



**LEI COMPLEMENTAR Nº 094, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2025.**

**“DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS QUATRO MARCOS/MT E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

**JAMIS SILVA BOLANDIN**, prefeito do município de São José dos Quatro Marcos/MT, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei faz saber, que a câmara municipal de São José dos Quatro Marcos/MT, aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

**TÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO I**  
**DOS FUNDAMENTOS E OBJETIVOS**

**Art. 1º** Esta Lei disciplina o uso e a ocupação do solo no Município de São José dos Quatro Marcos/MT que atende aos dispositivos da Lei Orgânica do Município.

**Parágrafo único.** Todo e qualquer parcelamento de terreno, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, sua ocupação, desmatamento, construção, reforma, ampliação e utilização de edifícios, são regulamentados pela presente Lei, observado, no que couberem, as disposições das Legislações Federal e Estadual pertinentes e Lei de Parcelamento do solo do Município.

**Art. 2º** Esta Lei tem como objetivos:

- I. Regular a abertura de vias públicas e a subdivisão de glebas em lotes para fins urbanos;
- II. Disciplinar a localização de atividades dentro do território do Município;
- III. Regular a implantação de edificações nos lotes.

**CAPÍTULO II**  
**DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 3º** Para os efeitos desta lei entende-se por:

- I. Zonas: são porções do território do Município definidas por Lei e caracterizadas pela função social específica;



- II. Alinhamento: é a linha divisória entre terreno de propriedade particular e logradouro público;
- III. Alvará de parcelamento e alvará de obras: são documentos de obras sujeitas à fiscalização do Poder Executivo;
- IV. Área construída: é a soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação;
- V. Área de uso institucional: é o espaço reservado para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura e administração;
- VI. Área ocupada: é a área de projeção horizontal da edificação sobre o terreno;
- VII. Desmembramento: é a subdivisão de gleba com área inferior a 5.000 m<sup>2</sup> em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente desde que não implique na abertura de novos logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- VIII. Desdobro: é a subdivisão de um lote urbano em dois;
- IX. Embargo: é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;
- X. Equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- XI. Equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, rede telefônica e gás canalizado;
- XII. Espaço ou área livre de uso público: é a área de uso comum ou especial da população, destinada, exclusiva ou predominantemente, à recreação ou lazer ao ar livre;
- XIII. Faixa de rolamento: é cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;
- XIV. Faixa de domínio: é a área de propriedade pública destinada à circulação, que poderá ter largura superior à do conjunto das faixas de rolamento e calçadas;
- XV. Faixa não edificante: é a área do terreno onde não é permitida qualquer construção,  
vinculando-se o seu uso a uma servidão;
- XVI. Faixa sanitária: é a área não edificante cujo uso está vinculado à servidão de passagem para efeito de drenagem e captação de águas pluviais ou construção de rede de esgoto;
- XVII. Frente do lote: é a divisa lindeira à via oficial de circulação que dá acesso ao lote;

*J*



XVIII. “Habite-se”: é o documento que autoriza a ocupação de edificações sujeitas à fiscalização do Poder Executivo;

XIX. Lote: é a parcela de terreno, constituindo unidade autônoma de propriedade, com pelo menos um acesso por via oficial de circulação;

XX. Logradouro público: é a área de uso comum ou especial da população, destinada exclusiva ou predominantemente à circulação;

XXI. Loteamento: é a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação de qualquer natureza, com abertura de novas vias de circulação, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXII. Gleba: é a área de terra que não foi objeto de parcelamento para fins urbanos;

XXIII. Habitação de interesse social: é aquela destinada à população que vive em condições de habitação precária ou auferir renda familiar inferior a 3 (três) salários mínimos;

XXIV. Parcelamento: é a subdivisão de gleba sob forma de loteamento, desmembramento ou desdobro;

XXV. Passeio ou calçada: é a parte do logradouro público reservado ao tráfego de pedestres;

XXVI. Recuo: é a distância entre o limite externo da área ocupada pela edificação e a divisa do lote;

XXVII. Taxa de ocupação: é o quociente entre a área ocupada pela edificação e a área total do terreno a ela vinculada;

XXVIII. Termo de verificação: é o ato através do qual o Poder Executivo, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente;

XXIX. Via de circulação: é o espaço de uso comum da população destinado à circulação de veículos, de pedestres ou de ambos;

XXX. Via de circulação interrompida: é aquela em que uma de suas extremidades não desemboca em outra;

XXXI. Vistoria: é a diligência efetuada pelo Poder Executivo, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de um edifício ou terreno;

XXXII. Potencial construtivo de um lote ou terreno: é a área possível de nele ser construído, aplicando-se o coeficiente de aproveitamento;

XXXIII. Solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado: é a área, lote ou terreno desocupado, sem edificações, sem utilização por atividade social ou econômica

1



ou que apresente coeficiente de aproveitamento ou requisitos menor que aquele definido como mínimo;

XXXIV. Corredores de comércio e serviços: são as faixas constituídas pelos lotes lindeiros, de cada lado da rede de vias principais urbanas, destinadas, preferencialmente, aos usos associados a veículos ou geradores de grande volume de tráfego.

## TÍTULO II

### DAS NORMAS DE PROCEDIMENTOS

#### CAPÍTULO I

##### DAS DIRETRIZES PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 4º** Antes da elaboração dos projetos de parcelamento de gleba o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a expedição de Diretrizes Preliminares de Parcelamento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes elementos e informações:

I. Duas vias de planta da gleba na escala de 1:1000, contendo:

- a. As divisas da área a ser parcelada;
- b. As curvas de nível de metro em metro;
- c. A localização dos cursos d'água, nascentes, bosques, árvores e construções existentes;
- d. A indicação dos arruamentos contíguos em todo o perímetro com a localização das vias de comunicação, das áreas livres e equipamentos urbanos e comunitários existentes em suas adjacências;
- e. O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- f. As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
- g. A proposta de abertura das vias de circulação, quadras, lotes e reservas de áreas públicas;
- h. O croqui de localização da gleba, em escala 1:5000, contendo as referências que possibilitem a perfeita localização da mesma.

II. Certidão de matrícula da área, atualizada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 5º** Atendendo ao requerimento do interessado o Poder Executivo, após vistoria na área pela área responsável expedirá as Diretrizes Preliminares de Parcelamento contendo:

1



- I. Anteprojeto com as vias de circulação a integrarem o sistema viário do Município, quadras, lotes e as áreas de uso público;
- II. As obras necessárias que permitirão a implantação do loteamento em terrenos baixos, alagadiços, sujeitos a inundação e insalubres, a serem executadas antes do parcelamento;
- III. As obras e as diretrizes dos dispositivos necessários à retenção e absorção das águas pluviais, visando à prevenção da erosão;
- IV. A fixação de zonas de uso, assim como das Áreas Especiais;
- V. As obras e equipamentos mínimos exigíveis pelo Município.

**§ 1º** Decorrido o prazo de 2 (dois) anos, sem que o interessado tenha apresentado o requerimento para a aprovação definitiva do parcelamento, as diretrizes serão canceladas automaticamente, não sendo permitido a sua renovação.

**§ 2º** Caso as informações fornecidas pelo responsável técnico pelo empreendimento estejam em desacordo com a realidade, as diretrizes fornecidas ficam canceladas.

**Art. 6º** O projeto de parcelamento elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas será apresentado pelo interessado que requererá, junto ao Poder Executivo, a correspondente aprovação, juntando-se as seguintes informações:

- I. Certidão de matrícula do imóvel, atualizada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- II. Certidão de ônus reais que pesem sobre o imóvel;
- III. Certidão negativa de tributos municipais sobre o imóvel, quando se tratar de área urbana;
- IV. Projeto em 5 (cinco) vias assinadas pelo proprietário e profissionais habilitados, devidamente aprovadas, contendo:
  - a. Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas divisões e numeração, localização e configuração das áreas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
  - b. Sistemas de vias com as respectivas hierarquias;
  - c. As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e de ângulos centrais das vias;
  - d. Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
  - e. A indicação de marcos de alinhamentos e nivelamentos localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;



f. A indicação de plantas de níveis e perfis de todas as linhas de escoamentos das águas pluviais;

V. Uma via do projeto em meio eletrônico;

VI. Projetos dos equipamentos urbanos de responsabilidade do loteador, em 5 (cinco) vias, previamente aprovados pelas concessionárias respectivas dos serviços a serem implantados;

VII. Memorial descritivo em 5 (cinco) vias, assinado pelo proprietário e pelo profissional habilitado, contendo:

a. Descrição sucinta do loteamento com as suas características;

b. Descrição das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

VIII. Orçamento e cronograma físico-financeiro de execução das obras e equipamentos urbanos que deverão ser executados pelo loteador dentro dos prazos previstos;

IX. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), devidamente recolhida pelos profissionais envolvidos no projeto;

X. Termo de Responsabilidade do empreendedor e dos profissionais técnicos sobre as obras de infraestrutura exigidas pelo Município por período de 5 (cinco) anos após a aprovação do parcelamento.

**Art. 7º** Estando o projeto de acordo com esta Lei e com as legislações municipal, federal e estadual pertinentes, o mesmo será aprovado pelo Poder Executivo.

**Art. 8º** O loteador caucionará como garantia da execução das obras de infraestrutura previstas na aprovação do parcelamento de solo, outros imóveis que não o que está sendo parcelado, localizados no Município de São José dos Quatro Marcos/MT, cujo valor seja correspondente a, no mínimo, 100% (cem por cento) do custo das obras a serem realizadas pelo empreendedor.

**§ 1º** O empreendedor deverá apresentar, no mínimo, 3 (três) laudos de avaliação imobiliária fornecidos por profissional habilitado pelo CRECI.

**§ 2º** A caução deverá ser apresentada mediante escritura pública de hipoteca e o seu valor será fixado a juízo do Poder Executivo.

**§ 3º** A critério do Poder Executivo, o loteador poderá oferecer como instrumento de garantia fiança bancária ou outra garantia economicamente idônea, sendo vedado garantia prestada por nota promissória e assemelhados.

**§ 4º** No ato de aprovação do projeto, bem como do instrumento de garantia mencionado neste artigo, deverão constar especificamente às obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar, nos prazos fixados no cronograma físico-financeiro.

*f*



**Art. 9º** Pagos os emolumentos devidos e outorgada a escritura de caução mencionada no artigo anterior, o Poder Executivo expedirá o competente Alvará de Parcelamento.

**§ 1º** No Alvará de Parcelamento será explicitado o cronograma físico-financeiro aprovado para a execução das obras e a aceitação da garantia.

**§ 2º** Caso haja necessidade de alteração nos projetos aprovados, o loteador deverá obter autorização do Poder Executivo e/ou concessionárias anteriormente às suas execuções.

**Art. 10.** O loteador deverá comunicar, por escrito, o início de execução das obras de infraestrutura, ao Poder Executivo ou à concessionária do serviço, para que seja possível o acompanhamento das obras.

**Art. 11.** Findo o prazo definido no inciso VIII do artigo 6º, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, o Poder Executivo, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, deverá implementá-las, executando a garantia oferecida e comunicando a omissão do loteador ao Ministério Público ou ao Delegado de Polícia.

**Art. 12.** Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, o Poder Executivo, a requerimento do loteador e após a devida fiscalização, expedirá o termo de verificação e liberará o loteador da garantia oferecida.

**Parágrafo único.** O requerimento do loteador deverá ser acompanhado de uma cópia em meio eletrônico dos projetos do loteamento, tal como executados, que será considerada oficial para todos os efeitos.

**TÍTULO III**  
**DAS NORMAS TÉCNICAS**  
**CAPÍTULO I**  
**DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 13.** Qualquer gleba objeto de parcelamento deverá ter acesso por, no mínimo, duas vias com faixa de domínio de, no mínimo, 14,00 m de largura, interligando a gleba a uma via do sistema existente.

**Parágrafo único.** O ônus das obras eventualmente necessárias para a construção ou alargamento da referida via de acesso recairá sobre o loteador. Entendendo que a via deva ter rede de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica e calçada com acessibilidade.

**Art. 14.** As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir continuidade de traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes e atender as disposições estabelecidas pelo Município.

/



§ 1º As vias de circulação que constituírem prolongamento de vias existentes deverão ter a mesma seção transversal dessas, observando, quando possível, a largura mínima de 14 (quatorze) metros.

§ 2º Não serão permitidas vias sem saída.

§ 3º Será permitido dispositivo de retorno, com raio de 14,00 m, nas vias para uso exclusivo de residência e em loteamentos da Zona Urbana.

**Art. 15.** As quadras terão comprimentos máximos de 214 (duzentos e quatorze) metros.

**Art. 16.** As áreas da gleba a ser parcelada que serão transferidas ao patrimônio municipal, conforme definido na legislação e devem obedecer aos seguintes critérios de localização:

- I. Estarem agrupadas em, no máximo, duas áreas com o mínimo de 1.000,00 m<sup>2</sup> cada;
- II. Ter frentes para, pelo menos, três vias públicas ou ser contíguas às existentes;
- III. Não ter divisas comuns com lotes privados do parcelamento;
- IV. No caso de existência de Áreas de Preservação Permanente na gleba a ser parcelada, as áreas livres deverão se localizar junto àquelas.

§ 1º No caso de parcelamento de gleba, com área inferior a 30.000 (trinta mil) m<sup>2</sup>, o disposto no “caput” deste artigo poderá ser dispensado, de forma integral ou parcial, a critério do Poder Executivo.

§ 2º As exigências do “caput” deste artigo não se aplicam ao desdobramento de lotes resultantes de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos.

§ 3º No caso de parcelamento de gleba, com área inferior a 10.000 (dez mil) m<sup>2</sup>, na Zona Urbana, a reserva de áreas públicas poderá ser substituída por outorga onerosa a ser regulamentada em lei própria.

**Art. 17.** O leito carroçável das vias de circulação deverá apresentar:

- I. Declividade longitudinal não superior a 10% e não inferior a 0,5%;
- II. Declividade transversal do eixo das faixas até o meio fio de 1% a 3%;

**Art. 18.** O alinhamento nos cruzamentos das vias de circulação de veículos deverá ser concordado por um arco de circunferência comum, de raio de 9,00 m.

**Art. 19.** Os lotes de esquina deverão ter dimensão mínima que permita a inserção da figura de um retângulo com as dimensões mínimas previstas pelo Município, para as diferentes zonas ou usos.

**Art. 20.** Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão ter as seguintes características:



I. Declividade não superior a 50% (1:2) para taludes em corte e 40% (1:2,5) para taludes de aterro;

II. Revestimentos com vegetação rasteira apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensado, a critério do Poder Executivo, em taludes de altura inferior a 1 (um) metro e declividade inferior a 1:3;

III. Canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia do talude, caso este tenha altura superior a 2 (dois) metros;

**Parágrafo único.** Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, a expensas do loteador.

**Art. 21.** Deve ser preservada até a edificação, a cobertura vegetal de lotes ou terrenos, devidamente aparada e livre de lixo ou entulho.

**Parágrafo único.** Por motivo de saúde pública, o Poder Executivo deverá notificar o loteador para executar, à suas custas, a capinação e a remoção de entulho de lotes ainda de sua propriedade, observando as sanções contidas no Código de Posturas do Município.

**Art. 22.** Nos lotes em declive, quando a diferença entre as cotas da frente e do fundo do lote for igual ou maior que 1,00 m, os lotes situados a jusante deverão ser dotados de servidão de passagem, com largura mínima de 0,50 m para drenagem das águas pluviais e escoamento dos esgotos provenientes dos lotes vizinhos situados a montante.

**Parágrafo único.** A referida servidão deverá constar do memorial descritivo do lote.

**Art. 23.** O parcelamento de solo já instalado e que esteja em desconformidade com o legislação e com a presente Lei, na data de sua publicação, deverá proceder à sua regularização, submetendo-se às seguintes disposições:

I. Solicitar a regularização junto ao Poder Executivo;

II. Apresentar aprovação dos órgãos estaduais e federais competentes;

III. Atender aos seguintes critérios mínimos: possuir sistema de abastecimento de água, coleta de esgoto e resíduos sólidos, rede de energia elétrica e iluminação pública aprovados, conforme a atribuição, pelo Poder Executivo ou pelas empresas concessionárias de tais serviços públicos.

**Art. 24.** Estando a documentação de acordo com a legislação e pago os emolumentos, o Poder Executivo expedirá o Alvará de Regularização de Parcelamento.

**Art. 25.** No caso de desmembramento ou desdobro de lote edificável que já seja resultado do parcelamento efetuado anteriormente, o interessado deverá requerer



aprovação ao Poder Executivo, atendendo as disposições da legislação e apresentando:

- I. Certidão de matrícula do imóvel, atualizada;
- II. Croqui e memorial descritivo do imóvel a desdobrar assinado pelo proprietário e por profissional habilitado, contendo:
  - a. Situação atual e situação proposta;
  - b. Planta da quadra onde se localiza o lote ou terreno com as respectivas dimensões, numerações e ruas adjacentes àquela;
  - c. Indicação de faixas não edificantes, se houver;
  - d. Indicação dos confrontantes.

## **CAPÍTULO II**

### **DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 26.** Toda construção, incluindo as ampliações, a serem efetuadas na Zona Urbana, Zona de Urbanização de Interesse Turístico, Zona de Expansão Urbana Mista, Zona de Proteção Ambiental e Zona de Expansão Industrial deverão solicitar, previamente ao Poder Executivo,

Alvará de Construção, apresentando:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;
- II. Cópia atualizada da matrícula do imóvel ou do contrato de compra e venda;
- III. Projeto técnico, em 4 (quatro) vias, em conformidade com as disposições constantes no Código de Obras do município e desta Lei, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;
- IV. Memorial descritivo, em 4 (quatro) vias, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;
- V. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) devidamente recolhida.

**§ 1º** O responsável técnico deverá estar inscrito, previamente, no cadastro mobiliário da Prefeitura Municipal.

**§ 2º** O Poder Executivo deverá editar Decreto regulamentando este artigo.

**Art. 27.** O Poder Executivo, através de seu Serviço competente, analisará o projeto e solicitará, caso necessário, correções para atender a legislação que deverão ser providenciadas pelo responsável técnico.

4



**Art. 28.** O coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e outros parâmetros permitidos para os lotes contidos nas diferentes Zonas e Áreas Especiais são aqueles constantes na legislação municipal.

**Art. 29.** No caso de construções com mais de dois pavimentos acima do nível do solo, exige-se recuo de frente igual a  $1/6$  da medida da altura total da construção, observando-se o mínimo de 3 (cinco) metros.

**Art. 30.** Para construção com mais de dois pavimentos acima do nível do solo, exige-se recuo e afastamento de  $1/4$  da medida da altura da construção, nas divisas laterais e na divisa de fundo, observando-se o mínimo de 2 (dois) metros.

**Parágrafo único.** Se a edificação possuir faces com parede-cega, admite-se para estas o recuo e afastamento de  $1/6$  da altura total da construção, observando-se o mínimo de 2 (dois) metros.

**Art. 31.** Fica proibida a construção, para fins residenciais, em lotes com frente para as rodovias.

**Art. 32.** As atividades julgadas incômodas por razão de perigo, ruídos, odores ou tráfegos, bem como de outras atividades praticadas permanentemente, somente poderão ser instaladas a mais de 100 m de hospitais, unidades de saúde e de estabelecimentos de ensino.

**Art. 33.** As áreas destinadas a estacionamento de veículos nos edifícios comerciais ou de serviços deverão ser na proporção de uma vaga para cada 100 m<sup>2</sup> da área bruta construída ou fração.

**Parágrafo único.** Nos casos de edificações que contenham diversas salas comerciais deverá ser garantida, no mínimo, uma vaga para cada sala ou unidade.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS LOTES E DO SEU USO**

**Art. 34.** Atividades comerciais como estúbulos, cocheiras, granjas, avícolas, currais, chiqueiros e estabelecimentos congêneres somente serão permitidos na Zona Rural.

**Art. 35.** A utilização, ampliação e as mudanças de uso dos imóveis situados na Zona Urbana só serão autorizadas se os usos, os lotes e as edificações estiverem de acordo com o disposto na presente Lei e na legislação específica.

**Art. 36.** Nos casos de estabelecimentos comerciais, industriais ou de prestação de serviços, a expedição do Alvará de Localização é condicionada ao atendimento do disposto em legislação específica e na presente Lei e deverá ser solicitada pelo interessado mediante a apresentação de:

1



- I. Requerimento com indicação do nome da pessoa ou razão social responsável pela atividade, com firma reconhecida do responsável;
- II. Endereço do local onde a atividade deverá ser exercida;
- III. Descrição sucinta de cada atividade exercida em um mesmo endereço, sob uma mesma razão social.
- IV. Declaração da pessoa ou da empresa interessada em cumprir todas as determinações contidas legislação específica e nesta Lei, sob pena de ter o seu Alvará de Localização cancelado e as atividades encerradas.

## **CAPÍTULO IV**

### **DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

**Art. 37.** Para efeito desta Lei somente profissional legalmente habilitado poderá ser responsável técnico por projetos ou especificações de parcelamento de solo ou construção a serem submetidos ao Poder Executivo.

§ 1º A responsabilidade civil pelos serviços do projeto, cálculo, especificação e execução cabe aos seus autores, responsáveis técnicos e construtores.

§ 2º Só poderão ser responsáveis técnicos os profissionais que apresentarem a certidão de registro do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia CREA/CAU e estarem cadastrados na Prefeitura Municipal.

## **TÍTULO IV**

### **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

**Art. 38.** A infração a qualquer dispositivo desta Lei poderá acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei nº 6.766 de 10 de dezembro de 1.979 e suas alterações, a aplicação das seguintes penalidades:

- I. Multa;
- II. Embargo;
- III. Interdição;
- IV. Demolição.

**Art. 39.** No caso de qualquer infração aos dispositivos desta Lei ou no de realização de obra ou serviço que ofereça perigo às pessoas, o infrator ou dono da obra ou serviço será notificado para, dentro do prazo que lhe for determinado, regularizar a situação.

4



**Art. 40.** O decurso do prazo da notificação, sem que tenha sido regularizada a situação que deu causa, acarretará:

I. Multa de 300 (trezentas) UPFs no caso de infração consistente na apresentação de projeto para exame do Poder Executivo, com indicação falsa sobre o imóvel a ser parcelado, modificado ou utilizado;

II. O embargo da obra ou do serviço ou do imóvel até sua regularização, nos outros casos de infração.

**Art. 41.** O desrespeito ao embargo da obra, serviço ou uso do imóvel, independentemente de outras penalidades cabíveis, sujeitará o infrator às multas especificadas no § 1º deste artigo, aplicadas por dia de prosseguimento da obra ou serviço ou de uso de imóvel à revelia do embargo e, ainda, a demolição das partes em desacordo com as especificações desta Lei.

**§ 1º** As multas diárias aplicáveis, conforme o tipo de infração são as seguintes:

I. Executar obras em desacordo com as indicações apresentadas no projeto ou no alvará de parcelamento: 300 (trezentas) UPFs;

II. Executar obras em desconformidade com as normas técnicas desta Lei: 300 (trezentas) UPF;

III. III executar qualquer obra de parcelamento sem respectivo alvará: 600 (seiscentas) UPFs;

IV. Edificar sem o respectivo alvará: 600 (seiscentas) UPFs;

V. Faltar com as precauções necessárias para a segurança ou causar danos a pessoas ou propriedades, ou acarretar prejuízo a logradouros públicos em razão da execução de obras: 300 (trezentas) UPFs;

VI. Anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, sem aprovação no Poder Executivo e o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis do parcelamento ou após o término de prazos concedidos em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente: 300 (trezentas) UPFs;

VII. Utilização de imóvel para residência ou para exercício de atividade de comércio, serviços ou indústrias sem "habite-se" ou sem licença para localização e funcionamento, ou utilização em desacordo com os termos de licença expedida, inclusive prazo de validade: 300 (trezentas) UPFs

**§ 2º** Na reincidência, dentro de 12 (doze) meses contados da primeira infração, a multa será em dobro.

1



**Art. 42.** A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não dispensa o atendimento das disposições desta Lei, de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração na forma da legislação vigente.

## **TÍTULO V**

### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 43.** Os proprietários de imóveis urbanos deverão pavimentar os passeios públicos fronteiros e mantê-los limpos e desobstruídos.

**Art. 44.** São considerados não conformes os usos, lotes e edificações utilizadas em datas anteriores à da promulgação da presente Lei e que não atendam às suas disposições.

**Art. 45.** Os lotes não conformes são considerados edificáveis.

**Parágrafo único.** São permitidas alterações de área ou configuração de lotes não conformes, desde que não agravem sua desconformidade em relação à presente Lei.

**Art. 46.** As condições não conformes só poderão sofrer reformas ou ampliações que não agravem sua desconformidade em relação a presente Lei.

**Art. 47.** As mudanças de uso em lotes ou edificações não conformes são permitidas desde que o novo uso seja permitido pela presente Lei na zona em que estiverem situados.

**Art. 48.** Esta Lei e sua execução ficam sujeitas ao contínuo acompanhamento, revisão e adaptação às circunstâncias emergentes mobilizados, para tanto, os mecanismos de participação a serem previstas em legislação específica.

**Parágrafo Único:** O Poder Executivo deverá promover, em 360 dias após a publicação desta Lei, estudo técnico para definir o mapa de zoneamento sócio econômico ecológico do Município, a ser aprovado em lei específica.

**Art. 49.** As despesas decorrentes com a execução da presente Lei correrão por conta das dotações orçamentárias vigentes, suplementadas se necessário.

**Art. 50.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São José dos Quatro Marcos/MT, 11 de dezembro de 2025.

**JAMIS SILVA BOLANDIN**  
Prefeito Municipal