



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

MENSAGEM Nº 040, DE 31 DE JULHO DE 2026.

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores;

Submetemos à apreciação desta Augusta Casa de Leis o presente Projeto de Lei, que visa aperfeiçoar a legislação de regência sobre o parcelamento do solo e ordenamento urbano no Município de Itiquira/MT, especificamente alterando a Lei Municipal nº 1.420, de 09 de abril de 2026.

A presente proposta tem por finalidade preencher uma lacuna técnica observada quando da aprovação da referida norma, a qual não contemplou de forma expressa a modalidade de "*Sítios e Chácaras de Recreio*" dentro das Áreas de Urbanização Específica. Diante do crescente interesse de loteadores e investidores na implantação de empreendimentos voltados ao lazer e turismo rural de baixa densidade, faz-se urgente a fixação de balizas urbanísticas protetivas.

Adicionalmente, o presente projeto amarra e pacifica a transição tributária sobre as glebas parceladas. Uma vez incluídas em Área de Urbanização Específica e individualizados os lotes por meio de novas matrículas imobiliárias, estes deixam de recolher o Imposto Territorial Rural (ITR) administrado pela União e passam a integrar o cadastro imobiliário do Município, sujeitando-se à cobrança regular do IPTU em estrita obediência às normas gerais, alíquotas e base de cálculo fixadas no Código Tributário Municipal (Lei nº 968/2016). Tal medida assegura o incremento da arrecadação própria do Município face aos novos serviços públicos demandados pelas extensões urbanizadas.

Com o estabelecimento de lotes mínimos expressivos (entre 500 m² e 5.000 m²) e um Índice de Ocupação restrito a 70%, o Município garante a preservação das características rústicas e naturais das regiões afetadas, impedindo o chacreamento predatório e clandestino. Ademais, resguarda-se o patrimônio hídrico local com a manutenção da proibição de construções num raio de 100 metros de nascentes.

Para fins de clareza e transparência legislativa, apresenta-se abaixo o comparativo dos critérios aplicáveis:



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

Parâmetro Urbanístico / Tributário	Condomínios Horizontais (Lei 1.420/2026)	Sítios e Chácaras de Recreio (Proposta)
Modalidade Permitida	Condomínio Horizontal de Lazer Fechado	Condomínio de Lotes Fechado
Área Mínima do Lote	500 m ²	500 m ² a 5.000 m ²
Índice de Ocupação Máximo	70%	70%
Índice de Permeabilidade Mínimo	30%	30%
Afastamento Lateral/Fundos	1,50 m / 2,50 m	1,50 m / 2,50 m
Pavimentação Interna Exigida	Asfalto tipo TSD com meio-fio	Revestimento primário (cascalho compactado) com infraestrutura mínima de escoamento.
Cobrança de IPTU	Conforme Código Tributário Municipal	Conforme Código Tributário Municipal (Lei nº 968/2016) e demais cominações contidas nesta Lei, após abertura das matrículas individualizadas

Ressalte-se que a alteração proposta não desonera o empreendedor de suas responsabilidades, mas confere ao Poder Executivo a flexibilidade necessária para autorizar tecnologias que promovam a sustentabilidade e a preservação dos recursos hídricos e do solo local.

Dessa forma, o presente Projeto de Lei harmoniza-se com os princípios da administração pública, especialmente no que tange ao interesse público, à eficiência técnica das infraestruturas e à promoção do desenvolvimento urbano ordenado, garantindo a viabilidade dos núcleos de lazer e turismo.

Desde já, reitero protestos de elevada estima e consideração, subscrevendo-me mui atentamente.

À Sua Excelência

Sr. EDIOMAR GOBBI

Presidente da Câmara Municipal de Itiquira

NESTA

FABIANO DALLA VALLE
PREFEITO MUNICIPAL



**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 040, DE 31 DE JULHO DE 2026.

"Altera e acrescenta dispositivos à Lei Municipal nº 1.420, de 9 de abril de 2026, para instituir e disciplinar os Sítios e Chácaras de Recreio nas Áreas de Urbanização Específica do Município de Itiquira/MT, regulamentar a incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU sobre os respectivos imóveis e dar outras providências."

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITIQUIRA, ESTADO DE MATO GROSSO, no uso 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** a todos os habitantes deste Município que a Câmara Municipal aprovou e Ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS ALTERAÇÕES E ACRÉSCIMOS À LEI MUNICIPAL Nº 1.420/2026

Art. 1º Fica alterado o §1º, do art. 1º, da Lei Municipal nº 1.420, de 09 de abril de 2026, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º [...]"

§ 1º Área de urbanização específica é o perímetro destinado à implantação de empreendimentos caracterizados pelas atividades de Lazer, Núcleos Turísticos, Estância de Lazer, Centro de Férias, Sítios e Chácaras de Recreio, Condomínios Horizontais Urbanos com Complexo de Lazer, loteamentos com fechamento ou eventos considerados estratégicos para o Município."

Art. 2º Fica acrescentado o inciso III, no §2º, do art. 1º, da Lei Municipal nº 1.420, de 09 de abril de 2026, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º [...]"



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 - Sítios e Chácaras de Recreio, sob a modalidade exclusiva de condomínio de lotes fechado com controle de acesso (NR)."

Art. 3º A Lei Municipal nº 1.420, de 9 de abril de 2026, passa a vigorar acrescida do art. 8-A em seu Capítulo II, Seção I, Subseção I – Dos parâmetros urbanísticos e ambientais, com a seguinte redação:

"Art. 8-A. A destinação de áreas públicas nos loteamentos urbanos deverá observar o percentual mínimo 10% (dez por cento) previsto na legislação municipal, admitindo-se, em caráter excepcional, a conversão de até 50% (cinquenta por cento) da área pública do empreendimento em indenização pecuniária ao Município ou permuta por área de igual tamanho indicada pelo município, sendo esta opção exclusivamente nos casos de empreendimentos caracterizados como Sítios de Recreio, Lazer ou voltados ao turismo e ecoturismo.

§1º A conversão prevista no caput somente será admitida mediante decisão do Poder Executivo, após análise técnica do órgão municipal competente, que deverá avaliar:

I – a inviabilidade ou inadequação urbanística da implantação da área pública no interior do empreendimento;

II – a inexistência de prejuízo à função social da cidade e ao atendimento do interesse público;

III – a compatibilidade da medida com as diretrizes do Plano Diretor e da legislação urbanística municipal.

§2º O valor da indenização será apurado com base em avaliação realizada por profissional habilitado ou comissão técnica designada pelo Município, observados os critérios de mercado e as normas técnicas aplicáveis.



MUNICÍPIO DE ITIQUIRA
ESTADO DE MATO GROSSO
GABINETE DO PREFEITO

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

§3º Para fins do disposto no §2º, a avaliação deverá considerar o valor da área correspondente a gleba original do empreendimento, sem a incidência de quaisquer benfeitorias, obras de urbanização, infraestrutura ou valorização decorrente do parcelamento do solo, tomando-se como referência o valor de mercado da gleba em seu estado natural ou não urbanizado.

§4º O pagamento da indenização poderá ser realizado em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas.

§5º Os recursos oriundos da indenização deverão ser obrigatoriamente vinculados a fundo ou conta específica, sendo destinados exclusivamente à aquisição, implantação, manutenção ou qualificação de áreas públicas, equipamentos urbanos ou comunitários.

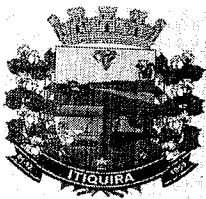
§6º A conversão prevista neste artigo não poderá ser aplicada de forma generalizada, devendo ser tratada como medida excepcional, vedada sua utilização como substituição sistemática da destinação de áreas públicas em loteamentos.

§7º O Poder Executivo deverá dar publicidade aos atos de autorização previstos neste artigo, inclusive com a disponibilização dos laudos de avaliação e das justificativas técnicas que embasaram a decisão."

Art. 4º A Lei Municipal nº 1.420, de 09 de abril de 2026, passa a vigorar acrescida da Seção III no Capítulo II, contendo os artigos 15-A, 15-B, 15-C, 15-D, 15-E e 15-F, com a seguinte redação:

Seção III - Dos Sítios e Chácaras de Recreio

Art. 15-A. *Consideram-se Sítios e Chácaras de Recreio os empreendimentos destinados a atividades de lazer, recreação e descanso dominical, de baixa densidade ocupacional, implantados*



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

em Áreas de Urbanização Específica mediante prévia autorização e diretrizes do Poder Executivo Municipal, constituídos obrigatoriamente sob a forma jurídica de condomínio de lotes fechado.

Art. 15-B. *Os empreendimentos na modalidade de Sítios e Chácaras de Recreio deverão atender, obrigatoriamente, aos seguintes parâmetros urbanísticos e edílios:*

I - Área mínima do lote útil individualizado:

a) 500 m² (quinhentos metros quadrados) para terrenos situados em topografia plana ou de baixa declividade;

b) 700 m² (setecentos metros quadrados) para terrenos situados em áreas com restrições topográficas moderadas;

II - Índice de Ocupação Máximo (IO): 70% (setenta por cento) da área total do lote;

III - Índice de Permeabilidade Mínima: 30% (trinta por cento) da área total do lote;

IV - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA): 2,0 (duas) vezes a área total do lote;

V - Recuos mínimos obrigatórios para qualquer edificação:

a) Frontal: 5,00 m (cinco metros);

b) Laterais: 1,50 m (um e meio metros);

c) Fundos: 2,50 m (dois virgula cinquenta metros).

§1º O sistema viário, áreas livres e equipamentos comunitários, integram a fração ideal de domínio dos condôminos.



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

§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.

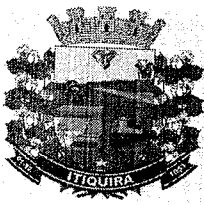
§3º O incorporador deverá executar as seguintes obras, além da infraestrutura: Portaria, área destinada ao zelador, prédio da administração do Condomínio, área de lazer e recreação.

Art. 15-C. *As obras de infraestrutura básica e os equipamentos dos Sítios e Chácaras de Recreio serão executados integralmente sob as expensas e responsabilidade do loteador ou incorporador, compreendendo no mínimo:*

I - Vias de circulação internas com largura mínima de 12,00m (doze metros), sendo compostas por pista de rolamento com largura mínima de 07,00m (sete metros) e 2,50 m (dois metros e meio) de faixa de calçada ou acostamento verde de cada lado;

II - Pavimentação das vias internas em revestimento primário de alta qualidade (cascalhamento compactado) ou Asfalto tipo TSD (Tratamento Superficial Duplo) e meio fio, dotado de infraestrutura mínima de escoamento de águas pluviais, visando o manejo adequado das águas e a prevenção de processos erosivos nas vias, admitindo-se somente no ato da aprovação do projeto a exigência de pavimentação asfáltica por parte do Setor de Engenharia Municipal nos trechos de maior declividade ou fluxo;

III - Implantação de infraestrutura de acesso seguro (pista de desaceleração, trevo ou rotatória), caso o empreendimento possua testada ou acesso direto por Rodovia Estadual ou Municipal, devendo contemplar obrigatoriamente guarita ou portaria de controle de acesso seguro;



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

IV - Rede de distribuição de energia elétrica e sistema de iluminação pública em todas as vias internas e de acesso;

V - Sistema de abastecimento de água potável por meio de rede de distribuição integrada ou poço artesiano comunitário devidamente outorgado pelo órgão ambiental competente;

VI - Solução de esgotamento sanitário em cada unidade autônoma, composto obrigatoriamente por fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, vedada a utilização de fossas rudimentares, sendo a sua implantação de responsabilidade do comprador.

VII - A Área dos empreendimentos na modalidade de Sítios e Chácaras de Recreio 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.

Art. 15-D. *Na elaboração do projeto, deverão ser observados os seguintes requisitos de ordem socioambiental:*

I - 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;

II - Proibição expressa de demarcação de lotes úteis ou qualquer intervenção construtiva num raio mínimo de 100,00 m (cem metros) circundantes às nascentes permanentes ou temporárias, conforme art. 34, III, da Lei nº 289/1994 (Código de Defesa do Meio Ambiente e Recursos Naturais do Município);



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 - As Áreas de Preservação Permanente (APPs) e as Reservas Legais deverão ser integralmente mapeadas e protegidas, não sendo computadas no percentual de 10% (dez por cento) destinado às áreas verdes e de lazer exigidas no inciso I deste artigo.

IV - 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);

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

VI - 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;

VII - 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.

§ 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. 15-E. *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:*



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

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;

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. 15-F. *Em consonância com a inclusão das glebas em Área de Urbanização Específica, os lotes resultantes do desmembramento ou incorporação ficam sujeitos à incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), cuja cobrança observará os seguintes critérios tributários:*

I - A incidência do IPTU observará o Código Tributário Nacional, o Código Tributário Municipal e a legislação federal aplicável à delimitação entre o IPTU e o ITR, não decorrendo automaticamente da mera abertura de matrícula imobiliária;

II - A base de cálculo do imposto e os procedimentos de lançamento, notificação e arrecadação seguirão estritamente as diretrizes, alíquotas e calendários estabelecidos no Código Tributário Municipal (Lei nº 968, de 16 de dezembro de 2016);



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

§1º Somente a partir da emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO), o Município promoverá a individualização dos lotes no cadastro imobiliário municipal em nome do adquirente ou compromissário comprador no caso dos lotes comercializados e, em nome do proprietário da gleba, no caso dos lotes não comercializados.

§2º Somente a partir do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO) iniciará a incidência do IPTU das unidades vendidas do empreendimento.

§3º Fica estabelecida a não incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sobre os lotes integrantes de loteamentos regularmente aprovados e registrados, que permaneçam comprovadamente não comercializados pelo empreendedor, pelo prazo máximo de até 5 (cinco) anos, contados da data da emissão do termo de conclusão das obras de infraestrutura ou documento equivalente expedido pelo Poder Público Municipal.

§4º O Loteador / empreendedor ficará responsável por fornecer relação das unidades mensalmente comercializadas com no mínimo nome e CPF do adquirente.

§5º Poderá ser gerado cadastro imobiliário provisório para fins exclusivos de lançamento, cálculo e recolhimento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), destinado à formalização da transferência de propriedade de lotes antes da emissão do Termo de Verificação de Execução de Obras (TVEO), não constituindo tal cadastro reconhecimento definitivo da situação cadastral do imóvel, permanecendo sua regularização e cadastro definitivo condicionados à emissão do TVEO e ao cumprimento das demais exigências legais e regulamentares aplicáveis.

CAPÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS



MUNICÍPIO DE ITIQUIRA
ESTADO DE MATO GROSSO
GABINETE DO PREFEITO

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

Art. 5º Mantêm-se inalterados e aplicáveis aos Sítios e Chácaras de Recreio os ritos de aprovação, fiscalização, termos de garantia e o regime de penalidades estabelecidos nos Capítulos II, III e IV da Lei Municipal nº 1.420, de 09 de abril de 2026.

Art. 6º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal “Rosa Pereira Campos”, Gabinete do Prefeito, em Itiquira,
aos 31 de julho de 2026.


FABIANO DALLA VALLE
PREFEITO MUNICIPAL