



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
Diretoria Legislativo

**AUTÓGRAFO DE LEI Nº 037/2024, DE 20 DE AGOSTO DE 2024.**

***“DISPÕE SOBRE REGRAS PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTOS RURAIS NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE AQUIDAUANA/MS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”***

**A Câmara Municipal de Aquidauana, Estado de Mato Grosso do Sul, usando das atribuições que a Lei lhe confere,**

**APROVOU:**

**Capítulo I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1.º** - Por esta Lei, fica normatizada a implantação de Loteamentos Rurais, assim denominados os empreendimentos imobiliários regulares com função residencial e de atividades exclusivas.

**Art. 2.º** - Para efeito de aplicação desta Lei, serão adotadas as seguintes definições:

**I - LOTEAMENTO RURAL:** é o processo de divisão de terrenos localizados na zona rural em lotes destinados à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, turística ou agroindustrial, com observância das formalidades previstas na legislação vigente, prevalecendo, em todos os casos, o contido no art. 3.º, da Lei Federal n.º 6.766/79, segundo o qual somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

**II - ALINHAMENTO PREDIAL:** linha divisória entre o lote e o logradouro público.

**III - GLEBA:** área de terra com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos.

**IV - LOTE:** terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em Lei Municipal para a zona a que pertence.

**V - LARGURA DO LOTE:** distância entre as divisas laterais do lote ou entre a maior testada e o lado oposto ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote.



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
Diretoria Legislativo

**VI - PROFUNDIDADE DO LOTE:** distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios de testada e da divisa do fundo.

**VII - UNIFICAÇÃO:** é a união de lotes, resultando em um único lote com metragem ampliada.

**VIII - DESMEMBRAMENTO:** é a divisão de lotes, resultando em dois ou mais lotes que atendam aos requisitos mínimos.

**IX - PASSEIO PÚBLICO:** a fração de terras compreendida entre o alinhamento do lote e o início do leito da via pública.

**Art. 3.º** - Para os loteamentos rurais, ficam dispensadas as obrigações da prestação dos serviços públicos, por parte do Município, de manutenção de ruas, esgotos, iluminação, coleta de lixo e outros.

**Art. 4.º** - No que se refere aos tributos e taxas municipais, estes loteamentos ficam integrados ao Código Tributário Municipal e demais normas vigentes.

**Art. 5.º** - É de responsabilidade do proprietário ou responsável pelo loteamento rural a execução, adaptação ou qualquer tipo de melhoria que se fizer necessária no empreendimento, de modo a permitir de forma satisfatória o fluxo de veículos originado pelo mesmo, ligando este às vias estruturais ou arteriais e outras, obedecendo às regulamentações específicas.

**Capítulo II**  
**DAS DIRETRIZES**

**Art. 6.º** - O loteamento rural deverá satisfazer os seguintes requisitos:

**I** - os lotes terão uma testada mínima de 12,00 (doze) metros e área mínima de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), para áreas de até 1 (um) Km de raio do perímetro da área urbana até o início do empreendimento.

**II** - os lotes terão uma testada mínima de 12,00 (doze) metros e área mínima de 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), para áreas de até 2 (dois) Km de raio do perímetro da área urbana até o início do empreendimento.

**III** - os lotes terão uma testada mínima de 12,00 (doze) metros e área mínima de 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados), para áreas de até 3 (três) Km de raio do perímetro da área urbana até o início do empreendimento.



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
Diretoria Legislativo

**IV** - os lotes terão uma testada mínima de 12,00 (doze) metros e área mínima de 750,00m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados), para áreas de até 4 (quatro) Km de raio do perímetro da área urbana até o início do empreendimento.

**V** - os lotes terão uma testada mínima de 12,00 (doze) metros e área mínima de 800,00m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados), para áreas de até 5 (quatro) Km de raio do perímetro da área urbana até o início do empreendimento.

**VI** - os lotes terão uma testada mínima de 12,00 (doze) metros e área mínima de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), para áreas de até 10 (dez) Km de raio do perímetro da área urbana até o início do empreendimento.

**VII** - O sistema viário projetado deverá ter no mínimo largura de 9,50 (nove metros e cinquenta centímetros).

**§ 1.º** - Esta lei refere-se aos imóveis circunvizinhos da sede do Município de Aquidauana e os Distritos de Camisão, Cicolândia, Piraputanga e Taunay.

**§ 2.º** - Para regularizar os empreendimentos rurais já consolidados há mais de 1 (um) ano da vigência desta lei, os lotes terão uma testada mínima de 10,00 (dez) metros e área mínima de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), podendo localizar-se até 10 (dez) Km de Raio do perímetro da área urbana até o início do empreendimento.

**§ 3.º** - Ficam estabelecidas ainda as seguintes obrigatoriedades a serem observadas pelo loteador:

**a** - existindo no projeto vias públicas sem saída, deverá ter um CUL-DE-SAC (bolsão) com Raio de 9,50m (nove metros e cinquenta centímetros).

**b** - a largura da pista deverá ser de no mínimo 7 (sete) metros.

**c** - quando houver previsão de uma ciclofaixa, esta deverá possuir no mínimo 1,5 (um metro e cinquenta centímetros) de largura, sendo sua metragem acrescida à largura da rua.

**d** - os passeios deverão ter no mínimo largura de 1,25 (um metro e vinte e cinco centímetros).

**VII** - ter afastamento das construções, na face frontal do lote, numa distância mínima de 4 (quatro) metros e, nas demais faces, a distância mínima de 1,5 (um metro e cinquenta centímetros) metros, quando tiver aberturas.



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
Diretoria Legislativo

**VIII** - os lotes de esquina terão testada mínima de 14 (quatorze) metros.

**IX** - todos os lotes deverão ter frente para a via pública projetada.

**X** - ter ocupação de, no máximo, de 60% (sessenta por cento) do lote com edificações.

**XI** - o comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a 200 (duzentos) metros e, a largura máxima permitida será de 125 (cento e vinte e cinco) metros, ressalvados os quarteirões que possuírem áreas não edificáveis.

**Art. 7.º** - Nos projetos de loteamento, a área destinada ao sistema de circulação, equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e espaços livres de uso comum, não poderá ser inferior, no seu total, a 5% (cinco por cento) da área útil da gleba a ser parcelada.

**§ 1.º** - Caberá à Administração Municipal estabelecer na respectiva planta, ao lhe ser encaminhado o projeto de loteamento, os locais a serem reservados para os equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público, de sorte que haja proporção entre essas áreas e o número total de lotes.

**§ 2.º** - Em qualquer hipótese, a percentagem mínima destinada à essas áreas, enumeradas no parágrafo primeiro, não poderá ser inferior a 5% (cinco por cento) da área útil a ser loteada.

**§ 3.º** - Nos termos do art.22, da Lei Federal n.º 6.766/79, os espaços reservados a que se refere o presente artigo, passam a integrar o domínio do Município, a partir do registro do loteamento no Registro de Imóveis.

**Art. 8.º** - Quando fizerem frente para rodovias estaduais ou federais, deverão respeitar as exigências do respectivo órgão responsável.

**Capítulo III**  
**DA VIABILIDADE E TRAÇADO BÁSICO**

**Art. 9.º** - Antes da elaboração do projeto de loteamento rural, o interessado deverá solicitar ao Município a viabilidade sob a forma de anteprojeto, apresentando para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos, em uma via:

**I** - comprovante de propriedade da gleba, acompanhado de autorização do proprietário para execução do empreendimento.

**II** - planta de situação/localização planimétrica e altimétrica do imóvel com a determinação exata de:



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
Diretoria Legislativo

- a** - perímetro do Imóvel Georreferenciado com datum sirgas 2000 e o ponto georreferenciado do perímetro urbano mostrando a distância do empreendimento.
  - b** - curva nível com 1 (um) metro de equidistância e indicação da Referência de Nível (RN).
  - c** - Árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação.
  - d** - Nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão.
  - e** - Locais alagadiços ou sujeitos a inundações.
  - f** - Benfeitorias existentes.
  - g** - comprovação de servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada.
  - h** - arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada.
  - i** - cálculo da área total da gleba a ser loteada.
  - j** - identificação dos elementos que compõe o sistema de energia elétrica, abastecimento de água, destino do esgoto sanitário e do pluvial.
  - k** - enviar o arquivo bruto e o processando da base, e dos respectivos pontos do perímetro, digital.
- III** - o anteprojeto de loteamento rural, deverá ser acompanhado de ART e preenchimento dos quadros de áreas.

**Capítulo IV**  
**DA APROVAÇÃO**

**Art. 10** - O parecer técnico emitido pela Secretaria de Planejamento definirá a possibilidade da implantação do loteamento rural.



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
Diretoria Legislativo

**Parágrafo Único** - O parecer deve ser assinado pela equipe técnica da Secretaria de Planejamento.

**Art. 11** - Após a análise prévia e aprovação da viabilidade do anteprojeto pela Secretaria de Planejamento, levando em consideração o art. 3.º, da Lei Federal n.º 6.766/79, somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas rurais, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal a que dispõe o art. 53, da Lei Federal n.º 6.766/79, anexando os seguintes documentos, em via física ou digital, para análise final e aprovação:

**I** - ofício de descaracterização do imóvel rural, nos termos da Instrução Normativa INCRA n.º 82, de 27/03/2015, emitido pelo aludido órgão federal.

**II** - lei municipal para implantação do empreendimento, nos termos do art. 11, desta lei.

**III** - projeto de Loteamento Georreferenciado com datum sirgas 2000.

**IV** - projeto completo, planialtimétrico cadastral com curva de equidistância de 1m (um metro), georreferenciado com datum sirgas 2000.

**V** - memorial descritivo que, deverá constar obrigatoriamente:

**a** - denominação do loteamento Rural.

**b** - descrição detalhada do loteamento Rural com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba.

**c** - limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso público com suas respectivas porcentagens.

**d** - anotação de responsabilidade técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) referente aos projetos.

**VI** - licença Prévia (LP) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.

**VII** - licença de Instalação (LI) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.

**VIII** - certidão atualizada da matrícula do imóvel, emitida pelo Registro de Imóveis competente.

**IX** - documentação de identificação e qualificação do proprietário do loteamento fechado.



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
Diretoria Legislativo

**X** - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos.

**Art. 12** - Em nenhum caso o loteamento rural poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou as obras necessárias de infraestrutura do Município.

**Art. 13** - O prazo para o despacho final dos projetos pela municipalidade é de, no máximo, 45 (quarenta) dias úteis.

**Parágrafo Único** - Caso haja a necessidade de se ouvir outros órgãos ou secretarias, o prazo estipulado no caput fica dilatado pelo tempo que tramitar nas respectivas repartições.

**Capítulo V**  
**DO REGISTRO E FISCALIZAÇÃO**

**Art. 14** - Após a expedição do Projeto Aprovado, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o loteamento no Registro de imóveis, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

**Art. 15** - É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento não registrado, nos termos do disposto na Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**§ 1.º** - Verificada, pelo órgão fiscal competente, a conduta descrita no "caput" deste artigo, haverá autuação e aplicação de multa no valor de 100 (cem) UFERMS (Unidade Fiscal Estadual de Referência de Mato Grosso do Sul) por lote, e em havendo reincidência da irregularidade, o valor passará a ser aplicado em dobro da última autuação.

**§ 2.º** - A fiscalização competente, através de processo administrativo, notificará o empreendedor da irregularidade, garantindo o direito à ampla defesa e ao contraditório.

**Capítulo VI**  
**DA HABILITAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL**

**Art. 16** - Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

**§ 1.º** - Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao CREA, CAU e TRT, segundo suas atribuições profissionais.



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
Diretoria Legislativo

§ 2.º - A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

§ 3.º - O município não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ele apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

§ 4.º - Todos os procedimentos realizados por profissional técnico vinculados ao CREA, CAU e TRT deverão ser acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica, Termo de Responsabilidade Técnica (TRT).

**Capítulo VII**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 17** - São de responsabilidade do loteador:

**I** - a manutenção as vias internas de comunicação.

**II** - serviços e obras de infraestrutura.

**III** - o recolhimento dos resíduos sólidos domiciliares.

**IV** - manutenção da iluminação pública.

**V** - manutenção das árvores e poda, quando necessário, obedecendo à legislação relativa ao meio ambiente.

**VI** - manutenção e conservação da via interna de circulação, do calçamento, da sinalização de trânsito e da rede coletora de esgoto pluvial e/ou cloacal, quando houver.

**VII** - limpeza das vias de circulação.

**VIII** - prevenção de sinistros.

**IX** - manutenção dos equipamentos de uso comum.

**X** - outros serviços que se fizerem necessários.

**Art. 18** - Especificamente em relação à coleta de lixo, a organização dos serviços do Loteamento Rural deve adaptar-se ao sistema do Município, pagando as respectivas taxas prescritas na legislação vigente e a coleta feita de acordo com sua localização.



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
Diretoria Legislativo

§ 1.º - Se localizar-se em área em que há coleta de lixo seco e orgânico, a coleta ocorre em um ponto fora da área, em local próprio.

§ 2.º - Se localizar-se em área em que não houver a coleta de lixo, o loteamento deve providenciar o recolhimento e conduzir os resíduos até um local do trajeto de coleta indicado pelo Município, em dias e horários predeterminados.

**Art. 19** - Todas as obras, coletivas ou individuais, que vierem a ser edificadas no loteamento rural deverão ser previamente submetidas à aprovação pelos setores competentes do município, aplicando-se a elas o regime urbanístico do empreendimento e as normas válidas para construções naquela região, seguindo o que determina o Plano Diretor, o Código de Obras, Leis Ambientais e legislação vigente.

**Art. 20** - No loteamento Rural é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias públicas, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários e/ou fossa séptica, seguindo legislação específica.

**Art. 21** - No loteamento Rural será permitido construções de pórticos, guaritas, quadras esportivas e dos espaços de uso comum, concomitantes com as obras de implantação do loteamento.

**Art. 22** - O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o *habite-se* da obra.

**Art. 23** - A aprovação dada pelo Município ao projeto de loteamento rural ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso, em que o interessado se obrigará:

**I** - a executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 3 (três) anos, podendo ser prorrogado por igual período.

**II** - a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto.

**III** - permitir e facilitar a fiscalização permanente dos órgãos competentes.

**Art. 24** - Os proprietários deverão constituir juridicamente uma associação, para tratamento de assuntos relacionados ao loteamento.

**Parágrafo Único** - As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
Diretoria Legislativo

organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

**Art. 25** - Todos os procedimentos de aprovação e de viabilidade serão de competência da Secretaria Municipal de Planejamento, através do setor competente.

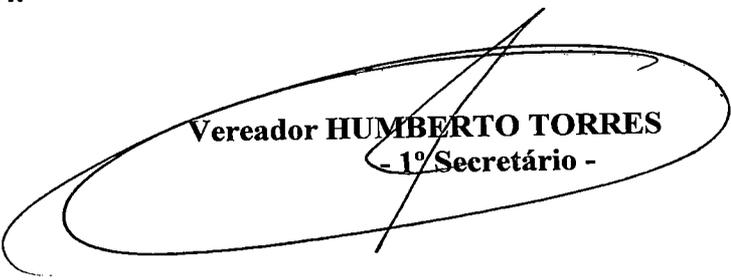
**Art. 26** - O Loteamento Rural obedecerá às normas federais, estaduais e municipais vigentes aos demais loteamentos, considerando toda a infraestrutura, as condições de moradia, a forma de edificação e as diretrizes ambientais vigentes.

**Art. 27** - O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei por Decreto, para sua fiel execução.

**Art. 28** - A presente Lei entra em vigor a partir de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**CÂMARA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA/MS, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, 20 DE AGOSTO DE 2024.**

  
Vereador **NILSON PONTIM**  
- Presidente -

  
Vereador **HUMBERTO TORRES**  
- 1º Secretário -



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
**Diretoria Legislativa**

*Aquidauana - MS, 20 de Agosto de 2024.*

*Ofício N° 191/2024*

**CÓPIA**

*Senhor Prefeito:*

Através do presente estamos encaminhando a Vossa Excelência para conhecimento e devidos fins, o **Autografo de Lei N° 037/2024**, referente ao **Projeto de Lei N° 028/2024**, de autoria do Poder Executivo, aprovado pelos Senhores Vereadores em sessão realizada nesta Casa de Leis.

Quando ao Autógrafo de Lei ora encaminhado, deverá ser observado o disposto nos incisos III, do art. 70, da Lei Orgânica Municipal.

Ademais, solicito ainda, que após sancionado o referido projeto, que nos envie uma cópia original da lei para que seja arquivada em nossos arquivos.

*Sendo só para o momento, renovo protestos de estima e consideração.*

*Atenciosamente,*

*Vereador* **NILSON PONTIM**  
*- Presidente -*

*Excelentíssimo Senhor*  
*Odilon Ferraz Alves Ribeiro*  
*Prefeito Municipal*  
*Nesta*  
*DPS/DL*

PROCURADORIA JURÍDICA  
Recebido em: 20/08/24  
*[Handwritten signature]*