



MUNICÍPIO DE ITIQUEIRA
ESTADO DE MATO GROSSO
GABINETE DO PREFEITO

Praça Frei Liberato Keterrer, nº 311, Centro - Itiquira/MT - CEP: 78790-000
www.itiquira.mt.gov.br

MENSAGEM Nº 16, DE 13 DE MARÇO DE 2026.

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores;

Encaminhamos para apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal o **PROJETO DE LEI Nº 16, DE 13 DE MARÇO DE 2026**, que *“Dispõe sobre a criação de Áreas de Urbanização Específica para formação de Núcleos de Lazer e Turismo no Município de Itiquira - MT e, dá outras providências”*.

Nobres Edis, o Projeto de Lei em discussão pretende normatizar sobre a criação de Áreas de Urbanização Específica no âmbito do Município de Itiquira/MT, conforme determina o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), a Lei 6.766/79, a Lei Orgânica Municipal, a Lei nº 975/2017 - Plano Diretor Municipal, a Lei Municipal nº 288/94 – Lei de Uso e Ocupação do Solo, bem como, as demais legislações pertinentes, objetivando a valorização de suas potencialidades, respeitando as condições naturais do meio físico (condições geológicas, geomorfológicas, de aptidão dos solos a ocupação e de conservação dos mananciais hídricos) e do meio biótico (fauna e flora) locais, bem como o atendimento à função social da propriedade (Lei Federal nº 13.465/2017).

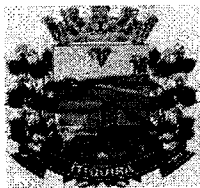
Área de urbanização específica é o perímetro destinado à implantação de empreendimentos caracterizados pelas atividades de Lazer, Núcleos Turísticos, loteamentos com fechamento ou eventos considerados estratégicos para o Município.

No art. 1º, § 2º, do Projeto de Lei, preleciona que serão admitidas as seguintes modalidades de aprovação de Áreas de Urbanização Específica no Município de Itiquira/MT:

- I.** Condomínios Horizontais de Lazer para fins urbanos;
- II.** Equipamentos Turísticos: Campings, clubes, parques recreativos, hotéis, apart hotéis, resorts e assemelhados.

As áreas em que se pretenda empreender as modalidades de uso e ocupação solo no Município de Itiquira previstas neste Projeto de Lei serão consideradas, após regular procedimento administrativo, como Áreas de Urbanização Específica.

A presente proposição legislativa visa suprir uma lacuna no ordenamento



MUNICÍPIO DE ITIQUIRA
ESTADO DE MATO GROSSO
GABINETE DO PREFEITO

Praça Frei Liberato Keterrer, nº 311, Centro - Itiquira/MT - CEP: 78790-000
www.itiquira.mt.gov.br

urbanístico municipal, adequando o crescimento de Itiquira às novas realidades de mercado e às potencialidades naturais de nossa região. O objetivo central é disciplinar a criação de núcleos urbanos voltados ao lazer e turismo, garantindo segurança jurídica aos empreendedores e proteção ao interesse público.

Itiquira possui belezas naturais e uma localização estratégica que favorecem o turismo de lazer. A criação de "*Áreas de Urbanização Específica*" também permitirá que o Município atraia investimentos em resorts, hotéis, campings e condomínios de lazer, gerando empregos diretos e indiretos e aumentando a arrecadação municipal sem onerar o erário com a manutenção dessas estruturas.

O texto estabelece critérios rigorosos de ocupação, índices de permeabilidade e respeito às Áreas de Preservação Permanente (APPs). O desenvolvimento turístico proposto não é predatório; pelo contrário, ao regulamentar essas áreas, o Poder Público passa a ter ferramentas mais eficazes para fiscalizar e garantir que o meio ambiente seja preservado como o principal ativo turístico da nossa cidade.

Ao definir parâmetros claros para recuos, tamanhos de lotes e acessos, evitamos a ocupação desordenada e o surgimento de núcleos clandestinos, garantindo que o crescimento da cidade ocorra sob a supervisão técnica da administração municipal.

Desta forma e, certos de contarmos com o apoio de Vossas Excelências na aprovação deste Projeto de Lei, nos moldes do Regimento Interno dessa respeitável Casa, valho-me da oportunidade para renovar votos de elevado apreço e distinta consideração, subscrevendo-me mui atentiosamente.

FABIANO DALLA

VALLE:80456936149

Assinado de forma digital por
FABIANO DALLA

VALLE:80456936149

Dados: 2026.03.13 12:06:33 -04'00'

FABIANO DALLA VALLE
PREFEITO MUNICIPAL

À Sua Excelência

Sr. EDIOMAR GOBBI

Presidente da Câmara Municipal de Itiquira

NESTA



MUNICÍPIO DE ITIQUIRA
ESTADO DE MATO GROSSO
GABINETE DO PREFEITO

Praça Frei Liberato Keterrer, nº 311, Centro - Itiquira/MT - CEP: 78790-000
www.itiquira.mt.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 16, DE 13 DE MARÇO DE 2026

“Dispõe sobre a criação de Áreas de Urbanização Específica para formação de Núcleos de Lazer e Turismo no Município de Itiquira - MT e, dá outras providências”.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITIQUIRA, ESTADO DE MATO GROSSO, no exercício das atribuições que lhe são conferidas por Lei, consoante às normas gerais de direito público, a Constituição Federal e a Lei Orgânica Municipal, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e Ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º Esta lei dispõe sobre criação de Áreas de Urbanização Específica no âmbito do Município de Itiquira/MT, conforme determina o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), o art. 3º, da Lei 6.766/79, a Lei Orgânica Municipal, o Plano Diretor Municipal (Lei nº 975/2017), a Lei Municipal nº 288/94 e, demais legislações vigentes, objetivando a valorização de suas potencialidades, respeitando as condições naturais do meio físico (condições geológicas, geomorfológicas, de aptidão dos solos a ocupação e de conservação dos mananciais hídricos) e do meio biótico (fauna e flora) locais, bem como o atendimento à função social da propriedade, em concordância com a Lei Federal nº 13.465/2017.

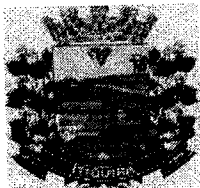
§ 1º Área de urbanização específica é o perímetro destinado à implantação de empreendimentos caracterizados pelas atividades de Lazer, Núcleos Turísticos, loteamentos com fechamento ou eventos considerados estratégicos para o Município.

§ 2º São admitidas as seguintes modalidades de aprovação de Áreas de Urbanização Específica no Município de Itiquira/MT:

- I. Condomínios Horizontais de Lazer para fins urbanos;
- II. Equipamentos Turísticos: Campings, clubes, parques recreativos, hotéis, apart hotéis, resorts e assemelhados.

§ 3º As áreas em que se pretenda empreender as modalidades de uso e ocupação solo no Município de Itiquira previstas nesta Lei serão consideradas, após regular procedimento administrativo, como Áreas de Urbanização Específica.

CAPÍTULO II
TIPOS DE MODALIDADES



**MUNICÍPIO DE ITIQUIRA
ESTADO DE MATO GROSSO
GABINETE DO PREFEITO**

Praça Frei Liberato Keterrer, nº 311, Centro - Itiquira/MT - CEP: 78790-000
www.itiquira.mt.gov.br

**Seção I
Dos Condomínios Horizontais de Lazer para fins urbanos**

**Subseção I
Dos parâmetros urbanísticos e ambientais**

Art. 2º Fica admitida, na modalidade fechada, a implantação de Condomínios Horizontais de Lazer para fins urbanos no Município Itiquira - MT.

§1º Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio Fechado de Lotes o empreendimento implantado sob a forma da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto-Lei nº 271/67 e do art. 1.358-A do Código Civil.

§2º Para efeito desta Lei, considera-se Condomínio Fechado a subdivisão de gleba em terrenos destinados a implantação de habitação, com acesso controlado, devidamente regulamentado por ato próprio do Poder Público Municipal, vedado o impedimento do acesso àqueles efetivamente identificados ou cadastrados.

Art. 3º As obras de infraestrutura para os Condomínios Horizontais de Lazer são aquelas previstas na Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações e a unidade autônoma será o terreno.

§ 1º Infraestrutura básica é constituída pelos equipamentos urbanos de água potável, solução de esgotamento sanitário no mínimo fossa séptica e sumidouro, rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, instalações de vias de circulação pavimentadas, com asfalto tipo TSD (Tratamento Superficial Duplo) e meio fio, rede de drenagem pluvial e demais infraestruturas necessárias ao empreendimento.

§ 2º O sistema viário, áreas livres e equipamentos comunitários, integram a fração ideal de domínio dos condôminos.

Art. 4º Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterà as normas que vigorarão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, nos termos das legislações vigentes.

Art. 5º Os requisitos para a configuração do Condomínio de Lazer, além daqueles exigidos pela Lei Federal nº 13.465/2017 e do Decreto-Lei nº 271/67, nos quais não haja prévia construção de prédio são:

I - O empreendimento deve ser projetado nos moldes da Lei nº 13.465/2017, com as alterações constantes do Código Civil vigente, em que cada terreno será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que neste todo existirão também áreas e edificações de uso comum;

II – Apresentação de minuta da Convenção do futuro Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, nos moldes legais vigentes.



MUNICÍPIO DE ITIQUIRA
ESTADO DE MATO GROSSO
GABINETE DO PREFEITO

Praça Frei Liberato Keterrer, nº 311, Centro - Itiquira/MT - CEP: 78790-000
www.itiquira.mt.gov.br

III – Observância aos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) acesso viário ao empreendimento com largura mínima de 15m (quinze metros) sendo 2,5m de calçada de cada lado e 10m de pista de rolamento e vias de circulação internas com largura mínima de 12m (doze metros), sendo 2,5m de calçada de cada lado e 7m de pista de rolamento;

- b) área mínima do lote igual a 500 m² (Quinhentos Metros Quadrados);
- c) índice de ocupação máximo igual a 70% (setenta por cento);
- d) índice de aproveitamento máximo igual a 02 (duas) vezes a área do terreno;
- e) índice de permeabilidade mínima de 30% (trinta por cento) da área do terreno.
- f) os seguintes recuos mínimos:
 - Frontal: 5 (cinco) metros
 - Laterais: 1,5 (um vírgula cinco) metros
 - Fundos: 2,5 (dois vírgula cinco) metros

IV - Observância aos parâmetros ambientais exigidos por Lei, considerando-se como Áreas de Preservação Permanentes – APP(s):

a) as faixas bilaterais contíguas aos cursos d'água temporários e permanentes, com largura mínima definida de acordo com a metragem estabelecida no art. 4º, da Lei Federal nº 12.651, de 25/05/2012 (Código Florestal);

b) as áreas circundantes das nascentes permanentes e temporárias, de córrego, ribeirão e rio, com um raio de no mínimo 100m (cem metros), conforme art. 34, III, da Lei nº 289/1994 (Código de Defesa do Meio Ambiente e Recursos Naturais do Município);

c) os topos e encostas dos morros com declividade superior a 30% (trinta por cento);

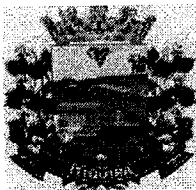
d) as faixas de 30m (trinta metros) circundantes aos lagos, lagoas e reservatórios d'água naturais medidos horizontalmente desde o seu nível mais alto, conforme legislação vigente;

§ 1º As áreas de Preservação Permanente – APP(s) deverão ser respeitadas de acordo com a legislação Federal, Estadual e Municipal em vigor.

§ 2º Não serão computados no parcelamento as áreas de Preservação Permanente e Áreas de Reservas Ambientais, mas constarão na área total computada.

Art. 6º Atendidas as exigências e aprovado o empreendimento junto ao setor competente do Poder Executivo Municipal, o empreendedor deverá apresentar ao Ofício do Registro de Imóveis, sem prejuízo de demais documentos exigidos em regulamentações específicas pelo registrador, no mínimo os seguintes documentos:

- I** - requerimento solicitando o registro da instituição condominial;
- II** - projeto devidamente aprovado pela Municipalidade, contendo a presente Lei Municipal e o que segue:
 - a) memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;
 - b) planta do loteamento e/ou do empreendimento;



MUNICÍPIO DE ITIQUIRA
ESTADO DE MATO GROSSO
GABINETE DO PREFEITO

Praça Frei Liberato Keterrer, nº 311, Centro - Itiquira/MT - CEP: 78790-000
www.itiquira.mt.gov.br

- c) planilha de cálculo das áreas;
- d) planilha dos custos da realização da infraestrutura.
- III - convenção do condomínio;
- IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável pelo projeto e execução;
- V - Licenças Ambientais necessárias ao empreendimento.

Art. 7º Para efeitos tributários, cada terreno mencionado no Registro do Condomínio de Lazer constituirá unidade isolada, contribuindo, o proprietário, diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

Parágrafo Único. Somente a partir do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO) iniciará a incidência do IPTU das unidades do Condomínio.

Art. 8º Caberá ao condomínio atender ao seguinte:

§ 1º A Área do Condomínio Horizontal de Lazer deverá ser fechada por gradil, alambrado, cerca-viva ou muro, a critério do empreendedor, salvo as barreiras ou obstáculos naturais existentes ao longo do seu perímetro.

§ 2º O acesso ao Condomínio deve ser projetado para articular com via existente do Município, com recuo adequado para as manobras de acesso dos veículos.

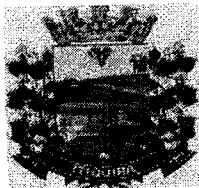
I - Se a referida área de urbanização específica estiver localizada às margens de Rodovia Estadual ou Municipal de grande fluxo, deverá ser implantada infraestrutura de acesso seguro ao empreendimento.

§ 3º O incorporador deverá executar no mínimo as seguintes obras, além da infraestrutura:

- a) Guarita ou Portaria em sua(s) entrada(s) com a finalidade de controlar o acesso seguro, as mesmas deverão estar recuadas a uma distância não inferior a 10,0m (dez metros) do alinhamento do logradouro público, devendo ser seguidas as demais exigências do Setor de Engenharia ou outro responsável;
- b) área destinada ao zelador;
- c) prédio da administração do Condomínio;
- d) área de lazer e recreação.

§ 4º Deverão ser destinados no mínimo de 10% (dez por cento) da área total útil da gleba do empreendimento para as áreas públicas, devendo estas serem áreas verdes e de recreação, que serão de uso exclusivo do Condomínio e poderão estar localizadas na parte interna do Condomínio. Deste percentual, será admitido o uso de até 50% para instalação de equipamentos recreativos, desde que predominantemente permeável.

§ 5º Promover a remoção de lixo doméstico e resíduos sólidos em geral, destinando-os ao local apropriado indicado pelo Município de Itiquira, bem como, atendendo à legislação ambiental vigente.



**MUNICÍPIO DE ITIQUIRA
ESTADO DE MATO GROSSO
GABINETE DO PREFEITO**

Praça Frei Liberato Keterrer, nº 311, Centro - Itiquira/MT - CEP: 78790-000
www.itiquira.mt.gov.br

Seção II

Dos campings, clubes, parques recreativos, hotéis, apart hotéis, resorts e assemelhados

Art. 9º Os empreendimentos dos tipos camping, clubes, parques recreativos, hotéis, apart hotéis, resorts e assemelhados, só poderão ser implantados sobre glebas de área igual ou maior à 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Art. 10. São considerados acampamentos ou camping, os terrenos devidamente delimitados, cercados e com infraestrutura mínima para tais atividades.

Art. 11. As construções determinadas em planta e projetos que formam o complexo de documentos necessários, a serem analisados pelo órgão competente, deverão seguir as normas estabelecidas pela presente Lei.

Art. 12. Os empreendimentos do tipo camping, clubes, parques recreativos, hotéis, apart hotéis, resorts e assemelhados, deverão submeter seus projetos preliminarmente a apreciação da Administração Municipal de Itiquira/MT para receber as diretrizes que deverão seguir.

Art. 13. Os interessados na instalação de acampamentos deverão encaminhar para aprovação do departamento competente da Administração Municipal, além de outras determinações legais, as seguintes documentações:

- a) planta de situação do terreno;
- b) plantas das construções, serviços, instalações sanitárias, espaço para acampar propriamente dito, espaços livres e circulações;
- c) indicações de serviços públicos ou de utilidade pública, tais como: solução de energia elétrica, solução de água, sistema de eliminação de detritos, sistema de drenagem, sistema de prevenção contra incêndios;
- d) indicações das vias de comunicação;
- e) indicação da salubridade local.

Subseção I

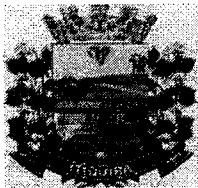
Da infraestrutura dos campings, clubes e parques recreativos

Art. 14. Os campings, clubes e parques recreativos devem obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) índice máximo de ocupação de 60% (sessenta por cento);
- b) índice mínimo de permeabilidade de 25% (vinte e cinco por cento);
- c) coeficiente de aproveitamento máximo 2,0 (duas) vezes a área do lote;
- d) afastamento frontal mínimo de 5,00 (cinco) metros;
- e) afastamento lateral e fundos mínimo de 2,00 (dois) metros;

Subseção II

Dos hotéis, apart hotéis, resorts e assemelhados



MUNICÍPIO DE ITIQUIRA
ESTADO DE MATO GROSSO
GABINETE DO PREFEITO

Praça Frei Liberato Keterrer, nº 311, Centro - Itiquira/MT - CEP: 78790-000
www.itiquira.mt.gov.br

Art. 15. Os hotéis, apart hotéis, resorts e assemelhados deverão atender aos seguintes requisitos:

- a) acesso viário ao empreendimento com largura mínima de 15m (quinze metros) e vias de circulação internas com largura mínima de 6,00 m (seis metros);
- b) índice de ocupação máximo igual a 80% (oitenta por cento);
- c) índice de aproveitamento máximo igual a 4,0 (quatro) vezes a área do terreno;
- d) índice de permeabilidade mínima de 15% (quinze por cento) da área do terreno;
- e) altura máxima de 35,00 m / número de pavimentos 10 (dez);
- f) os seguintes recuos mínimos: Frontal: 5,00 (cinco) metros; Laterais: 2,00 (dois) metros e aos Fundos: 2,00 (dois) metros.

CAPÍTULO III
DAS PENALIDADES

Art. 16. Se o condomínio ou loteador se omitir na prestação dos serviços e deveres exigidos nos termos desta Lei, o Poder Executivo Municipal poderá assumi-los, desde que os equipamentos e instalações possam ser conectados à respectiva rede de serviços públicos, acarretando as seguintes consequências:

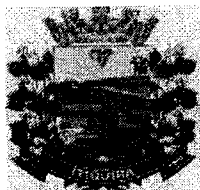
- I** - Perda do caráter de Condomínio Horizontal de Lazer para fins urbanos;
- II** - Possibilidade de cobrança de taxas pelo serviço público executado;
- III** - Determinação da retirada de Muros, Guaritas e demais fechamentos de exclusividade.

Parágrafo único. Quando o Poder Público determinar a retirada dos fechamentos de exclusividade, guaritas, muros e outros, estes serviços deverão ser executados a ônus Condomínio, e se não executados no prazo, serão realizados pelo Poder Público e transferidos todos os custos ao Condomínio, sem prejuízo da multa ou outras penalidades por infração cometida.

Art. 17. As penalidades previstas desta Lei serão processadas através de Auto de Infração e Multa que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, e obrigatoriamente devem conter:

- I** - data da lavratura;
- II** - nome e localização do Condomínio Horizontal de Lazer para fins Urbanos;
- III** - descrição dos fatos e elementos que caracterizem infração;
- IV** - dispositivo legal infringido;
- V** - penalidade aplicável;
- VI** - assinatura, nome legível, cargo e matrícula da Autoridade competente que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo único. Após a lavratura do Auto de Infração, deverá ser realizada a obrigatória Intimação do Infrator, a ser realizada preferencialmente de modo pessoal, salvo em casos excepcionais em que poderá ser realizada mediante Aviso de Recebimento ou por Edital



MUNICÍPIO DE ITIQUIRA
ESTADO DE MATO GROSSO
GABINETE DO PREFEITO

Praça Frei Liberato Keterrer, nº 311, Centro - Itiquira/MT - CEP: 78790-000
www.itiquira.mt.gov.br

com publicação em Jornal de circulação no Município (Diário Oficial da A.M.M.) e endereço eletrônico de largo acesso, ressalvadas as hipóteses de não existência de tais veículos.

Art. 18. O infrator autuado e devidamente intimado terá o prazo de 15 (quinze) dias para Impugnar o Auto de Infração, contados da data da intimação da lavratura do Auto, sob pena de se presumir verdadeiro todo o conteúdo contido na Autuação.

Art. 19. Não apresentada Impugnação ou julgada improcedente, o Município realizará todos os atos necessários para cumprimento e execução da penalidade imposta.

Parágrafo único. Da decisão que julgar improcedente a Impugnação, caberá Recurso ao Prefeito Municipal, no prazo de 05 (cinco) dias, a contar da data da intimação da decisão.

Art. 20. O fechamento indevido ou restrição irregular de vias e espaços públicos sem a prévia autorização ou em desconformidade com o disposto pela Municipalidade importará em infração, que será previamente desconstituída, caso o proprietário ou condôminos removam os obstáculos no prazo concedido pelo Poder Público.

Parágrafo único. Não atendida à determinação de remoção dos obstáculos, o Poder Público poderá removê-los, aplicando as demais penalidades cabíveis e cobrando do proprietário infrator ou Condôminos os encargos dos custos referentes à remoção.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21. Os empreendimentos objetos da presente Lei deverão observar critérios de sustentabilidade e preservação ao meio ambiente, implantando medidas de mitigação e programas de conscientização.

Art. 22. As modalidades definidas pelo artigo 1º, §2º, desta Lei, não poderão sofrer qualquer modificação ou alterações na forma original sem prévia autorização do Poder Público Municipal.

Art. 23. O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, após cumpridas as exigências legais concederá o termo de verificação final de obras ou habite-se.

Art. 24. Fica sob a responsabilidade do condomínio a implantação e manutenção de toda a infraestrutura necessária por tempo indeterminado, ficando o Município isento de qualquer ônus.

Art. 25. Na eventualidade da dissolução do condomínio horizontal de lazer para fins urbanos, a rede viária e as áreas descobertas de uso comum serão transferidas, no todo ou em parte, ao domínio do Município, sem ônus para o mesmo.



MUNICÍPIO DE ITIQUEIRA
ESTADO DE MATO GROSSO
GABINETE DO PREFEITO

Praça Frei Liberato Keterrer, nº 311, Centro - Itiquira/MT - CEP: 78790-000
www.itiquira.mt.gov.br

Art. 26. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regulamentar, por meio de Decreto, a aplicação da presente Lei.

Art. 27. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**Paço Municipal “Rosa Pereira Campos”, Gabinete do Prefeito, em Itiquira/MT,
aos 13 de março de 2.026.**

FABIANO DALLA

VALLE:80456936149

Assinado de forma digital por

FABIANO DALLA

VALLE:80456936149

Dados: 2026.03.13 12:06:56 -04'00'

FABIANO DALLA VALLE
PREFEITO MUNICIPAL