



LEI MUNICIPAL Nº 670/2016

DE 10 DE NOVEMBRO DE 2016.

**“Dispõe sobre a regularização fundiária e urbanística das Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS, do Município de São José do Xingu, nos termos do Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257, de 2001 e dá outras providências urbanísticas”.**

A Prefeita do Município de São José do Xingu, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de São José do Xingu aprovou e ela sanciona e promulga a presente Lei.

## CAPÍTULO I.

### DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.

**Art. 1º** - A regularização fundiária e urbanística é constituída de um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam a materialização do direito à moradia digna, o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente natural ou construído ecologicamente equilibrado, em parcelas de áreas urbanas definidas como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS por Lei Municipal Específica, nos termos do art. 47, V, da Lei Federal nº 11.977, de 2009.

**Art. 2º** Para efeito de aplicação desta Lei denominam-se Zonas Especiais de Interesse Social, as áreas urbanas delimitadas e identificadas com o propósito de promover a regularização fundiária e urbanística de assentamentos irregulares em parcelamentos informais ou irregulares, localizados em áreas urbanas de domínio público ou privado, consolidadas e passíveis de regularização, abrangendo a Zona Especial de Interesse Social I - ZEIS I, a Zona Especial de Interesse Social II – ZEIS –II e a Zona Especial de Interesse Social III- ZEIS III.

I. Zona Especial de Interesse Social I – ZEIS I compreende as áreas onde se encontram assentadas as posses ou ocupações urbanas com população predominantemente de baixa renda, em áreas públicas municipais.

II. Zona Especial de Interesse Social II – ZEIS II compreende as áreas onde se encontram implantado o loteamento de forma ilegal ou irregular e que integrarão o programa de regularização fundiária e urbanística, bem como o espaço territorial onde se encontra implantado e consolidado o Distrito de Santo Antônio de Fontoura e a gleba de terras de propriedade do INCRA, que se encontra em processo de regularização através do Programa Terra Legal, através do Ministério das Cidades.

III. Zona Especial de Interesse Social III – ZEIS III compreende às glebas sujeitas à incidência de uma política habitacional que possibilite o acesso à moradia à população de menor poder aquisitivo, permitindo-se a expansão territorial urbana do loteamento, para atender a demanda habitacional do Município, observando a Lei Municipal que a define.



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**Prefeitura Municipal de São José do Xingu**

CNPJ: 37.465.317/0001-03



**§1º.** Para efeito de aplicação desta lei, considera-se como sendo loteamento ilegal o loteamento irregular, ilegal ou clandestino.

**§2º.** Área urbana consolidada é aquela parcela da área urbana com ocupação superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, dois dos equipamentos de infraestrutura urbana implantados.

**§3º.** Entende-se, para efeito de aplicação desta Lei, que população de baixa renda é aquela em que as famílias possuem renda familiar inferior a 5 salários mínimos.

**Art. 3º.** As Zonas Especiais de Interesse Social encontram-se instituídas e delimitadas em Lei Municipal de Delimitação dos Perímetros, a qual descreve e contem os Memoriais Descritivos e Mapas, às quais ficam sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, nos termos da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, com alterações introduzidas pela Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011.

## **CAPÍTULO II.**

### **PRINCÍPIOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.**

**Art.4º.** A regularização Fundiária e Urbanística deverá observar os seguintes princípios;

**I.** garantia de acesso à terra urbanizada pelas famílias de baixa renda ocupantes da área em regularização, priorizando a permanência no local, desde que assegurada a habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

**II.** participação popular em todas as fases do processo de regularização;

**III.** estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

**IV.** concessão do título preferencialmente à mulher;

**V.** promoção de articulação com as políticas públicas de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, junto as esferas de Governo Federal e Estadual e com as iniciativas públicas e privadas, visando a integração social e a geração de emprego e renda.

## **CAPÍTULO III.**

### **DAS DIMENSÕES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.**

**Art.5º.** Para efeito de aplicação desta Lei, regularização fundiária é um processo conduzido em parceria pelo Poder Público Municipal e população beneficiária, envolvendo as dimensões jurídica, urbanística e social de uma intervenção, que, prioritariamente objetiva legalizar a permanência de moradores de áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de moradia, promover melhorias no meio ambiente urbano e na qualidade de vida do assentamento, e, ainda, garantir o pleno exercício da cidadania pela comunidade beneficiária da regularização fundiária e urbanística.

**Art.6º.** O processo de regularização fundiária devem ter um propósito interdisciplinar de realizar, de forma conjunta e integrada as seguintes dimensões:

**I.** a regularização jurídica dos lotes, mediante titulação e registro, ampliando o marco legal do direito de morar;

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1691

E-mail: prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br

**TRANSPARÊNCIA E DESENVOLVIMENTO**



- II. a urbanização e reurbanização dos assentamentos e ocupações ilegais;
- III. a adequação da legislação urbanística, com mudança do regime urbanístico aplicável à área;
- IV. apoiar e promover a motivação da participação dos moradores/ocupantes para a auto-organização, o associativismo, e a cooperação mútua visando melhoria da qualidade de vida da comunidade.

#### CAPÍTULO IV.

#### DOS OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS.

**Art.7º.** A instituição das Zonas Especiais de Interesse Social tem como objetivos gerais:

- I – a garantia da destinação social à propriedade urbana;
- II – a melhoria da qualidade de vida nas áreas urbanas ocupadas, predominantemente, por população de baixa renda, através da regularização jurídica e urbanística;
- III – a indução do uso e ocupação das áreas urbanas não utilizadas e subutilizadas;
- IV – a garantia do direito à moradia à população de baixa renda;
- V – o estabelecimento de condições dignas de habitabilidade mediante investimentos em serviços e equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – a garantia do direito ao meio ambiente natural e construído de modo a assegurar qualidade de vida aos seus habitantes;
- VII – a correção de situações de risco decorrentes da ocupação de áreas impróprias a habitação e relocações de famílias de áreas integrantes do sistema viário, promovendo desobstrução das vias públicas, bem de uso comum do povo;
- VIII – a garantia de gestão democrática na cidade, através da participação popular.

**Art.8º.** A instituição e regulamentação das Zonas Especiais de Interesse Social tem por objetivos específicos:

§1º. Zona Especial de Interesse Social I – ZEIS I:

- I. promover a regularização jurídica e urbanística e melhorar as condições de habitabilidade das ocupações consolidadas por população predominantemente de baixa renda;
- II. fixar a população residente nas ocupações habitacionais consolidadas mediante aplicação de instrumentos jurídicos que impeçam processos de expulsão indireta decorrente da valorização imobiliária advinda da regularização fundiária e urbanística;
- III. promover correções de situações de riscos com execuções de obras necessárias, onde tecnicamente e juridicamente necessário e possível para a permanência no local ou promover relocações, mediante permuta de áreas, se necessário.



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**Prefeitura Municipal de São José do Xingu**

CNPJ: 37.465.317/0001-03



§2º. Zona Especial de Interesse Social II– ZEIS II:

I. promover a regularização fundiária e urbanística de parcelamentos implantados ilegalmente ou irregularmente, mediante assessoramento jurídico aos adquirentes e ocupantes, visando garantir, respectivamente, o domínio e a posse desses bens, promovendo o remanejamento urbanístico necessário, envolvendo remembramento e desmembramento simultâneos, de modo a promover uma requalificação espacial em conformidade com as ocupações consolidadas há mais de 5 (cinco) anos;

II. promover o patrocínio de medidas administrativas e jurídicas;

III. viabilizar a transformação das áreas ilegalmente parceladas em ZEIS II, de modo a possibilitar que o loteador ou seu representante legal ou o agente promotor proceda a regularização fundiária e urbanística e promova o registro imobiliário

§3º. Zona Especial de Interesse Social III – ZEIS III:

I. promover a regularização da gleba lindeira a parcelamento consolidado, expandindo – o mediante parâmetros flexibilizados de parcelamento, uso e ocupação do solo, visando ampliar a oferta de lotes para a população, predominantemente, de menor poder aquisitivo, observando- se os parâmetros mínimos fixados na legislação federal;

II. promover a redução de custos sociais de urbanização, ao indicar áreas preferenciais para investimentos destinados à moradia para famílias de baixa renda;

III. estimular a iniciativa privada a promover empreendimentos habitacionais populares.

## **CAPÍTULO V**

### **DO RECONHECIMENTO, INSTITUIÇÃO E DELIMITAÇÃO.**

**Art.9º.** As Zonas Especiais de Interesse Social, em suas classificações, para serem reconhecidas deverão atender aos seguintes requisitos:

§1º. Para a ZEIS I:

I. ter a ocupação da área ocorrido anterior a 07 de julho de 2009;

II. ser a área ocupada com uso predominantemente residencial;

III. ser a área ocupada passível de urbanização e regularização fundiária, com viabilidade técnica de atendimento dos sistemas urbanos de infraestrutura, mínimos, com prevalência de permanência das famílias na área ocupada;

IV. assegurar habitabilidade adequada e melhorias das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental.

---

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1691

E-mail: [prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br](mailto:prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br)

**TRANSPARÊNCIA E DESENVOLVIMENTO**



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**Prefeitura Municipal de São José do Xingu**

CNPJ: 37.465.317/0001-03



§2º. Para a ZEIS II:

- I. ter a ocupação da área ocorrido anterior a 07 de julho de 2009;
- II. encontrar-se a área ocupada, predominantemente, por uso residencial;
- III. ser a área passível de urbanização e regularização, com base em estudo de viabilidade técnico-financeira de atendimento pelos sistemas urbanos de infraestrutura, mínimos;
- IV. garantir nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental.

§3º. Para a ZEIS III:

- I. As áreas identificadas, delimitadas e instituídas por Lei Municipal Específica, definidas legalmente e indicadas em Memoriais Descritivos e Plantas, observando-se manifestação técnica prévia da Secretaria Municipal de Obras e de Infraestrutura.

**Art. 10.** A instituição, a delimitação e a caracterização das áreas das ZEIS encontram-se concretizadas nos Memoriais Descritivos e Mapas anexos, os quais fazem parte integrante da Lei Municipal de que trata de suas definições, para os devidos fins de aplicação.

§ 1º. A área espacial ocupada pelo Distrito de Santo Antônio do Fontoura, bem como a área de domínio público da União, sob jurisdição e acompanhamento de regularização fundiária pelo INCRA, através da Lei Federal nº 11.977, de 2009, por força desta Lei, ficam instituídas, reconhecidas e delimitadas como ZEIS II, e, ambas definidas como Zona urbana, sendo que a área do Distrito fica definida como zona urbana descontínua.

§2º. A definição como zona urbana por esta Lei visa promover a regularização fundiária das mesmas e as suas utilizações como fins urbanos residenciais ou comerciais, traspassando-as para compor o perímetro urbano da cidade, e, compatibilizando os usos e ocupações permitidas na zona urbana do Município.

**Art. 11.** Os Projetos de Regularização Fundiária e Urbanística para a ZEIS -I e a ZEIS-II poderão ser requeridos e apresentados, atendidas as exigências e diretrizes fornecidas pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, através dos seguintes agentes legitimados a promoverem a regularização fundiária e urbanística:

- I. Poder Público Federal, Estadual e Municipal;
- II. Associações Habitacionais e Cooperativas, formalmente instituídas sem fins lucrativos nos termos da lei;
- III. Entidades representativas de moradores de áreas passíveis de urbanização e regularização, dotadas de personalidade jurídica;
- IV. Entidades Cívicas, os loteadores ou seus representantes legais, ou herdeiros e sucessores de herança;
- V. Beneficiários, individual ou coletivamente, de áreas passíveis de serem urbanizadas e regularizadas.

---

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1691

E-mail: [prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br](mailto:prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br)

**TRANSPARÊNCIA E DESENVOLVIMENTO**



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**Prefeitura Municipal de São José do Xingu**

CNPJ: 37.465.317/0001-03



**Art. 12.** A instituição como ZEIS II de parcelamentos ilegais ou irregulares não eximirá seus loteadores das obrigações e responsabilidades administrativas, cabíveis e previstas em lei.

**Art. 13.** – Faculta-se ao Poder Executivo Municipal a instituição de novas Zonas Especiais de Interesse Social, ouvindo-se previamente o Órgão Municipal de Obras e Infraestrutura, desde que, demonstradas as motivações técnicas e jurídicas, visando atender a demanda habitacional gerada pela população de baixa renda, condicionada a exigência de que sejam áreas contíguas, ficando autorizada a instituição, delimitação e caracterização por ato administrativo próprio do Poder Executivo, mediante Decreto.

**Art.14.** É vedada a instituição e a delimitação de ZEIS em glebas ou áreas:

I – que configurem assentamentos com menos de 5 (cinco) unidades residenciais;

II – localizadas sobre redes de água ou esgotos, bem como sob redes de alta tensão;

III – que apresentem alto risco a segurança, constatado mediante laudo técnico, solicitado pelo órgão técnico competente;

IV – ocupadas e consolidadas há menos de 5 (cinco) anos;

V – destinadas a realização de obras ou a implantação de planos urbanísticos de interesse coletivo;

VI – que abriguem atividades de fabricação, depósitos, manipulação ou pontos de venda de materiais inflamáveis, explosivos ou radiativos.

VII – que por força da legislação específica, não são permitidas construções, salvo nos casos em que laudos de órgãos competentes atestem condições técnicas para execução de obras que solucionem os problemas decorrentes da ocupação.

**Art.15.** Poderão requerer e apresentar Proposta de Plano de Urbanização e Projeto de Urbanização para as ZEIS I e ZEIS II, bem como solicitar a instituição, identificação e delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social I e II, os agentes legitimados no art. 11, desta Lei, ouvindo-se a Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura.

**Art. 16.** O Parecer Técnico a ser emitido deverá atentar tanto ao atendimento dos requisitos estabelecidos para cada uma da ZEIS quanto as seguintes características:

I. tipologia habitacional predominantemente de baixa renda;

II. precariedade ou ausência de infraestrutura básica;

III. renda familiar de acordo com o que dispõe esta lei.

**Art. 17.** A consulta de possibilidade de instituição de ZEIS III deverá ser acompanhada dos documentos de propriedade da gleba ou área e dos enumerados no art. 19, desta Lei, os quais servirão de subsídio para emissão do Parecer Técnico do Órgão Municipal de Obras e Infraestrutura.

**Art. 18.** Os Planos de Urbanização e Projetos de Regularização Fundiária e Urbanística deverão atender as seguintes diretrizes:

---

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1691

E-mail: [prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br](mailto:prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br)

**TRANSPARÊNCIA E DESENVOLVIMENTO**



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**Prefeitura Municipal de São José do Xingu**

CNPJ: 37.465.317/0001-03



- I – adequar o uso e ocupação da propriedade urbana à sua função social;
- II – garantir o ordenamento do solo urbano;
- III – observar a tipicidade e características da ocupação consolidada, requalificando o espaço quando necessário, mantendo quando possível o traçado urbano e as edificações existentes;
- IV – evitar a expulsão indireta dos seus moradores, mediante utilização de instrumentos jurídicos e urbanísticos próprios;
- V – adequar os investimentos públicos às necessidades locais, notadamente às de habitação, saneamento, sistema viário, lazer e meio ambiente;
- VI – implementar a instalação de equipamentos urbanos e comunitários consentâneos com a necessidade e características sócio-econômicas e culturais da comunidade;
- VII – promover a recuperação de áreas ambientalmente degradada e a desobstrução do sistema viário ocupado ilegalmente;
- VIII – assegurar a participação da comunidade local, garantindo o exercício do direito de cidadania;
- IX – priorizar a utilização da mão-de-obra local na realização das obras de execução de Plano de Urbanização;
- X – preservar, sempre que possível, as atividades produtivas existentes na área.

**Art.19.** É permitida a instituição de áreas para ZEIS -III, mediante requerimento dos agentes legitimados por esta Lei, o qual deverá ser instruído com a Certidão de Matrícula da Gleba ou Área, e, ainda, com os seguintes documentos e informações técnicas:

- I. indicar localização da área, objeto do pedido, na planta aerofotogramétrica do Município e no Mapa Digital, na escala 1:20.000;
- II. apresentar Planta Topo-cadastral da área na escala 1: 10.000, conforme parâmetros a serem estabelecidos pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, programa de utilização da área, especificação dos usos previstos e respectivos quantitativos e tipologia habitacional predominante de baixa renda;
- III. apresentar os aspectos físicos indicando-os na Planta;
- IV. demonstrar a existência de acesso consolidado por via pública;
- V. atender ao critério da contiguidade a outro parcelamento implantado e com no mínimo 30% (trinta por cento) de ocupação, esta entendida como edificada e habitada.

**Parágrafo Único.** Os documentos deverão ser protocolados e autuados e encaminhados à Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura para instruir o procedimento de instituição com documentos e informações técnicas complementares para posterior apreciação do Comissão Técnica de Urbanização e Legalização e aprovação do Chefe do Poder Executivo, mediante Decreto.

---

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1691

E-mail: prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br

**TRANSPARÊNCIA E DESENVOLVIMENTO**



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**Prefeitura Municipal de São José do Xingu**

CNPJ: 37.465.317/0001-03



**Art.20.** Os Projetos de Regularização Fundiária e Urbanística deverão ser aprovados e/ou elaborados com base nas diretrizes técnicas expedidas pelo Órgão Municipal competente, observadas as exigências da legislação federal de que trata a matéria e as estabelecidas nesta lei.

**Art.21.** Os Projetos de Regularização Fundiária e Urbanística para as ZEIS I e ZEIS II poderão ser elaborados mediante as seguintes modalidades de parcelamento do solo urbano: Projeto de Remanejamento, este sendo entendido como aprovação simultânea do Projeto de Remembramento e Desmembrando, Projeto de Desmembramento, Projeto de Remembramento e Projeto de Reloteamento.

**Art.22.** É facultado ao Chefe do Poder Executivo Municipal aprovar Plano de Urbanização para as áreas contíguas ao loteamento São José do Xingu, desde que, previamente delimitadas, identificadas e inseridas no perímetro urbano, tornando-as passíveis de parcelamento, caracterizadas como ZEIS -III.

**Art. 23.** São legitimados a requerer e a apresentar propostas de Plano de Urbanização e de Projeto de Regularização Fundiária e Urbanística para as ZEIS I e ZEIS II, com base nas diretrizes fornecidas pelo Órgão Municipal de Obras e Infraestrutura:

I. Poder Público Federal, Estadual ou Municipal;

II. os proprietários, herdeiros e sucessores hereditários de lotes, áreas ou glebas localizados em Zonas Especiais de Interesse Social;

III. Cooperativas e Associações Habitacionais;

IV. entidades representativas de moradores de áreas passíveis de regularização, desde que, dotadas de personalidade Jurídica;

V. Entidades civis.

**Art.24.** O Município, em parceria com a iniciativa privada, poderá promover a implantação de núcleos habitacionais para atender a população de baixa renda.

**Art.25.** Os Planos de Urbanização e Regularização Fundiária e Urbanística especificados devem ser aprovados pelo Executivo Municipal, através de decreto municipal.

**Art. 26.** Os usos, índices e demais parâmetros urbanísticos relativos às Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS I, II e III, serão determinados pelas diretrizes normativas constantes das exigências urbanísticas específicas às ZEIS e às normas urbanísticas municipais vigentes, bem como à legislação federal de que trata do Programa de Regularização Fundiária.

**Art. 27.** Os Planos de Urbanização e Regularização Fundiária e Urbanística específicos deverão ser analisados tecnicamente e juridicamente por uma Comissão Técnica de Regularização Fundiária e Urbanística, composta por servidores públicos municipais, nomeados por ato do Chefe do Poder Executivo.

**§1º.** A Comissão deverá ser composta por técnicos dos Órgãos Municipais envolvidos e competentes para análise dos projetos e dos planos de urbanização, cujo Parecer Técnico e Jurídico embasará o Decreto de Aprovação do Projeto de Regularização Fundiária e Urbanística ou do Plano de Urbanização, a ser editado pelo Chefe do poder Executivo.

---

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1691

E-mail: prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br

**TRANSPARÊNCIA E DESENVOLVIMENTO**



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**Prefeitura Municipal de São José do Xingu**

CNPJ: 37.465.317/0001-03



**§2º.** A Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura e a Procuradoria Geral do Município exercerão a coordenação geral da implementação desta Lei, preparando todos os atos necessários a materialização e aplicação das normas de que tratam esta lei e a legislação federal correlata.

**Art.28.** Os projetos destinados às Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS deverão ser submetidos à análise técnica da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura e da Secretaria de Agricultura e do Meio Ambiente quanto a interferência que possam causar ao meio ambiente, e jurídica da Procuradoria Geral do Município, para efeito de emitir a Licença Urbanística e Ambiental, conjunta.

**Art. 29.** É vedada a delimitação, instituição, indicação ou reconhecimento de ZEIS em áreas ou glebas que apresentem as seguintes condições:

I – terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, a menos que o Plano de Urbanização apresente uma solução para o problema;

II – terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo apreciação técnica que ateste a viabilidade da edificação;

III – terrenos onde as condições do solo, constante de laudo técnico não aconselhem a construção;

IV – terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem que sejam previamente saneados.

## **CAPÍTULO VI**

### **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E URBANÍSTICA.**

#### **Seção I.**

##### **Das Zonas Especiais de Interesse Social I – ZEIS I.**

**Art.30.** Os Planos de Urbanização e Regularização Fundiária e Urbanística, deverão ser analisados pela Comissão Técnica de Regularização Fundiária e Urbanística, com participação de técnicos da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, ouvido os demais Órgãos municipais envolvidos, com assessoramento jurídico da Procuradoria Geral do Município, garantindo-se participação da comunidade por meio de suas entidades representativas ou individualmente, observando-se as etapas de desenvolvimento e deverão conter:

#### **I. 1ª FASE:**

- a). levantamento planialtimétrico-cadastral georeferenciado da situação real das ocupações;
- b). memorial descritivo da área com os perímetros, as dimensões e a caracterização das áreas ocupadas, obtidos por meio do levantamento planialtimétrico -cadastral;

---

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1691

E-mail: prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br

**TRANSPARÊNCIA E DESENVOLVIMENTO**



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**Prefeitura Municipal de São José do Xingu**

CNPJ: 37.465.317/0001-03



- c).cadastro social das famílias de baixa renda com sua identificação específica em cada unidade, selando seu imóvel;
- d).situação fundiária e definição do instrumento jurídico necessário à regularização da área, com apresentação da certidão de registro imobiliário do perímetro delimitado pela poligonal;
- e).análise técnica prévia do Órgão Municipal do Meio Ambiente, nos termos da Resolução 369 de 2006 expedida pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA.

**II. 2ª FASE:**

- a).Plano de Urbanização com definição do traçado do sistema viário, indicação e identificação de quadras e lotes, indicação das áreas destinadas a equipamentos públicos, as Áreas de Preservação Permanente- APP's e os espaços livres de uso comum do povo;
- b). Padrões específicos de parcelamento, dos parâmetros urbanísticos, sociais e ambientais e restrições edilícias;
- c) Projetos indicativos das obras de urbanização e implantação de equipamentos públicos, tais como terraplenagem, abastecimento de água; fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, obras de escoamento das águas pluviais e de recuperação das áreas verdes e institucionais;
- d) Documentos de Anotação de Responsabilidade Técnica dos autores dos Projetos e dos levantamentos, cujos profissionais deverão ser habilitados e inscritos no CREA ou no CAU, do Estado de Mato Grosso.

**Parágrafo Único.** O Órgão Municipal de Obras e Infraestrutura poderá solicitar estudos complementares e adequação no Plano de Urbanização e Regularização Fundiária e Urbanística, em razão de características ou especificidades da área em análise e demandas do seu entorno, visando melhoria da ordenação espacial urbana.

**Art.31.**O Plano de Urbanização e Regularização Fundiária deverá conter, obrigatoriamente, a caracterização dos aspectos físicos, urbanísticos, dominiais, ambientais e sociais da comunidade local, a comprovação da informalidade da ocupação e o interesse social da regularização fundiária e urbanística.

**Art.32.** É admitida regularização fundiária e urbanística em áreas identificadas como Áreas Especiais de Interesse Social – I, inseridas em área urbana consolidada e que ocupam Áreas de Preservação Permanente - APP's, na forma das Leis Federais nº 11.977, de 7 de julho de 2009 e nº 12.651, de 2012, condicionada a realização de estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele contidas.

§ 1º. A regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, somente será permitida mediante decisão técnica motivada da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura e da Secretaria Municipal do Meio Ambiental, ouvido a Procuradoria Geral do Município, e, condicionada à averiguação de que a ocupação ocorreu anteriormente a 31 de dezembro de 2007, e encontra-se inserida em área urbana consolidada, e, desde que, o estudo técnico comprove que a intervenção administrativa e urbanística implica em melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior.

§ 2º. O estudo técnico deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, observando-se o Projeto de Regularização Fundiária proposto e conter, os seguintes elementos:

---

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1691

E-mail: prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br

**TRANSPARÊNCIA E DESENVOLVIMENTO**



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**Prefeitura Municipal de São José do Xingu**

CNPJ: 37.465.317/0001-03



- I. caracterização da situação ambiental da área;
- II. especificação do sistema de água;
- III. enumerar as intervenções de controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV. recuperação de áreas degradadas e daquelas passíveis de regularização;
- V. comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental;
- VI. comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores advindas da proposta de regularização;
- VII. Outros elementos complementares à critério dos Órgãos responsáveis pela regularização fundiária de interesse social.

**Art. 33.** A rede viária da ZEIS - I poderá ter Vias Arteriais, Vias Coletoras e Vias Locais que incorporarão ao domínio público com a aprovação e registro do Plano de Urbanização e o Projeto de Regularização Fundiária e Urbanística de Interesse Social.

**Art.34.** As vias integrantes de áreas identificadas como especiais de interesse social são vias públicas e, deverão propiciar a circulação em geral de acordo com a hierarquização, o acesso imediato aos lotes e a promoção da integração com as demais vias públicas.

**Art.35.** As vias locais de circulação de veículos deverão ser dimensionadas com faixa mínima de 3,00m (três metros) com um único sentido de tráfego e faixa mínima de 6,00m (seis metros) para dois sentidos de tráfego, exceto quando a ocupação tiver como uso atividade comercial que exige espaço para manobras de veículos.

**Parágrafo Único.** Os casos excepcionais de dimensão que não se enquadrarem neste dispositivo deverão ser analisados e deliberados pela Comissão Técnica de Regularização Fundiária e Urbanística, com aprovação da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura e a Procuradoria Geral do Município, desde que não ultrapassem a 20% (vinte por cento).

**Art.36.** As áreas objeto da regularização fundiária de interesse social poderão ser reestruturadas visando garantir sua integração ao desenho original do entorno.

**Art.37.** Os lotes terão dimensão mínima e máxima definidos em função da especificidade de cada ZEIS, e serão consolidados através do Plano de Urbanização e Projeto de Regularização Fundiária e Urbanística de Interesse Social específico, à critério da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura.

**Art.38.** Excepcionalmente é admitido, em razão de características do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária a unidade imobiliária inferior a 90,00m<sup>2</sup> (noventa metros quadrados), permitida a segunda unidade imobiliária com igual dimensão no mesmo lote, à critério da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura.

**Art.39.** É garantido a servidão de passagem junto a unidade imobiliária que dá acesso ao sistema viário, caso existam unidades habitacionais sem acesso direto às vias públicas.

**Art.40.** Os lotes resultantes de regularização fundiária e urbanística em ZEIS I, deverão ser destinados, exclusivamente às pessoas residentes na área, observando-se, ainda, as seguintes normas:

---

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1691

E-mail: prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br

**TRANSPARÊNCIA E DESENVOLVIMENTO**



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**Prefeitura Municipal de São José do Xingu**

CNPJ: 37.465.317/0001-03



**I.** a destinação dos lotes somente será permitida às famílias de baixa renda residentes na área em análise, e, com base no cadastro sócio-econômico realizado;

**II.** somente será admitido a destinação de um único lote residencial ou misto para cada família, exceto quando já edificado e de uso exclusivamente não residencial de sustentação da economia familiar, caso que admitir-se-á a destinação de um segundo lote;

**III.** fica assegurada a titulação do lote a famílias que ultrapassem a renda familiar desde que sejam moradores ou exerçam atividade não residencial

**Art.41.** Fica autorizada na regularização das ocupações consolidadas até 31 de dezembro 2007 a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

**§1º.** O percentual de áreas de uso institucional deverá ser definido no Plano de Urbanização ou no Projeto de Regularização Fundiária e Urbanística de Interesse Social.

**§2º.** É obrigatória a destinação de áreas para implantação de equipamentos comunitários quando na área em regularização conter acima de 200 unidades residenciais.

**Art.42.** Ao Poder Público Municipal caberá o ônus financeiro decorrente da regularização de imóveis situados em ZEIS I.

**Art.43.** Os Agentes promotores da regularização fundiária de imóveis situados, identificados como ZEIS I são os poderes federal, estadual e municipal, detentor do domínio da área.

**Art.44.** Poderá atuar na regularização de ZEIS I, conjuntamente com o ente federal:

**I.** seus beneficiários, individual ou coletivamente;

**II.** associações de moradores, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

**Art.45.** Aprovado e registrado o Projeto de Regularização Fundiária e Urbanística o Agente Promotor Municipal, deverá executar no prazo de até 3 (três) anos, as obras e serviços de infraestrutura previstos ou promover ações junto aos Órgãos Estaduais competentes visando implantá - las, dentre outras:

a). arruamento e sinalização;

b). demarcação de quadras, de lotes e de equipamentos comunitários;

c). escoamento das águas pluviais;

d). rede de energia elétrica;

e). rede de iluminação pública;

---

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1691

E-mail: prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br

**TRANSPARÊNCIA E DESENVOLVIMENTO**



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**Prefeitura Municipal de São José do Xingu**

CNPJ: 37.465.317/0001-03



**Art.46.** O Agente Promotor responsável pela regularização fundiária e urbanística dentre os habilitados a atuar, nos termos desta Lei, deverá apresentar à Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura e à Procuradoria Geral do Município, depois de registrado no Cartório Imobiliário competente a Certidão de Registro do Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social.

**Seção II.**

**Das Zonas Especiais de Interesse Social II –ZEIS II**

**Art.47.** As Zonas Especiais de Interesse Social II – ZEIS II deverão ser regularizadas mediante Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária de Interesse Social específico, analisado pela Comissão Técnica de Regularização Fundiária e Urbanística, coordenada pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura e pela Procuradoria Geral do Município observará as seguintes Fases:

**I. 1ª FASE:**

- a). levantamento planialtimétrico-cadastral georeferenciado;
- b). memorial descritivo perimétrico, dimensões e caracterização das áreas ocupadas;
- c). laudo de vistoria circunstanciado emitido pelo Órgão Municipal de Obras e Infraestrutura com caracterização da ocupação, comprovada com registros fotográficos e imagem de satélite;
- d). Certidão de Registro da área a ser regularizada;
- e). autorização do Órgão Ambiental, nos termos da Resolução nº 369 de 2006 do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA ou mediante Licenciamento Urbanístico e Ambiental, assinados pelos representantes do Órgãos Municipais competentes.

**II. 2ª FASE:**

- a). Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária de Interesse Social, indicando o traçado dos lotes, do sistema viário, as áreas destinadas a equipamentos públicos, as Áreas de Preservação Permanente – APP's, se houver, e os espaços livres de uso público, existentes e previstos;
- b). padrões específicos de parcelamento, dos parâmetros urbanísticos e ambientais;
- c). projetos indicativos das obras de urbanização e implantação de equipamentos públicos: terraplenagem, abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, obras de escoamento das águas pluviais, recuperação/recomposição das áreas verde e institucionais;
- d). memorial descritivo perimétrico da área a regularizar;
- e). plano de caracterização do loteamento;
- f). listagem dos lotes;
- g). Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

---

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1691

E-mail: prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br

**TRANSPARÊNCIA E DESENVOLVIMENTO**



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**Prefeitura Municipal de São José do Xingu**

CNPJ: 37.465.317/0001-03



§1º. O Projeto Urbanístico e de Regularização Fundiária deverá, necessariamente, englobar os aspectos físicos, urbanísticos, ambientais, dominiais e sociais do loteamento ilegal e da comunidade residente no local.

§2º. Os aspectos enumerados, precedentemente, têm por objetivo comprovar a informalidade da ocupação e o interesse social do Município em promover a ordenação de seu território.

§3º. Todas as peças técnicas e documentos que acompanham o Projeto Urbanístico e de Regularização Fundiária deverão ser assinados por profissional habilitado e com a devida ART junto ao CREA-MT e RRT junto ao CAU-MT.

§4º. A Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura poderá solicitar estudos específicos e adequações no Projeto Urbanístico e de regularização Fundiária, em razão de características ou especificidades da área em análise e demandas do seu entorno, com prevalência do interesse público na melhoria da ordenação espacial urbana.

**Art. 48.** A rede viária da ZEIS II poderá ter Vias Arteriais, Vias Coletoras e Vias Locais, que se incorporarão ao domínio público municipal aprovado o Projeto Urbanístico e Regularização Fundiária.

**I.** as vias integrantes da ZEIS II a serem regularizadas são vias públicas que propiciam a circulação de pessoas, bens e mercadorias na cidade, e, deverão propiciar integração territorial, com a devida articulação viária e sua continuidade.

**II.** As vias de circulação terão suas dimensões, especificações e classificações, vinculadas as seguintes definições:

a). as avenidas terão faixa de domínio de 25,00m (vinte e cinco metros), compreendendo duas faixas de rolamento de 9,00m (nove metros) separadas por canteiro central de no mínimo 2,00m (dois metros) e circulação de pedestres de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de cada lado, admitindo-se extensão de aproximadamente 300,00m (trezentos metros).

b). as vias arteriais terão faixa de domínio com no mínimo de 15,00m (quinze metros) , compreendendo uma faixa de rolamento de 10,00m (dez metros) e circulação de pedestres de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de cada lado;

c). as vias coletoras terão faixa de domínio com no mínimo 12,00m (doze metros), compreendendo uma faixa de rolamento de 8,00m (oito metros) e circulação de pedestres de 2,00m (dois metros) de cada lado, admitindo-se extensão máxima de até 1.500,00m (um mil e quinhentos metros);

d). as vias locais terão faixa de domínio com no mínimo 11,00m (onze metros), compreendendo uma faixa de rolamento de 7,00m (sete metros) e circulação de pedestres de 2,00m (dois metros) de cada lado, admitindo-se extensão máxima de até 1.000,00m (um mil metro);

§1º. Todas as vias deverão ser cotadas transversalmente quanto a faixa de rolamento, passeios e canteiro central.

---

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1691

E-mail: [prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br](mailto:prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br)

**TRANSPARÊNCIA E DESENVOLVIMENTO**



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**Prefeitura Municipal de São José do Xingu**

CNPJ: 37.465.317/0001-03



**§2º.** Os casos excepcionais de dimensões e especificações e que não se enquadrarem nas classificações estabelecidas nesta Lei, deverão ser objeto de análise e deliberação da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura.

**§3º.** Os padrões dos lotes, em especial suas dimensões máxima e mínima, serão definidos em função das especificidades de cada ZEIS II, através do Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária específico.

**§5º.** Em razão de especificidade do Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária consolidada admitir-se-á lotes com área mínima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), frente mínima de 8,00m (oito metros) e acesso direto para a via.

**Art.49.** No Projeto Urbanístico e de Regularização Fundiária as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres de uso público, deverão corresponder às características de cada loteamento.

**Parágrafo Único.** Na regularização fundiária de interesse social de parcelamentos anteriores a publicação da Lei Federal nº 11.977, de 7 julho de 2009 fica autorizada a redução de percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes.

**Art. 50.** O Agente Promotor da regularização fundiária de interesse social em ZEIS II é o empreendedor, o proprietário da área loteada, herdeiros ou sucessores hereditários e subsidiariamente o Município.

**Art.51.** O agente promotor terá o prazo de 3 (três) anos, a contar da data de publicação do decreto para executar os serviços e obras de:

- a). arruamento;
- b). demarcação de quadras, de lotes e de equipamentos comunitários;
- c). drenagem de águas pluviais urbanas;
- d). rede de energia elétrica e iluminação pública;

**Art.52.** É assegurada a titulação do lote, independentemente de renda familiar, aos seus ocupantes e adquirentes, nos termos da lei.

**Art.53.** O Município poderá atuar como agente promotor caso o empreendedor ou proprietário, da área não tome as medidas administrativas e urbanísticas necessárias à regularização, procedendo-se nos termos da legislação em vigor.

**Art.54.** O Município prestará assessoria técnica e assessoramento jurídico gratuito à população de baixa renda residente em ZEIS II, por seus próprios Órgãos ou por terceiros, mediante procedimento licitatório pertinente.

**Art.55.** São passíveis de enquadramento em ZEIS II os loteamentos ilegais com no mínimo 30% (trinta por cento) de sua área ocupada por famílias de baixa renda.

---

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1691

E-mail: prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br

**TRANSPARÊNCIA E DESENVOLVIMENTO**



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**Prefeitura Municipal de São José do Xingu**

CNPJ: 37.465.317/0001-03



**Art.56.** O Agente Promotor deverá entregar à Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura e à Procuradoria Geral do Município a Certidão de Registro das Áreas Públicas remanescentes e/ou existentes no loteamento, no prazo de 30 (trinta) dias a contar do registro do loteamento.

**Seção II.**

**Das Zonas Especiais de Interesse Social III –ZEIS III.**

**Art. 57** O requerimento de análise e possibilidade de parcelamento em Zonas Especiais de Interesse Social III-ZEIS III, deverá ser feito à Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, que formalizará processo administrativo e ouvirá a Comissão Técnica de Regularização Fundiária, instruído com os seguintes documentos:

- I. localização da área na planta aerofotogramétrica do Município e no Mapa Digital na escala 1:10.000
- II. planta topocadastral da área, na escala 1:1.000, conforme exigido pela Secretaria Municipal de Planejamento;
- III. programa para utilização da área, especificando os usos previstos e respectivos quantitativos;
- IV. comprovante de pagamento da taxa devida.

**Art.58.** Deferida a possibilidade de parcelamento em ZEIS – III o interessado deverá requerer as diretrizes para o parcelamento, apresentando o Projeto Urbanístico, com atendimento das diretrizes técnicas estabelecidas pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, acompanhado da licença ambiental, expedida pela Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente.

**Art.59.** O Projeto Urbanístico deverá ser apresentado com os seguintes projetos complementares, aprovados pelas respectivas concessionárias e Órgãos Municipais ou Estaduais competentes:

- I. Projeto de rede de abastecimento de água com orçamento aprovado pelo Órgão Municipal competente e com respectivo orçamento, ou projeto alternativo de abastecimento;
- III. Projeto da rede de energia elétrica, com orçamento aprovado pelo Órgão competente;
- IV. Projeto de iluminação Pública, aprovado pelo Órgão Estadual competente, com orçamento aprovado;
- V. Projeto de Drenagem de Águas Pluviais, com orçamento aprovado pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura; ouvido a Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente quanto ao lançamento de águas pluviais;
- VI. Projeto de pavimentação, guias e sarjetas, com orçamentos aprovados pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura;
- VII. Projeto de Recomposição de Áreas Degradadas, se existirem.

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1691

E-mail: prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br

**TRANSPARÊNCIA E DESENVOLVIMENTO**



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**Prefeitura Municipal de São José do Xingu**

CNPJ: 37.465.317/0001-03



**Art.60.** A Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura poderá exigir estudos específicos, em casos de áreas situadas em terrenos identificados como de risco.

**Art.61.** Os parâmetros urbanísticos admitidos para as ZEIS são os previstos na legislação municipal, em vigor, admitindo-se as seguintes flexibilizações urbanísticas:

I. Quanto às dimensões dos lotes:

a). lote mínimo de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) da área, frente mínima de 8,00m (oito metros) para habitação unifamiliar com 1 (uma) economia, observando-se a taxa máxima de ocupação de 60 % ( sessenta por cento ) garantindo a permeabilidade do solo por meio de caixas de infiltração das águas pluviais;

b). lote mínimo de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) de área, e frente de 12,00m (doze metros) para habitação geminada com 2 (duas) economias, observando-se a taxa máxima de ocupação de 50 % (cinquenta por cento) garantindo a permeabilidade do solo por meio de caixas de infiltração das águas pluviais;

c). lote mínimo de 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) de área e frente mínima de 18,00m (dezoito metros) para habitação seriada, admitindo-se no máximo 3 (três) economias, observando-se a taxa máxima de ocupação de 50 % (cinquenta por cento ) garantindo a permeabilidade do solo por meio de caixas de infiltração das águas pluviais.

II. As dimensões, especificações e classificações das vias do parcelamento em AEIS III são as estabelecidas nesta Lei.

III. É obrigatória a destinação de áreas para equipamentos urbanos e comunitários, sistema viário e áreas verdes, em percentagem que não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da área urbanizada da gleba e deverão ter suas destinações definidas pelo Órgão Municipal de Obras e Infraestrutura, observando-se as necessidades do entorno.

§1º. Fica permitida a permuta no percentual de 50% (cinquenta por cento) do percentual destinado a equipamentos comunitários para construção dos mesmos, a ser executado pelo empreendedor com projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura.

§2º. Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a efetivar permuta de até 50% (cinquenta por cento) do índice de áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público para execução de obras dos seguintes equipamentos públicos: escolas, postos de saúde, quadras de esportes, creches, parques e outros, à critério da Secretaria municipal de Obras e Infraestrutura.

§3º. O percentual das áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso comum do povo poderá ser destinado, em parte, em uma única localização, porem, subdivididas as destinações de acordo com os critérios técnicos da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura.

§4º. Não são computáveis no percentual das áreas destinadas para implantação de equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público as áreas correspondentes a matas, identificadas e delimitadas pela

---

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1691

E-mail: [prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br](mailto:prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br)

**TRANSPARÊNCIA E DESENVOLVIMENTO**



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**Prefeitura Municipal de São José do Xingu**

CNPJ: 37.465.317/0001-03



Secretaria Municipal da Agricultura e do Meio Ambiente, bem como as Áreas de Preservação Permanente - APP's.

§5º. As áreas contíguas aos cursos d'água correntes ou dormentes, lagoas naturais ou artificiais, barragens com reservas de água, ou qualquer situação que envolva água, numa distância mínima de 30,00m trinta metros), assim como os raios com diâmetro mínimo de 100,00m (cem metros) de nascentes e olhos d'água, assim como as áreas cobertas por vegetação nativa, constituem áreas de caráter "*non aedificandi*", compõem a Área de Preservação Permanente e não estarão sujeitas à sua subdivisão em parcelas de lotes, de forma a constituir a parte não parcelável da gleba.

§6º. É obrigatório a existência de uma faixa "*non aedificandi*", não computável no percentual das áreas destinadas a equipamento públicos e comunitários e espaços livres, ao longo das águas correntes, preservada sua planície de inundação, dormentes, das faixas de rodovias, viadutos e redes de alta tensão.

§7º. A permuta por oferta de construção de equipamentos públicos urbanos e comunitários deverá ser precedida de avaliação pelo Órgão Municipal competente pela avaliação de imóveis no Município, de forma a garantir a equivalência dos valores entre as partes, e, será condicionada a lavratura de Termo de Compromisso a ser firmado, no qual há de se enumerar todas as exigências técnicas expedidas pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, Cronograma Físico Financeiro da Execução das Obras e outras condicionantes específicas.

§8º. Os lotes com destinações especificadas nas alíneas "a" e "b" deste artigo, não são passíveis de desmembramento.

**Art.62.** Para aprovação de projeto de loteamento em ZEIS III deverá ser garantida a conectividade e continuidade da estrutura viária existente ou projetada no Plano Viário da Cidade e harmonizar com a topografia local, em conformidade com as diretrizes a serem emitidas pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, observando-se, ainda, as seguintes exigências técnicas:

**I.** O traçado do parcelamento deverá apresentar vias perimétricas com largura mínima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), podendo ser dispensada tal exigência, caso a área ser parcelada tenha área inferior a 70.000,00m<sup>2</sup> (setenta mil metros quadrados), ficando a cargo do confrontante da área parcelada com a obrigação de complementar o sistema viário com a via perimétrica a fim de complementar o restante de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), para a via perimétrica completar a largura de 15,00 (quinze metros).

**II.** Os cruzamentos entre duas vias deverão ser em ângulo reto de 90° (noventa graus) ou aproximar deste o máximo possível.

**III.** As intersecções de ruas formando ângulos inferiores a 60° (sessenta graus) somente serão admitidas caso sejam previstos canteiros para facilitar o cruzamento e a visibilidade ou seja feito concordância entre os alinhamentos em arco, com raio mínimo de 6,00m (seis metros) para as vias de acesso local e de 9,00m (nove metros) para as demais vias.

**IV.** Para as intersecções com 5 (cinco) ou mais aproximações deverá ser proposta rotatória, com largura mínima das pistas de 12,00 (doze metros), exceto os passeios públicos.

**V.** Os logradouros públicos deverão receber denominações, podendo o loteador sugerir-las, observando-se a vedação de denominação de vias com nomes de pessoas vivas ou já existentes, exceção feita à regra de garantia da continuidade da rede viária com as mesmas larguras e denominações.

---

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1691

E-mail: [prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br](mailto:prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br)

**TRANSPARÊNCIA E DESENVOLVIMENTO**



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**Prefeitura Municipal de São José do Xingu**

CNPJ: 37.465.317/0001-03



**VI.** É vedada abertura de vias em terrenos alagadiços sujeitos a inundação, sem que haja executadas obras de drenagem necessárias, nos termos do projeto aprovado e licença expedida pelo Órgão Municipal competente, atento a prevalência dos aspectos ambientais.

**VII.** Caso a área a ser loteada seja cortada ou limdeira a rodovias, o interessado fica obrigado a apresentar à Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura documento do Órgão Estadual responsável aprovando os acessos à rodovia.

**VIII.** É obrigatória a projeção e execução de uma via urbana paralela à rodovia com largura mínima de 15,00m (quinze metros), quando a área a ser loteada for limítrofe a rodovia, exigindo-se análise técnica e aprovação do Órgão competente e com jurisdição sobre as vias.

**IX.** Somente será permitida a instalação de atividades comerciais nas vias paralelas à rodovia e com acessos pelas mesmas.

**X** Quando a área objeto do parcelamento for cortada por rede elétrica de alta tensão, o interessado deverá apresentar documento técnico do Órgão Estadual ou concessionária competente, quanto as restrições de uso e ocupação no entorno da rede, delimitando a faixa de segurança.

**XI.** O traçado das vias deve ser projetado de forma em que as quadras fiquem distantes umas das outras no máximo 200,00m (duzentos metros), e possuam chanfros com catetos mínimos de 5,00m (cinco metros) e hipotenusa mínima de 7,07m (sete vírgula sete metros), podendo ser flexibilizadas nas vias locais, à critério do Órgão Municipal de Planejamento e em caso de curva poderá ter raio mínimo de 8,00m (oito metros).

**XII.** Os projetos de arquitetura implantados em ZEIS III deverão atender as normas edilícias do Município.

**Art.63.** Atendidas as exigências técnicas e jurídicas para aprovação do loteamento em ZEIS III, o interessado deverá caucionar a Infraestrutura básica e executar, às próprias custas, no prazo máximo de 2 (dois) anos prorrogável por igual período, o Projeto Urbanístico e os projetos Complementares: a abertura das vias públicas e praças, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento de acordo com os padrões da Prefeitura, assim como, no mínimo, a abertura de vias e logradouros públicos, a implantação das guias e sarjetas, da rede de escoamento de águas pluviais, a rede de abastecimento de água, a rede de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública, nos termos desta lei;

**Art.64.** Para execução das obras de infraestrutura urbana o interessado deverá caucioná-las, mediante escritura pública, antecedendo o Licenciamento Urbanístico e Ambiental, em valor equivalente aos custos das obras e serviços a serem executados, em conformidade com o estabelecido no Termo de Compromisso, através de uma das seguintes garantias:

**I-**carta de fiança bancária ou pessoal;

**II-**caução de títulos da dívida pública, nota promissória ou qualquer espécie de garantia prevista em lei;

**III-** depósito pecuniário em consignação em conta vinculada à Prefeitura do Município;

**IV-** caução real mediante hipoteca de imóveis situados no Município, desde que livres de quaisquer ônus, imóveis estes que deverão ser avaliados pelo Município.

---

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1691

E-mail: prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br

**TRANSPARÊNCIA E DESENVOLVIMENTO**



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**Prefeitura Municipal de São José do Xingu**

CNPJ: 37.465.317/0001-03



**Art.65.** O interessado na constituição da garantia deverá adotar uma das espécie enumeradas no artigo antecedente, observando-se, ainda, as disposições sobre garantias e prazos estabelecidos na lei municipal de parcelamento do solo urbano.

**Art.66..** A infração a qualquer dispositivo, desta Lei, acarretará ao infrator aplicação, pelo Órgão municipal competente, de penalidades administrativas, sem prejuízo das sanções previstas na legislação federal civil e ambiental pertinente, as seguintes:

**I-** advertência, que consiste na notificação escrita da irregularidade constatada pela autoridade fiscal;

**II-** embargo, que determina a paralisação imediata das obras de infraestrutura e do complexo do empreendimento;

**III-** intervenção, que consiste na interferência direta do Poder Público Municipal na execução das obras de infraestrutura do loteamento em ZEIS III;

**IV-** interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do loteamento;

**V-** multa, na forma de penalidade pecuniária, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades por inobservância da legislação federal ou de preceitos regulamentares pertinentes;

**VI-** penalidade e multa na forma pecuniária, conforme Legislação Federal, em especial: Lei nº 6.766, de 20/12/1979; Lei nº 9.605, de 12/02/1998 e Lei nº 9.785, de 1.999, bem como outras que vierem complementá-las ou sucedê-las;

**VII-** cassação do alvará de licença urbanística;

**VIII-** revogação do Decreto de aprovação do loteamento em ZEIS III.

§ 1º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator do embargo, da intervenção, da interdição, da revogação do decreto de aprovação de parcelamento em AEIS III ou da cassação do alvará de licença urbanística do loteamento.

§ 2º Todas as sanções serão comunicadas ao infrator ou ao seu representante legal, mediante notificação oficial do Órgão Municipal competente.

§ 3º É assegurado aos infratores o contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos inerentes ao processo administrativo.

§ 4º. Na aplicação das penalidades administrativas o Órgão Municipal competente deverá observar as normas de aplicabilidade estabelecidas na Lei Municipal que dispõe sobre o parcelamento do solo deste Município, inclusive quanto a instituição da Unidade Fiscal do Município - UFM.

---

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1691

E-mail: prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br

**TRANSPARÊNCIA E DESENVOLVIMENTO**



## CAPÍTULO VII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art.67.** Esta Lei, para efeitos de regularização fundiária e urbanística das ZEIS-I e ZEIS -II, institui a hierarquia da rede de vias locais de São José do Xingu que será composta de vias existentes, vias regularizadas e vias projetadas, classificadas em:

**I.** Vias Locais I- são as vias existentes ou regularizadas com caixa de via de no mínimo 5,00m (cinco metros) até 7,99m (sete virgula noventa e nove metros) e extensão máxima de 300m (trezentos metros) quando em “cull de sac”.

**II.** Vias Locais II- são as vias existentes ou regularizadas com medidas de caixa de no mínimo 8,00m (oito metros) até 12,99m (doze virgula noventa e nove metros).

**III.** Vias Locais III são as vias existentes, regularizadas ou projetadas com medidas de caixa de no mínimo 13,00m (treze metros) até 14,99m (quatorze virgula noventa e nove metros).

**IV.** Vias Locais IV são as vias existentes ou regularizadas com medidas de caixa de no mínimo 15,00m (quinze metros) até 22,79m (vinte e dois virgula setenta e nove metros).

**V.** Vias Locais V são as vias existentes ou regularizadas com medidas de caixa de no mínimo 22,80m (vinte e dois virgula oitenta metros) ou acima, com pista dupla.

**Art. 68.** Os proprietários de glebas ou áreas confrontantes que ficarem prejudicados em razão das regularizações fundiárias e urbanísticas em ZEIS I e ZEIS II, terão direito a desmembra-las em lotes com o aproveitamento das vias regularizadas.

**Art. 69.** Os usos não residenciais das ZEIS são os previstos na legislação urbanística municipal que regulamenta o controle das atividades e dos parâmetros urbanísticos.

**Art. 70.** As Zonas Especiais de Interesse Social poderão ser regularizadas com categoria de uso habitacional, comercial ou misto, com habitação e comercio e prestação de serviços em geral.

**Art. 71.** É admitido estabelecimento de parceria entre o empreendedor e o Município visando viabilizar financeiramente o Plano de Urbanização ou o Projeto Urbanístico, respectivamente, em áreas delimitadas, instituídas ou definidas como ZEIS II e ZEIS III, mediante lavratura de Termo de Compromisso que será firmado entre as Partes.

§ 1º. Na parceria, de que trata o caput deste artigo, o Município arcará com os custos da elaboração do Plano e do Projeto de Regularização, bem como da implantação, execução de obras e serviços de infraestrutura, desde que, receba em contrapartida lotes urbanizados, preferencialmente, na área em regularização, em equivalência aos custos e investimentos das obras e serviços executados.

§ 2º. Os valores deverão constar do Cronograma Físico Financeiro das obras e serviços a executar.



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**Prefeitura Municipal de São José do Xingu**

CNPJ: 37.465.317/0001-03



§ 3º. Os lotes deverão ser avaliados pelo Órgão Municipal competente e deverá levar em consideração o valor do lote desprovido da valorização imobiliária decorrente dos investimentos do Poder Público Municipal.

§ 4º. O empreendedor fica obrigado a proceder a transferência dos lotes ao patrimônio do Município, os quais serão destinados exclusivamente ao programa habitacional para atendimento de famílias carentes, registrando-os e fornecendo no prazo de 30 (trinta) dias a Certidão de Registro Imobiliário para que o Município inicie a execução das obras e serviços acordados.

§ 5º. Fica o Município autorizado, desde que fundado em interesse público e social motivado, e após avaliação da efetiva redução dos custos ao adquirente de baixa renda, a executar as obras de infraestrutura em ZEIS, precedida de análise e aprovação d Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura.

**Art.72.** O Município na regularização fundiária das ZEIS utilizará os meios, instrumentos e institutos jurídicos previstos no Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257, de 2001 e os demais instrumentos jurídicos aplicáveis, visando atingir os objetivos desta Lei.

**Art. 73.** Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a promover a alienação gratuita dos imóveis do Município, regularizados com base nesta Lei, aos legítimos possuidores, em conformidade aos ditames do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 1993,

**Art. 74.** No caso de regularização fundiária em áreas particulares o Município prestará assistência técnica e jurídica gratuita, para fins de garantir o direito do domínio dos imóveis e promover o ordenamento territorial do Município, ficando à cargo dos legitimados como Agentes Promotores da regularização responsáveis pela promoção das medidas administrativas e urbanísticas e ações judiciais cabíveis.

**Art.75.** Os imóveis individualizados, regularizados em ZEIS I, com área superior a 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), deverá ser alienado onerosamente, levando-se em conta, o valor gasto pelo Município em relação à quota parte do imóvel regularizado.

**Art.76.** É vedada a alienação dos imóveis regularizados em ZEIS I antes de decorridos 5 (cinco) anos da aquisição do domínio.

**Art.77.** Nos parcelamentos cujos empreendedores sejam cooperativas ou associações, sem fins lucrativos, conveniadas com o Município, fica o Chefe do Poder Executivo, ouvido a Comissão Técnica de Regularização Fundiária, autorizado a arcar com os custos para implantação das obras de infraestrutura exigidas, havendo disponibilidade orçamentária e financeira, e, ademais em atendimento ao programa habitacional para atendimento de famílias de baixa renda.

**Art.78.** O valor dos impostos e taxas municipais que venham a incidir sobre as ZEIS, na fase de aprovação e registro do parcelamento e dos lotes, ficam reduzidos em 50% (cinquenta por cento) e serão tomados como base na aplicação do percentual o valor venal do Município.

**Art.79.** As áreas delimitadas, consolidadas e ocupadas por famílias de baixa renda, constituídas como Distrito, são consideradas como integrantes da Zona Urbana Descontínua sujeita à regularização fundiária de interesse social, nos termos desta Lei e legislação federal aplicável, bem como a área do INCRA a qual se encontra em procedimento de regularização fundiária através do Ministério das Cidades, cujo Memorial Descritivo encontra-se elaborado e validado no Programa Terra Legal fica, também, definida com Zona Urbana.

---

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1691

E-mail: prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br

**TRANSPARÊNCIA E DESENVOLVIMENTO**



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**Prefeitura Municipal de São José do Xingu**

CNPJ: 37.465.317/0001-03



**Parágrafo Único.** Ficam garantidos os usos instalados e em funcionamento, exceto os incômodos e prejudiciais à vizinhança, os quais deverão tomar medidas de saneamento dos incômodos.

**Art. 80.** O Poder Público Municipal na implementação do programa de regularização fundiária de interesse social poderá lavrar Auto de Demarcação Urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

**Parágrafo Único.** O Auto de Demarcação Urbanística deverá ser lavrado com observância as normas estabelecidas nos artigos 56 a 60 da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

**Art. 81.** Caberá ao Município, através da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura a expedição do licenciamento urbanístico, observadas as normas desta Lei e no que couber e nas omissões desta, os ditames da Lei Municipal que rege o Parcelamento do solo no Município.

**Art. 81.** Nenhum lote em ZEIS III será colocado à venda sem o cumprimento das seguintes condições:

- I. publicação do decreto de licenciamento urbanístico do loteamento;
- II. registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Art. 82.** O licenciamento urbanístico das ZEIS II e ZEIS III, não implicará em sua responsabilização quanto a possíveis divergências de medidas e áreas, no todo ou em relação aos lotes ou áreas, assim como quanto a possibilidade de erros na demarcação e/ou superposição do loteamento em relação a seus confrontantes.

**Art.83.** Caberá ao Município o ônus financeiro decorrente da regularização de imóveis situados em ZEIS I, no caso das despesas decorrentes de processos judiciais e registro serem incompatíveis com as condições financeiras dos beneficiários.

**Art.84.** A constituição da Comissão Técnica de Regularização Fundiária e Urbanística dar-se-á por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, após o reconhecimento da área em Zonas Especiais de Interesse Social ZEIS I, II e III.

**Art.85.** Compete a Comissão Técnica de Regularização Fundiária e Urbanística:

- I – coordenar e fiscalizar a elaboração e a execução do Plano de Urbanização e regularização Jurídica das ZEIS respectivas;
- II – intermediar assuntos de interesse das ZEIS junto aos órgãos da administração municipal, estadual e federal competentes;
- III – emitir parecer, relatórios e outros atos administrativos que se fizerem necessários;
- IV – interpretar e solucionar casos conflitos;
- V – resolver questões omissas e dúvidas resultantes da aplicação desta Lei, no que diz respeito ao projeto específico;
- VI – fiscalizar a aplicação dos recursos orçamentários e financeiros alocados às ZEIS;

---

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1691

E-mail: [prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br](mailto:prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br)

**TRANSPARÊNCIA E DESENVOLVIMENTO**



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**Prefeitura Municipal de São José do Xingu**

CNPJ: 37.465.317/0001-03



VII – elaborar a lista das pessoas a serem reassentadas, obedecendo a critérios estabelecidos pelos órgãos responsáveis pela implementação da Política Municipal de Habitação e o Conselho Municipal de Habitação.

VIII – elaborar termo de encerramento de implantação do Plano de Urbanização e Regularização Jurídica específicos e, posteriormente, oficializado por ato próprio do Poder Executivo Municipal.

**Art.86.** Fica admitido o uso de habitações coletivas em ZEIS III, desde que, demonstrada a existência de viabilidade técnica para implantação de rede abastecimento de água, de iluminação pública, de energia elétrica, e pavimentação asfáltica.

**Art.87.** As tipologias de habitação geminada e habitação seriada somente poderão ser admitidas no contexto de conjuntos habitacionais.

**Art.88.** Para instalação de usos para comércio e prestação de serviços exige-se que o lote tenha 12,00m (doze metros) de frente e 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) de área.

**Art. 89.** O Poder Executivo Municipal utilizará os meios legais e instrumento jurídicos existentes e cabíveis à promoção da regularização fundiária e urbanística.

**Art.90.** Caberá à Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura e à Procuradoria Geral do Município a atribuição de garantir a eficiente aplicação desta lei, inclusive no que se refere à análise de casos omissos e interpretações decorrentes de sua aplicação.

**Art. 91.** As providências cabíveis de titulação ou transferência da dominialidade dos imóveis objeto da regularização fundiária e urbanística do loteamento São José do Xingu e São José do Xingu Extensão é de inteira responsabilidade dos proprietários loteadores por seus sucessores ou quem de direito, observando-se os critérios e princípios estabelecidos nesta Lei.

**Art. 92.** Os valores dos imóveis a serem escriturados serão estipulados em valores monetários por metro quadrado, em conformidade com o estipulado entre os representantes legais do loteador ou seus sucessores, mediante lavratura de Termo de Compromisso e Responsabilidade lavrado em Cartório de Registro Civil de São José do Xingu, com a finalidade de assegurar as condições de pagamento dos imóveis aos seus ocupantes.

**Art. 93.** Revogam-se as disposições em contrário.

**Art.94.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**GABINETE DA PREFEITA DE SÃO JOSÉ DO XINGU, EM 10 DE NOVEMBRO DE 2016.**

**RAQUEL CAMPOS COELHO**

Prefeita Municipal.

---

Avenida Mauro Pires Gomes, nº41 – São José do Xingu/MT

Fone: (66)3568-1109/3568-1691

E-mail: prefeitura@saojosedoxingu.mt.gov.br

**TRANSPARÊNCIA E DESENVOLVIMENTO**