



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ**

§ 8º Fica vedado ao Cartório de Registro de Imóveis promover e registrar desdobros, desmembramentos, loteamentos e condomínios urbanísticos antes da aprovação e emissão da autorização de parcelamento do solo pela Prefeitura de Cuiabá.

§ 9º O parcelador poderá desconsiderar as áreas de APPs para o cálculo de doação das áreas públicas, entretanto, neste caso, tais áreas também não poderão ser computadas para o cálculo dos índices urbanísticos, devendo esta restrição ser averbada na matrícula do imóvel.

§ 10º Nas áreas que já foram objeto de qualquer modalidade de parcelamento do solo, cujo proprietário efetuou a competente doação das áreas públicas, não serão exigidas novas doações sobre os percentuais já doados.

§ 11 A Prefeitura poderá, quando for o caso, expedir diretrizes para loteamentos, desmembramento, desdobro, remembramento ou condomínio urbanístico, conforme os artigos 92 e 93 desta Lei.

§ 12 Os condomínios urbanísticos, loteamentos e desmembramentos situados na Zona de Expansão Urbana, aprovados após a publicação desta Lei, passarão a integrar a Zona de Uso Múltiplo – ZUM, quando o empreendimento estiver devidamente registrado no Cartório de Imóveis.

**Seção II**  
**Do Desmembramento do Solo Urbano**

**Art. 99** Da área total objeto de desmembramento de glebas, será considerada apenas uma matrícula para cada parcelamento, e pelo menos 15% (quinze por cento) serão destinados às áreas públicas, obedecidas as seguintes proporções:

**I** – mínimo de 5% (cinco por cento) da área total destinados a equipamentos públicos comunitários;

**II** – mínimo de 10% (dez por cento) da área total destinados a áreas livres de uso público.

§ 1º A reserva de Área Livre de Uso Público poderá localizar-se em outra região da Macrozona Urbana, devendo a escolha da área ser devidamente justificada pelo interessado, sendo analisado e homologado por meio de parecer da Câmara Técnica de Gestão Urbana e Ambiental, observando, inclusive, as equivalências financeiras entre as áreas.

§ 2º O parcelador poderá desconsiderar as Áreas de Preservação Permanente para o cálculo de doação das áreas públicas, entretanto, neste caso, essas áreas também não poderão ser computadas para o cálculo dos índices urbanísticos, devendo esta observação ser averbada na matrícula oriunda do desmembramento.



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ**

§ 3º A área destinada a equipamentos públicos comunitários deverá ter condições técnicas adequadas para implantação dos mesmos.

§ 4º Poderão ser utilizados como acesso às áreas oriundas do desmembramento as vias planejadas pelo município, desde que executadas pelo interessado na largura total prevista no PGM exigido pela legislação, em prazo a ser fixado pela Câmara Técnica de Gestão Urbanística e Ambiental da Prefeitura de Cuiabá.

**Art. 100** As Áreas de Preservação Permanente situadas na gleba, objeto do desmembramento, deverão ter sua vegetação recomposta nos locais onde estas estiverem degradadas, dando-se essa recomposição de acordo com as diretrizes do órgão ambiental competente.

**Art. 101** Deverão ser assinaladas nas plantas dos desmembramentos as restrições ambientais a que estão sujeitos os lotes resultantes.

§ 1º Em nenhum caso os desmembramentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo ser reservadas faixas sanitárias no interior dos lotes para esse fim.

§ 2º Nos fundos dos vales secos e talwegues será obrigatória a reserva de faixas sanitárias, com servidão para o escoamento das águas pluviais e de passagem das redes de esgoto.

§ 3º A faixa citada no parágrafo anterior será proporcional à bacia hidrográfica contribuinte, respeitadas as orientações do órgão ambiental.

§ 4º Todos os lotes situados à jusante deverão garantir servidão de passagem para a drenagem das águas pluviais provenientes dos lotes vizinhos situados a montante.

§ 5º Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos e torres de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15m (quinze metros) de cada lado, ou de acordo com normas federais, estaduais ou municipais, se estas forem mais restritivas.

**Art. 102** Nos casos de desmembramentos em áreas que possuem APP, o interessado deverá apresentar Licença de Localização emitida pelo órgão ambiental competente, a fim de especificar a largura do curso d' água, a margem de proteção da APP ou qualquer impedimento ambiental.

**Seção III**  
**Do Rememramento e do Desdobro do Solo Urbano**



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ**

**Art. 103** O remembramento de lotes ou glebas poderá ser realizado, independentemente do número de terrenos a serem remembrados, mediante protocolo de requerimento do interessado no Município, acompanhado de no mínimo:

**I** – títulos atualizados de propriedade dos imóveis ou autos de imissão na posse, quando se tratar de empreendedor de caráter público;

**II** - planta em 2 (duas) vias, em escala compatível, contendo as seguintes informações:

**a)** divisas dos imóveis a serem remembrados, de acordo com o estabelecido nos documentos de propriedade;

**b)** levantamento planialtimétrico georeferenciado de toda a área, com curva de nível de metro em metro;

**c)** localização de cursos de água, talwegues, matacões e outros elementos físicos relevantes;

**d)** vegetação existente no terreno, com demarcação da localização das espécies arbóreas.

**Art. 104** No remembramento deverão ser assinaladas, na planta do imóvel resultante, as restrições ambientais a que está sujeito o imóvel.

**§ 1º** Em nenhum caso, os remembramentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas, nas respectivas bacias hidrográficas, devendo ser reservadas faixas sanitárias no interior dos lotes para esse fim.

**§ 2º** Nos fundos dos vales secos e talwegues será obrigatória a reserva de faixas sanitárias, com servidão para o escoamento das águas pluviais e de passagem das redes de esgoto.

**§ 3º** A faixa citada no parágrafo anterior será proporcional à bacia hidrográfica contribuinte, respeitadas as orientações do órgão ambiental.

**§ 4º** Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos e torres de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de pelo menos 15m (quinze metros) de cada lado, ou de acordo com normas federais, estaduais ou municipais, se estas forem mais restritivas.

**Art. 105** O desdobro de lotes poderá ser realizado independente do número de lotes a serem desdobrados, mediante protocolo de requerimento do interessado no Município, acompanhado de:

**I** – títulos atualizados de propriedade do imóvel ou auto de imissão na posse, quando se tratar de empreendedor de caráter público;



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ**

II – plantas, em meio digital, contendo as seguintes informações:

a) divisas do imóvel a ser desdobrado, de acordo com o estabelecido nos documentos de propriedade;

b) levantamento planialtimétrico georeferenciado de toda a área, com curva de nível de metro em metro, contendo a localização de cursos de água, talvegues, matacões e outros elementos físicos relevantes e a vegetação existente no lote, com demarcação da localização das espécies arbóreas;

c) proposta de desdobro, acompanhada de memorial descritivo dos lotes resultantes.

**Art. 106** No desdobro deverão ser assinaladas, na planta dos imóveis resultantes, as restrições ambientais a que está sujeito o imóvel.

§ 1º Nos fundos dos vales secos e talvegues será obrigatória a reserva de faixas sanitárias, com servidão para o escoamento das águas pluviais e de passagem das redes de esgoto.

§ 2º A faixa citada no parágrafo anterior será proporcional à bacia hidrográfica contribuinte, respeitadas as orientações do órgão ambiental.

§ 3º Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos e torres de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de pelo menos 15m (quinze metros) de cada lado, ou de acordo com normas federais, estaduais ou municipais, se estas forem mais restritivas.

**Seção IV**  
**Do Loteamento do Solo Urbano**

**Art. 107** Orientado pelas diretrizes emitidas pelo Município de Cuiabá, o interessado deverá apresentar o projeto do loteamento para aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I – título atualizado de propriedade do imóvel a ser loteado;

II – diretrizes para projetos de Urbanização do Solo emitidas pelo Município;

III – planta em escala compatível, contendo as seguintes informações:

a) divisas do imóvel a ser loteado, de acordo com o estabelecido nos documentos de propriedade;

b) levantamento planialtimétrico georeferenciado de toda a área, com curva de nível de metro em metro;



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ**

c) localização de cursos de água, talvegues, matações e outros elementos físicos e ambientais relevantes;

d) vegetação existente no terreno, com demarcação da localização das espécies arbóreas;

e) áreas destinadas à doação ao Município, devidamente identificadas;

f) demarcação de áreas *non eadificandi* e áreas de servidões existentes;

g) dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, azimutes, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva;

h) demarcação dos taludes e cortes previstos de todas as vias de circulação e praças;

i) indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações.

IV – memoriais descritivos, contendo todas as confrontações, medidas lineares e coordenadas.

V – demais documentos e projetos complementares exigidos pela Prefeitura de Cuiabá.

**Art. 108** Da área total, objeto de loteamento, desde que considerada somente uma matrícula para aprovação, pelo menos 35% (trinta e cinco por cento) serão destinadas às seguintes áreas públicas:

I – mínimo de 5% (cinco por cento) da área total destinados a equipamentos públicos comunitários;

II – mínimo de 10% (dez por cento) da área total destinados a áreas livres de uso público;

III – mínimo de 20% (vinte por cento) destinadas ao sistema de circulação viária.

§ 1º Em loteamentos industriais, cujos lotes forem maiores que 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), deverá ser obedecido o estabelecido nos incisos I e II do *caput* deste artigo e a área destinada ao sistema circulação viária deverá ser no mínimo de 10% (dez por cento).

§ 2º Não sendo atingidos os percentuais fixados para o sistema de circulação viária, a diferença deverá ser acrescentada ao total destinado a equipamentos públicos comunitários ou a áreas livres de uso público, de acordo com a avaliação do Município.



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ**

§ 3º As áreas destinadas a equipamentos públicos comunitários e as áreas livres de uso público deverão ter condições técnicas adequadas para implantação das mesmas.

§ 4º Não poderá ser contabilizado para áreas livres de uso público ou áreas institucionais, as áreas integrantes do sistema viário, tais como: trevos, canteiros, rótulas e outros.

§ 5º Os fundos dos lotes oriundos do loteamento não poderão confrontar com as áreas livres de uso público;

§ 6º A elaboração dos projetos e execução das obras nas áreas livres de uso público serão custeadas pelo loteador, conforme projeto paisagístico/urbanístico aprovado no parcelamento do solo.

§ 7º O projeto paisagístico/urbanístico a que se refere o parágrafo anterior, deverá ser apresentado para aprovação junto com os demais projetos solicitados ao loteador, bem como cronograma de execução, atendendo às diretrizes estabelecidas pelo Município, sendo no mínimo mobiliários urbanos, passeios para pedestres e/ou ciclovias e, quando couber, quadras poliesportivas.

**Art. 109** As Áreas de Preservação Permanente que integrarão o loteamento deverão ter sua vegetação recomposta nos locais onde estas estiverem degradadas, dando-se essa recomposição de acordo com as diretrizes do órgão ambiental competente.

**Parágrafo único.** As Áreas de Preservação Permanente que estiverem degradadas deverão ser recuperadas pelo empreendedor e vistoriadas no momento da emissão do Termo de Recebimento do Loteamento, sendo a conduta omissiva em recuperar fato impeditivo para emissão do referido Termo.

**Art. 110** As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I – garantir continuidade de traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes;

II – estar no cruzamento de duas ou mais vias, sendo que se os segmentos de uma delas não estiverem sobre o mesmo eixo, a distância mínima entre eixos será de 60m (sessenta metros);

**Parágrafo único.** A intersecção dos alinhamentos das vias públicas ou esquinas devem concordar em curva, conforme norma específica, obedecendo o mínimo de 06m (seis metros) de raio interno.

**Art. 111** As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos e outra destinada aos pedestres e, quando couber, faixa de ciclovia/ciclofaixa, e suas diretrizes devem ser observadas no plano de hierarquização viária.



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ**

§ 1º As vias deverão ter largura total definidas por seu Padrão Geométrico Mínimo.

§ 2º O padrão geométrico para abertura de cada via segue as dimensões previstas nesta Lei e legislação específica.

§ 3º Na análise do parcelamento poderão ser exigidas as aberturas de vias coletoras principais ou estruturais no loteamento.

§ 4º Na análise do parcelamento poderão ser exigidas a implantação de faixa específica para ciclovias nas vias principais e estruturais planejadas.

§ 5º Quando houver vias planejadas que delimitem com a área a ser loteada, o empreendedor poderá executar dentro da área de sua matrícula somente metade da via, obedecendo a metade do PGM proposto.

§ 6º Na Zona de Alto Impacto – ZAI, as vias locais terão faixas de rolamento dimensionadas com largura mínima de 04m (quatro metros) e faixa de estacionamento de largura mínima de 03m (três metros).

**Art. 112** As servidões de passagem que porventura gravem as áreas a parcelar serão necessariamente garantidas pelas novas vias de circulação.

**Art. 113** Nas glebas de topografia acidentada, com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), poderão ser admitidos trechos de comprimento máximo de 200m (duzentos metros), com declividade longitudinal de até 15% (quinze por cento).

**Art. 114** A hierarquização das vias públicas urbanas em novos loteamentos será estabelecida pelo Poder Executivo por meio de Decreto, considerando-se o padrão geométrico com que foram implantadas, ouvidos a Câmara Técnica de Gestão Urbana e Ambiental e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico.

**Art. 115** As vias de circulação sempre deverão ser providas de infraestrutura urbana básica.

§ 1º Nenhum loteamento poderá prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, e as obras necessárias serão feitas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

§ 2º Nos fundos dos vales secos e talwegues será obrigatória a reserva de faixas sanitárias, com servidão para o escoamento das águas pluviais e de passagem das redes de esgoto.

§ 3º A faixa citada no parágrafo anterior será proporcional à bacia hidrográfica contribuinte, respeitada uma largura mínima de 04m (quatro metros) e uma largura máxima de 20m (vinte metros).



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ**

§ 4º Todos os lotes situados à jusante deverão garantir servidão de passagem para a drenagem das águas pluviais provenientes dos lotes vizinhos situados a montante.

§ 5º Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos e torres de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15m (quinze metros) de cada lado da margem, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes e observadas, no que couber, a legislação federal, estadual e municipal pertinente, se estas forem mais restritivas.

**Art. 116** Os lotes resultantes do parcelamento na modalidade de loteamento deverão ter área igual ou inferior a 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), exceto em Zona de Alto Impacto – ZAI, que deve possuir área mínima de 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e máxima de 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados), a critério do empreendedor.

**Seção V**  
**Do Loteamento Integrado à Edificação**

**Art. 117** O loteamento poderá ocorrer de forma concomitante à construção de unidades habitacionais individuais ou coletivas, horizontais ou verticais.

§ 1º Este loteamento integrado receberá o nome de conjunto habitacional, sempre que forem construídas mais de uma moradia individual horizontal ou mais de um bloco de moradias coletivas verticais.

§ 2º Todas as exigências desta Lei para parcelamento do solo urbano abrangem também o Loteamento Integrado à Edificação ou Conjunto Habitacional.

**Art. 118** A aprovação dos conjuntos habitacionais ficará condicionada à análise, ao mesmo tempo, do projeto de parcelamento do solo urbano e do projeto das edificações.

**Parágrafo único.** A aprovação das edificações seguirá as normas expressas no Código de Obras do Município, as normas desta Lei e, no que couber, as legislações estadual, federal e municipal pertinentes.

**Art. 119** Os lotes resultantes do parcelamento na modalidade de loteamento integrado à edificação deverão ter área igual ou inferior a 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados).

**Seção VI**  
**Do Condomínio Urbanístico e Condomínio Urbanístico Integrado à Edificação**





**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ**

**Art. 120** A implantação de condomínios urbanísticos na Macrozona Urbana seguirá os parâmetros de uso e ocupação do solo e, no que couber, da Zona em que se encontra inserido a área do objeto de urbanização.

**Art. 121** Os condomínios urbanísticos não poderão interromper o sistema viário existente ou projetado para as vias das classes Estrutural, Principal e Coletora.

**Art. 122** O acesso aos condomínios se dará preferencialmente por via hierarquizada ou com estrutura física instalada equivalente a de uma via Coletora, Principal ou Estrutural, sendo que nas vias locais será necessária a apresentação do RIT.

**Parágrafo único.** Quando o acesso ao condomínio ocorrer apenas por via local, o empreendimento classificado como médio impacto, deverá ser apresentado o Relatório de Impacto de Transito – RIT.

**Art. 123** As Vias Planejadas Estruturais, Principais e Coletoras que cruzem a gleba, objeto da urbanização do solo, deverão ser executadas com infraestrutura correspondente pelo empreendedor, como condição para liberação do Habite-se do empreendimento.

§ 1º A execução das vias citadas no *caput* deste artigo deverá atender as diretrizes e anteprojeto geométrico fornecido pelo Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – IPDU.

§ 2º Quando houver vias planejadas que delimitem com a área a ser urbanizada e que não são utilizadas como acesso ao condomínio, o empreendedor poderá executar dentro da área de sua matrícula somente metade da via, obedecendo a metade do PGM proposto.

**Art. 124** A urbanização do solo em condomínios urbanísticos terá como resultantes unidades autônomas individualizadas e áreas de propriedade coletiva dos condôminos.

§ 1º A Quota Mínima de Terreno por Unidade em condomínios urbanísticos horizontais integrados à edificação, destinados a unidades autônomas resultantes da urbanização, deverão possuir área de no mínimo 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 2º As áreas de propriedade coletiva e as unidades imobiliárias individualizadas integram as Frações Ideais em que se subdividem os condomínios e que constituem as propriedades individuais dos condôminos.

§ 3º Cada unidade imobiliária individualizada, bem como as áreas de propriedade coletiva dos condôminos, deverão obedecer aos parâmetros e índices urbanísticos estabelecidos conforme a Zona onde o imóvel se localiza, ao Código de Obras e Edificações e as legislações estaduais e federais pertinentes.



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ**

**Art. 125** Os condomínios horizontais deverão cumprir as exigências urbanísticas das legislações federal e municipal pertinentes, sujeitando-se às seguintes regras:

§ 1º Nas áreas que já foram objeto de qualquer modalidade de parcelamento do solo, cujo proprietário efetuou a competente doação das áreas públicas, não serão exigidas novas doações sobre os percentuais já doados.

§ 2º As áreas de doação deverão localizar-se fora do perímetro fechado do condomínio.

§ 3º Poderão ser utilizados como acesso às áreas oriundas da urbanização as vias planejadas pelo Município, desde que executadas na largura total prevista no PGM exigido pela legislação.

§ 4º A elaboração dos projetos e execução das obras nas áreas livres de uso público serão custeadas pelo loteador, conforme projeto paisagístico/urbanístico aprovado no partido urbanístico do condomínio.

§ 5º O projeto paisagístico/urbanístico a que se refere o parágrafo anterior deverá ser apresentado para aprovação junto com os demais projetos solicitados ao empreendedor, bem como cronograma de execução, atendendo às diretrizes estabelecidas pelo Município, sendo no mínimo mobiliários urbanos, passeios para pedestres e/ou ciclovias e, quando couber, quadras poliesportivas.

§ 6º Em casos excepcionais, a reserva de Área Livre de Uso Público poderá localizar-se em outra região da Macrozona Urbana, devendo a escolha da área ser devidamente justificada pelo interessado, sendo analisado e homologado pelo Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – IPDU, observando inclusive as equivalências financeiras entre as áreas.

§ 7º O empreendedor poderá desconsiderar as Áreas de Preservação Permanente para o cálculo de doação das áreas públicas, entretanto, neste caso, essas áreas também não poderão ser computadas para o cálculo dos índices urbanísticos, devendo esta observação ser averbada na matrícula oriunda da urbanização.

**Art. 126** As vias internas dos condomínios horizontais são consideradas Vias Locais, aplicando-se, no mínimo, o Padrão Geométrico Mínimo (PGM) de caixa viária de 12 m (doze metros) estabelecido nesta Lei.

§ 1º Serão permitidos vias internas com extremidade em “*cul-de-sac*”, desde que possuam raio mínimo de 10m (dez metros), excetuando-se as calçadas.

§ 2º Em vias no sistema de “alça”, a sua extensão não poderá ser superior a 350m (trezentos e cinquenta metros).

§ 3º As praças e vias de circulação de estacionamento, bem como seus acessos internos, e vias que não dão acesso às unidades autônomas, não se enquadram neste artigo.