



ATA DA REUNIÃO DA COMISSÃO NORMATIVA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CNLU

Aos vinte e seis dias do mês de abril de dois mil e vinte e quatro realizou-se na sala de reuniões da Secretaria da Cidade as sete horas e trinta minutos a reunião ordinária da Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU com a presença dos seguintes profissionais: Ednilson de Lima Oliveira, Ana Karina Alves, Jonathan Portela, Michele Veiga, Fabiola Fatima Martino, William Lima da Silva, Ernani Guimarães e Elvys Neves Teleginski. O Secretário Municipal da Cidade Ednilson inicia a reunião dando bom dia a todos, não se alongando nas palavras e explica que serão tratadas sete pautas. **Primeira Pauta: Criação de zoneamento no Distrito Ouro Branco e Distrito Teles Pires** - O secretário informa que o Distrito Ouro Branco, localizado próximo ao aeroporto de Sinop-MT, foi aprovado, contudo, o mesmo não foi zoneado e necessita de aprovação para adequação ao Código de Obras Municipal e a inicialização de construções residenciais. A palavra é tomada por Ana Karina que explica que o zoneamento proposto é o ZUES – Zona Urbana Específica para Sítios, Ernani Guimarães pergunta qual a área do Distrito, respondido por Ednilson que se trata de 90 hectares. Ana Karina apresenta a área em arquivo KMZ referente ao Distrito Ouro Branco e esclarece que o Distrito Teles Pires passou pelo mesmo caso de aprovação e seu projeto detinha a proposta de ZI2 - Zona Industrial 2, sendo em seguida, a pauta aprovada. **Segunda Pauta: Alteração do zoneamento na Avenida Mario Raiter** - Ana Karina explica que a área da Avenida localizada entre o Loteamento Recanto dos Pássaros detém o zoneamento ZH2, e no percurso da via, ZCT3, sendo a proposta a implantação de zoneamento ZAD2. Willian pergunta se a área se localizada próxima ao CTG Recordando os Pagos e o secretário Ednilson informa que sim, que há pedidos para implantação de prédios naquela região. Ana Karina esclarece que a ZCT3 que passa pela Avenida contempla apenas a construção de até 4 pavimentos e caso haja outorga onerosa, 6 pavimentos, completa informando sobre a entrada de um pedido para implantação de um prédio com 12 pavimentos na área e que não há a possibilidade de alterar a ZCT3 devido ao PGM da Avenida Mario Raiter, sendo a alternativa, alterar o zoneamento da região. Ednilson ainda acrescenta sobre a apresentação obrigatória dos estudos EIV e RIT para os empreendimentos de alta circulação e informa que a alteração do zoneamento para ZAD2 será apenas para os lotes confrontantes a via, já os demais, permanecendo no zoneamento ZH2. Jonathan indaga sobre o percurso que será feita a alteração e expõe que se deve parar de atender pedidos exclusivos/direcionados e contemplar mais áreas, como neste caso, fazer pelo percurso de toda a Avenida ou até o encontro da Avenida Imigrantes. Após a discussão, a pauta é aprovada. **Terceira Pauta: Alteração do zoneamento na Rua Porto Seguro** – Ana Karina informa sobre a solicitação de implantação de um prédio no lote n.º 37A, próximo ao Condomínio fechado Porto Seguro, que para devida inclusão é necessário alterar o zoneamento do imóvel de ZH2 para ZAD2. Michele indaga sobre a proximidade ao condomínio, pela perda de privacidade e o acesso estreito pela Rua Porto Seguro. Jonathan relata novamente o fato de serem pedidos exclusivos e que os mesmos não devem ser aprovados pois não contemplam o planejamento urbano e que para este, o fato de ser ao lado de um condomínio, é irrelevante perante o fator mencionado no início, ressalva que é importante as intenções dos compradores estarem atreladas a legislação vigente, sem a intenção de compra em áreas não permitidas para determinado usos e após um



período, os mesmos solicitarem alterações para que a lei se adeque ao que desejam, não respeitando as definições. É comentado que, em cidades grandes, quem não tem interesse que se verticalize nos imóveis ao lado de seu terreno, pagam uma servidão para o dono do lote, visto que ambos os lados são beneficiados. Após a discussão, é definido que se deve apresentar os estudos de RIT e EIV para apresentação de propostas na Comissão referentes a implantação de empreendimentos verticais, sendo a pauta reprovada. **Quarta Pauta: Alteração do Anexo 03 – Tabela de Uso e Ocupação do Solo Urbano** – Ana Karina informa que atualmente o zoneamento ZAD-2 tem o uso proibido de Habitação Multifamiliar Horizontal (HMH) e o setor de aprovação de projetos tem sofrido com essa questão visto que, há muitos pedidos de implantação neste zoneamento, propondo que HMH se torne uso permitido. Todos concordam e a pauta é aprovada. **Quinta Pauta: Alteração da Lei Complementar 3.067/2020 – Sítio de Recreio** - Ana Karina expõe sugestões para melhorar a Lei de Sítio de Recreio, como a definição da dimensão das vias para PGM de no mínimo 15,00 metros, análise da implantação de rede de distribuição de água e esgoto pela Concessionária de Águas e Esgotamento Sanitário de Sorriso e a definição da testada mínima de 15,00 metros. Jonathan relata que há muitos proprietários entrando em contato para tentar regularizar seus imóveis por meio desta Lei, contudo, com os parâmetros estipulados pela Lei, se torna muito difícil para os sítios que já estão consolidados, citando a importância de uma Lei secundária para regularização destes casos. Ana Karina adiciona a alteração do inciso II do Art. 23 e alteração do Art. 26, informações as quais não eram mencionadas antes. Abre-se uma discussão sobre o inciso II do Art. 23, Jonathan retrata que de acordo com a citação “II – Fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em lei federal ou municipal, a condição de que os sítios só poderão receber construção quando iniciada a obra de infraestrutura do empreendimento, nos termos do art. 26 desta Lei.”, deve-se indicar que só poderão ser iniciadas as construções após ser finalizada a obra de infraestrutura, para garantir a livre circulação dos proprietários e é definida a reformulação do artigo. Prosseguindo, Ana Karina cita a inclusão no Art. 9º sugerida por um empreendedor, sendo a sugestão para exclusão de áreas destinadas a equipamento urbano comunitário e ELUP, devido a inviabilidade de uso pela população e a alteração deste mesmo artigo sugerida pela Secretaria da Cidade, de áreas de no mínimo 3% (três por cento) para recreação de uso exclusivo do empreendimento e no mínimo 3% (três por cento) para equipamento urbano comunitário externo ao empreendimento, podendo ser contíguo ou não desde que conectado ao sistema viário, 3% que poderão ser compensados dentro do perímetro Urbano do Município de Sorriso – MT, de acordo com valor venal do imóvel, seja em aquisição de espaço público ou construção em equipamento comunitário, além de se tratar de uma solicitação do Cartório para adequação da área. Ednilson explica que, por meio do Art. 28, da Lei 6766/1979, o Município não pode permutar, doar e nem vender qualquer área, a menos que haja retificação de loteamento e anuência de todos os proprietários e por meio desta base, o Cartório não tem aceitado esses tipos de relações. Sendo assim, a forma encontrada para utilização desta área comunitária que na maioria dos casos, ficaria há quilômetros de distância da área urbana, de difícil acesso, seria a compensação por parte dos investidores da área dentro da base urbana, relativo ao seu valor venal. William pergunta se as estradas em frente aos sítios de recreio são municipais, os presentes informam que algumas sim, outras são privadas/rurais



e que é necessário o registro de via pública para consolidação do sítio, além de indagar se as áreas públicas em frente ao sítio de recreio não deveriam ser todas contínuas para que não ficassem metragens muito pequenas, caso fossem separados esses 3%, Ana Karina esclarece que o texto base foi retirado da Lei 349/2021, conforme funciona para os loteamentos. Prosseguindo, menciona-se que o Cartório solicitou que seja solicitado a prévia audiência do Incra conforme o Art. 53 da lei 6766: “Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.”, além de se acrescentar no Art. 5º que a “gleba destinada à implantação de sítios de recreio passará a condição de núcleo urbano, mediante aprovação de Lei específica, obedecendo-se as normativas desta lei, no ato da Aprovação Prévia do Condomínio”, visto que, o condomínio precisa estar como núcleo urbano após a consulta prévia para a finalização da aprovação do condomínio e para que a SEMA possa analisar, visto que, muitas das matrículas possuem a averbação de limitação de 20%/50% de uso da área. Sendo a pauta aprovada com as ressalvas já mencionadas. **Sexta Pauta: Alteração da Lei Complementar 349/2021 – Parcelamento de Solo** – Ana Karina informa a inclusão no Art. 69, “Os 4,5% (quatro e meio por cento), para equipamento urbano comunitário externo ao empreendimento, poderão ser compensados dentro do perímetro Urbano do Município de Sorriso – MT, de acordo com valor venal do imóvel, seja em aquisição de espaço público ou construção em equipamento comunitário. “. Ednilson solicita que seja utilizado o valor de mercado da área e Jonathan menciona que o empreendedor deveria declarar esse valor para caso o Município não concorde como valor de mercado, deve-se fazer uma nova avaliação. Todos concordam que o tema deve ser melhor abordado. William pergunta se a área deve ser contínua ou não, todos discutem e Jonathan diz que deveria ser colocado como regra a aquisição da área contínua, com a exceção de caso de interesse público, documentado e justificado. Ana Karina continua com a inclusão no Art. 13 “Nos Loteamentos a serem utilizados para Habitação Social, que ultrapassarem 1000 unidades habitacionais em empreendimentos privados, os mesmos deveriam ser dotados de equipamentos comunitários ou seja creche, escola e unidade básica de saúde compatíveis com a quantidade de habitantes prevista para a localidade.”. Todos discutem e é definido que seja revisto o texto, para que seja melhor aplicado e fique sem há possibilidade de brechas, estando a cargo do empresário a implantação de tais obras, sendo a pauta reprovada. **Sétima Pauta: Alteração do zoneamento nos imóveis Fazenda Vigolo III e Fazenda Vigolo II** – Ana Karina explica que o pedido para alteração do zoneamento é devido ao fato de uma parte ser ZUM e a outra Expansão Urbana, os proprietários tem a intenção de implantar 2.500 casas de habitação social no zoneamento ZEIS. Ednilson esclarece que não há a possibilidade de implantar apenas o zoneamento ZEIS devido ao conceito do ZUM ser mistificar os imóveis e incluir lotes de diversos tamanhos com diversas finalidades, seja comercial ou residencial. Após o apontamento do secretário, todos concordam que pode ser aprovado o zoneamento completo como ZUM. Ana Karina agradeceu a presença de todos e encerrou a Reunião. Eu, Ana Karina Alves, Lavrei a presente Ata que segue com a Lista de presença anexa.