



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA  
Procuradoria Jurídica do Município

**LEI ORDINÁRIA N.º 2.938/2024**

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

O Exmo. Sr. **ODILON FERRAZ ALVES RIBEIRO**, Prefeito Municipal de Aquidauana, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER que, depois de ouvido o Plenário, a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**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.



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
Procuradoria Jurídica do Município

---

**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.

**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.



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
Procuradoria Jurídica do Município

---

**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.

**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, Cipolândia, 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).



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
Procuradoria Jurídica do Município

---

**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.

**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:



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
Procuradoria Jurídica do Município

---

**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:

**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**

---

Rua Luiz da Costa Gomes, 711, Vila Cidade Nova, Cep: 79200-000

Fone: (067) 3240-1400

Aquidauana/MS



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
Procuradoria Jurídica do Município

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

**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.



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
Procuradoria Jurídica do Município

---

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

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

**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,



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
Procuradoria Jurídica do Município

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.

§ 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.



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
Procuradoria Jurídica do Município

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.

§ 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.



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA**  
Procuradoria Jurídica do Município

---

**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 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.

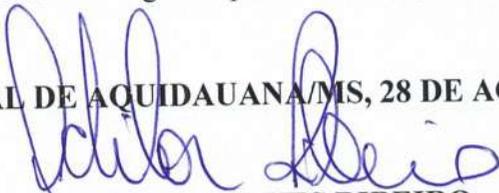
**Art. 25** - Todos os procedimentos de aprovação e de viabilidade serão de competência da Secretaria Municipal de Planejamento, através do setor competente.

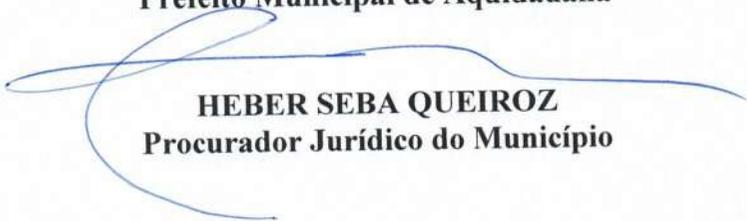
**Art. 26** - O Loteamento Rural obedecerá às normas federais, estaduais e municipais vigentes aos demais loteamentos, considerando toda a infraestrutura, as condições de moradia, a forma de edificação e as diretrizes ambientais vigentes.

**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.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA/MS, 28 DE AGOSTO DE 2024.**

  
**ODILON FERRAZ ALVES RIBEIRO**  
Prefeito Municipal de Aquidauana

  
**HEBER SEBA QUEIROZ**  
Procurador Jurídico do Município