

**PROJETO DE LEI Nº 015, DE 02 DE ABRIL DE 2026.**

**“Institui normas de prevenção, fiscalização e responsabilização relativas ao parcelamento irregular e clandestino do solo urbano no Município de Ipiranga do Norte/MT, estabelece medidas administrativas e sanções aplicáveis, disciplina a atuação das concessionárias de serviços públicos e dá outras providências.”**

**O Prefeito do Município de Ipiranga do Norte, Estado de Mato Grosso**, no uso de suas atribuições legais, encaminha à Câmara Municipal, para a apreciação e votação, o seguinte Projeto de Lei:

**CAPÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** Esta Lei institui normas de prevenção, fiscalização e responsabilização relativas à implantação, comercialização e consolidação de loteamentos, desmembramentos e demais formas de parcelamento do solo urbano realizados sem aprovação municipal ou sem registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, no território do Município de Ipiranga do Norte, com o objetivo de coibir a formação de parcelamentos irregulares, proteger os adquirentes de boa-fé e evitar a geração de danos urbanísticos e sociais.

**Parágrafo único.** A aplicação desta Lei não prejudicará as ocupações consolidadas passíveis de regularização fundiária, conforme análise do Município, devendo ser compatibilizada com a política pública municipal de Regularização Fundiária Urbana – Reurb, nos termos da legislação vigente.

**Art. 2º** Para fins de aplicação desta Lei, considera-se parcelamento irregular ou clandestino aquele executado em desacordo com a Lei nº 6.766/1979, sem aprovação do Município ou sem o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Art. 3º** A aplicação desta Lei observará, de forma integrada e complementar, o regime jurídico da Regularização Fundiária Urbana – Reurb instituído pela Lei Municipal nº 933, de 03 de março de 2026.

**Parágrafo único.** As disposições desta Lei não afastam a possibilidade de regularização fundiária dos núcleos urbanos informais, nos termos da legislação aplicável,

devendo as medidas de prevenção e repressão ser compatibilizadas com a política pública municipal de regularização fundiária.

**Art. 4º** Para fins de fiscalização urbanística e aplicação das medidas previstas nesta Lei, o Município adotará como marco referencial a data de publicação da Lei Municipal nº 933, de 03 de março de 2026.

**§1º** Os parcelamentos do solo urbano, ocupações ou intervenções iniciadas após o marco referido no caput serão objeto de fiscalização prioritária, sujeitando-se à aplicação imediata das medidas administrativas cabíveis, inclusive embargo, interdição e aplicação de sanções.

**§2º** Nas hipóteses previstas no §1º, poderão ser considerados, para fins administrativos, indícios de parcelamento irregular ou de finalidade especulativa, sem prejuízo da análise do caso concreto.

**§3º** O disposto neste artigo não impede a aplicação dos instrumentos de regularização fundiária previstos na legislação vigente.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS PROIBIÇÕES E DAS AÇÕES IMEDIATAS**

**Art. 5º** Fica expressamente proibida a realização de novas ligações, bem como a ampliação de redes de energia elétrica e de abastecimento de água, destinadas a viabilizar, ampliar ou consolidar parcelamentos do solo urbano irregulares ou clandestinos, até que seja comprovada a aprovação do projeto urbanístico pelo Município e o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Parágrafo único.** A proibição prevista no caput possui aplicação imediata e alcança todos os parcelamentos irregulares ou clandestinos, não gerando direito adquirido, até a regularização fundiária devidamente reconhecida pelo Município.

**Art. 6º** O Município, por meio do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE e dos órgãos competentes, realizará levantamento técnico das ligações de abastecimento de água e, em articulação com a concessionária de energia elétrica, das unidades atendidas em áreas de parcelamento irregular ou clandestino.

**§1º** O levantamento terá por finalidade identificar as ocupações consolidadas até a data de publicação desta Lei, subsidiando as ações de fiscalização, regularização fundiária e controle urbanístico.

**§2º** Os dados levantados servirão como referência para impedir a realização de novas ligações ou ampliações em áreas irregulares, ressalvadas as hipóteses de regularização fundiária reconhecidas pelo Município.

**Art. 7º** Fica vedada a realização de novas ligações de água e energia elétrica em áreas de parcelamento irregular ou clandestino não inseridas em processo formal de regularização fundiária.

**§1º** Excepcionalmente, poderá ser admitida a manutenção de ligações existentes destinadas à moradia habitual, atividade de subsistência ou serviço essencial, desde que observadas as condições mínimas de segurança e mediante registro administrativo.

**§2º** O disposto neste artigo aplica-se aos lotes vagos, terrenos sem edificação ou construções não habitadas situados em parcelamentos irregulares ou clandestinos, sendo vedada, nesses casos, a realização de novas ligações ou ampliações de rede.

**§3º** A vedação prevista neste artigo cessará mediante a comprovação da regularidade urbanística do parcelamento, com aprovação pelo Município e registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, ou mediante enquadramento do imóvel em processo formal de regularização fundiária reconhecido pelo Município.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS AÇÕES DE FISCALIZAÇÃO E INTERDIÇÃO**

**Art. 8º** Ficam proibidos, em áreas de parcelamento do solo urbano irregular ou clandestino não aprovado pelo Município ou não registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, quaisquer atos que iniciem, ampliem ou deem continuidade à sua implantação ou consolidação, especialmente:

- I – demarcação, piqueteamento, divisão ou cercamento de glebas;
- II – terraplanagem, escavação, aterro, drenagem ou qualquer forma de movimentação de terra;
- III – abertura, prolongamento ou melhoramento de vias ou acessos;
- IV – implantação ou ampliação de redes de energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem ou iluminação pública;
- V – instalação de placas, anúncios ou qualquer forma de publicidade de venda ou comercialização de lotes;
- VI – execução de obras, edificações ou quaisquer intervenções preparatórias à ocupação.

**Art. 9º** Constatada a ocorrência das condutas previstas nesta Lei, o Município adotará, de forma imediata e independentemente de notificação prévia, as seguintes medidas administrativas:

- I – embargo da obra, atividade ou intervenção irregular;
- II – interdição da área ou da atividade;
- III – apreensão de materiais, equipamentos e insumos utilizados;
- IV – lavratura de auto de infração;

V – aplicação das sanções administrativas cabíveis;

VI – Demolição.

**§1º** As medidas previstas neste artigo poderão ser adotadas de forma cumulativa, conforme a gravidade da infração.

**§2º** O embargo e a interdição terão efeito imediato, devendo ser integralmente observados pelos responsáveis, sob pena de agravamento das sanções aplicáveis.

**§3º** As medidas previstas neste artigo deverão ser devidamente fundamentadas e observarão o contraditório e a ampla defesa, nos termos da legislação aplicável.

**Art. 10.** Fica proibida a descarga, o depósito, a entrega ou o transporte de materiais de construção destinados à execução de obras ou intervenções em áreas de parcelamento irregular ou clandestino que estejam devidamente identificadas pelo Município mediante a fixação de placa de embargo, interdição ou outra forma oficial de sinalização.

**§1º** A vedação prevista no caput não impede a comercialização dos materiais, alcançando exclusivamente a entrega, o transporte e a utilização nas áreas sinalizadas nos termos deste artigo.

**§2º** A responsabilidade pela infração alcança, solidariamente, o transportador, o fornecedor, o adquirente e o proprietário ou possuidor do imóvel beneficiado, presumindo-se a ciência da irregularidade quando houver sinalização oficial no local.

**§3º** A aplicação das sanções administrativas previstas nesta Lei não afasta a responsabilização civil e penal dos envolvidos.

**Art. 11.** O Município poderá promover ações integradas de fiscalização, inclusive com o apoio de órgãos de segurança pública, visando à prevenção e repressão de parcelamentos irregulares do solo urbano.

**Parágrafo único.** Para fins do disposto no caput, poderão ser realizadas operações conjuntas com órgãos municipais, estaduais e federais, bem como com o Ministério Público.

## **CAPÍTULO IV**

### **DA IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS IRREGULARES E DA PUBLICIDADE DOS ATOS**

**Art. 12.** Identificado loteamento, desmembramento ou qualquer forma de parcelamento do solo urbano irregular ou clandestino, o Município promoverá a sua identificação mediante a fixação de placas, avisos ou outros meios oficiais de sinalização no local.

**Art. 13.** As placas ou avisos deverão conter, no mínimo:

I – a identificação da área e, quando houver, do processo administrativo

correspondente;

II – a informação de que se trata de parcelamento irregular ou clandestino;

III – a advertência de embargo ou interdição, quando aplicável;

IV – a proibição de novas construções, ampliações, intervenções ou instalações sem autorização do Município;

V – a informação de que a realização de obras ou intervenções poderá ensejar embargo, apreensão de materiais e aplicação de sanções;

VI – os canais oficiais do Município para informações e esclarecimentos.

**Art. 14.** A sinalização prevista neste Capítulo constitui meio oficial de publicidade da irregularidade, presumindo-se o conhecimento por terceiros, inclusive para fins de aplicação das sanções previstas nesta Lei.

**Parágrafo único.** A retirada, danificação ou ocultação das placas ou avisos sem autorização do Município configura infração administrativa, sujeitando o responsável às sanções cabíveis.

**Art. 15.** O Município poderá divulgar, por meio de seus canais oficiais, inclusive sítio eletrônico, redes institucionais e demais meios de comunicação, a relação das áreas identificadas como irregulares, com a finalidade de:

I – dar transparência às ações de fiscalização;

II – orientar a população;

III – prevenir a comercialização irregular de lotes.

**Art. 16.** Nas áreas inseridas em processo formal de regularização fundiária, a sinalização deverá indicar expressamente essa condição, enquanto não concluído o procedimento administrativo.

## **CAPÍTULO V**

### **DA COORDENAÇÃO E COOPERAÇÃO INSTITUCIONAL**

**Art. 17.** Compete ao Município, por meio da Secretaria Municipal responsável pela área fundiária, urbanística ou equivalente, coordenar a execução e fiscalização das ações previstas nesta Lei.

**Art. 18.** Para o cumprimento do disposto nesta Lei, o Município poderá:

I – requisitar apoio técnico e operacional das demais Secretarias e órgãos municipais;

II – promover ações integradas de fiscalização;

III – instaurar e conduzir processos administrativos relacionados às infrações previstas nesta Lei;

IV – expedir notificações, autos de infração, embargos, interdições e demais atos necessários ao exercício do poder de polícia administrativa.

**Art. 19.** O Município poderá atuar de forma articulada com órgãos públicos estaduais e federais, bem como com o Ministério Público, visando à prevenção e repressão de parcelamentos irregulares do solo urbano.

**Art. 20.** Para fins de aprimoramento da fiscalização e controle urbanístico, o Município poderá celebrar convênios, termos de cooperação técnica ou instrumentos congêneres com:

I – órgãos públicos;

II – concessionárias ou prestadoras de serviços públicos;

III – entidades técnicas ou institucionais.

**Parágrafo único.** A cooperação poderá envolver o compartilhamento de informações, dados georreferenciados, imagens e outros instrumentos de apoio à identificação e monitoramento de áreas irregulares.

## **CAPÍTULO VI**

### **DA RESPONSABILIZAÇÃO DOS ENVOLVIDOS**

**Art. 21.** O Município adotará as medidas administrativas cabíveis, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal, contra todas as pessoas físicas ou jurídicas que, de qualquer modo, com dolo ou ciência inequívoca da irregularidade, concorram para a implantação, promoção, comercialização ou consolidação de parcelamentos do solo urbano irregulares ou clandestinos.

**Art. 22.** Consideram-se responsáveis pelas infrações previstas nesta Lei, dentre outros:

I – o loteador, formal ou de fato;

II – o proprietário ou possuidor da gleba que autorize, permita, financie ou se beneficie do parcelamento irregular;

III – o profissional técnico que elabore, assine ou execute projetos ou intervenções destinadas a viabilizar ou aparentar regularidade ao parcelamento irregular, exceto quando atuar para fins de regularização fundiária;

IV – o corretor, imobiliária, incorporador ou intermediador que anuncie,

comercialize, prometa vender ou participe da negociação de lotes irregulares, quando tiver ciência ou puder ter ciência da irregularidade;

V – o financiador, fornecedor, transportador, empreiteiro ou prestador de serviços que contribua materialmente para a implantação ou expansão do parcelamento irregular, especialmente quando houver sinalização oficial, embargo ou notificação expedida pelo Município;

VI – associações, cooperativas, condomínios ou grupos organizados que promovam, administrem ou representem empreendimentos irregulares;

VII – os administradores, representantes legais ou dirigentes das pessoas jurídicas envolvidas nas condutas descritas neste artigo.

**Art. 23.** Os responsáveis pelas infrações previstas nesta Lei responderão solidariamente pelos danos urbanísticos, ambientais e coletivos causados, bem como pelas sanções administrativas aplicáveis.

**Parágrafo único.** A responsabilidade solidária não afasta a possibilidade de individualização das condutas e da aplicação proporcional das sanções, conforme a participação de cada agente.

## CAPÍTULO VII

### DAS SANÇÕES E PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

**Art. 24.** Sem prejuízo das responsabilidades civil e penal, as infrações às disposições desta Lei sujeitam os responsáveis às sanções administrativas previstas neste Capítulo, especialmente multa, embargo, interdição, apreensão de materiais e demolição, quando cabível.

**Art. 25.** A implantação, promoção, comercialização ou execução de parcelamento do solo urbano irregular ou clandestino sujeitará o responsável à aplicação de multa administrativa calculada por metro quadrado da área irregular, conforme os seguintes critérios:

I – multa de **0,30 (trinta centésimos) da Unidade Fiscal do Município** por metro quadrado da área parcelada irregularmente, quando o responsável:

a) der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem autorização do Poder Público Municipal ou em desacordo com a legislação aplicável;

b) fizer ou veicular, em proposta, contrato, prospecto ou qualquer forma de comunicação ao público, afirmação falsa sobre a legalidade do parcelamento, ou omitir informação relevante quanto à sua irregularidade;

II – multa de **0,50 (cinquenta centésimos) da Unidade Fiscal do Município** por metro quadrado da área objeto de comercialização irregular, quando houver venda,

promessa de venda, cessão, reserva ou qualquer forma de negociação de lote integrante de parcelamento não aprovado ou não registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente;

III – multa de **0,10 (dez centésimos) da Unidade Fiscal do Município** por metro quadrado da área afetada, quando se tratar de abertura de vias, arruamento, desmembramento ou intervenções realizadas em desacordo com o projeto aprovado ou sem licença municipal;

IV – em caso de reincidência específica, a multa será aplicada em dobro, sem prejuízo da aplicação cumulativa das demais sanções administrativas previstas nesta Lei, podendo ser determinada a suspensão das atividades relacionadas à construção, parcelamento ou comercialização imobiliária no Município, pelo prazo de até 2 (dois) anos.

**Art. 26.** O valor da Unidade Fiscal do Município será atualizado anualmente na forma da legislação municipal aplicável.

**Art. 27.** A aplicação das penalidades previstas nesta Lei observará o devido processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, nos termos da legislação vigente.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 28.** Fica vedada a emissão de número predial, alvará, certidão, autorização ou qualquer ato administrativo municipal que possa legitimar, direta ou indiretamente, a implantação, ampliação ou consolidação de parcelamentos do solo urbano irregulares ou clandestinos, enquanto não comprovada a regularidade urbanística do imóvel ou o seu enquadramento em processo formal de regularização fundiária reconhecido pelo Município.

**Art. 29.** O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei, no que couber, por meio de decreto, especialmente para dispor sobre:

- I – procedimentos administrativos de fiscalização;
- II – critérios operacionais para aplicação das sanções;
- III – formas de identificação e sinalização das áreas irregulares;
- IV – integração entre os órgãos municipais envolvidos na execução desta Lei.

**Parágrafo único.** A regulamentação não poderá inovar no ordenamento jurídico, nem criar obrigações não previstas nesta Lei.

**Art. 30.** Esta Lei aplica-se aos parcelamentos do solo urbano irregulares ou clandestinos existentes ou que venham a ser implantados no território do Município, sem prejuízo da aplicação das normas relativas à Regularização Fundiária Urbana – Reurb, nos

termos da legislação vigente.

**Art. 31.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito de Ipiranga do Norte, Estado de Mato Grosso, em 02 de abril de 2026.

**JULIANO BERTICELLI**  
Prefeito Municipal

## MENSAGEM JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 015/2026

Senhora Presidente,

Senhores Vereadores,

Submeto à elevada apreciação desta Egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei que institui normas de prevenção, fiscalização e responsabilização relativas ao parcelamento irregular do solo urbano no Município de Ipiranga do Norte.

O Município tem enfrentado, assim como diversas cidades em crescimento, o avanço de loteamentos clandestinos e desmembramentos irregulares, situação que gera graves impactos urbanísticos, ambientais e sociais, além de expor a população a riscos decorrentes da aquisição de imóveis sem aprovação municipal e sem registro imobiliário.

Esse cenário compromete o ordenamento territorial, dificulta a prestação de serviços públicos e transfere ao Poder Público custos elevados para posterior regularização, muitas vezes decorrentes de empreendimentos implantados à margem da legislação.

Diante dessa realidade, a proposta estabelece um conjunto de medidas voltadas à contenção imediata dessas práticas, com foco na prevenção de novas irregularidades e na responsabilização de todos os envolvidos na cadeia de implantação e comercialização de parcelamentos ilegais.

O projeto prevê, de forma clara e objetiva, a vedação de novas ligações de água e energia em áreas irregulares, o fortalecimento da fiscalização urbanística, a possibilidade de embargo e interdição de atividades, a apreensão de materiais utilizados em obras irregulares e a responsabilização solidária dos agentes que contribuam para a consolidação dessas irregularidades.

Além disso, institui mecanismos de publicidade e identificação das áreas irregulares, assegurando transparência à população e criando instrumentos efetivos para coibir novas negociações ilícitas.

Importante destacar que a proposta não tem caráter punitivo em relação às famílias já estabelecidas, preservando a possibilidade de regularização fundiária nos termos da legislação vigente, especialmente em consonância com a Lei Municipal nº 933/2026, que instituiu o regime jurídico da Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Município.

O objetivo central da norma é impedir a formação de novos núcleos urbanos irregulares, ao mesmo tempo em que organiza a atuação do Município para lidar de forma eficiente e responsável com as situações já existentes.

Trata-se, portanto, de medida necessária para garantir segurança jurídica, proteger a população, preservar o planejamento urbano e assegurar o desenvolvimento ordenado do Município de Ipiranga do Norte.

Diante da relevância da matéria, conto com o apoio dos nobres Vereadores para a aprovação do presente Projeto de Lei.

Atenciosamente,

**Juliano Berticelli**

Prefeito Municipal de Ipiranga do Norte – MT