardes Hoffmann Riedi, s/n,
Jardim Paraná Cep: 78.460-000 Nobres – MT
(65) 3376-4200 – CNPJ 03.424.272/0001-07
www.nobres.mt.gov.br / faleconosco@nobres.mt.gov.br



Prefeitura Municipal de Nobres

Estado de Mato Grosso

II – Parâmetros de mobilidade urbana e integração com o sistema viário;

III – Exigências de acessibilidade universal nos espaços públicos;

IV – Diretrizes ambientais e de sustentabilidade aplicáveis ao parcelamento do solo.

§ 1º. As normas complementares deverão observar a legislação federal e estadual aplicável, bem como as diretrizes do Plano Diretor Municipal.

§ 2º. Sempre que possível, as normas técnicas deverão ser harmonizadas com padrões de órgãos reguladores e com normas da ABNT, de modo a assegurar atualidade e padronização.

TÍTULO III DA REVOGAÇÃO E DA VIGÊNCIA

CAPÍTULO ÚNICO DA REVOGAÇÃO EXPRESSA E ENTRADA EM VIGOR

Art. 96. Ficam revogadas todas as disposições em contrário, especialmente as leis e normas municipais que disciplinem de forma diversa o parcelamento do solo urbano.

Art. 97. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 98. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, contados de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Nobres/MT, 03 de novembro de 2025.

JOSÉ DOMINGOS FRAGA FILHO
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOBRES

Rua Ludgardes Hoffmann Riedi, s/n,
Jardim Paraná Cep: 78.460-000 Nobres – MT
(65) 3376-4200 – CNPJ 03.424.272/0001-07
www.nobres.mt.gov.br / faleconosco@nobres.mt.gov.br