



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUÍNA – ESTADO DE MATO GROSSO

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUÍNA

Elaborado pela Prefeitura Municipal de Juína, por intermédio da Secretaria Municipal de Planejamento, com assessoramento técnico da Pluraud Consultoria Urbanística, estabelecendo-se como instrumento normativo basilar da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial, em estrita conformidade com os arts. 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil e com as disposições da Lei Federal nº 10.257/2001, que institui o Estatuto da Cidade.

JUÍNA – MATO GROSSO

2026



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

LEI COMPLEMENTAR Nº __, DE __ DE _____ DE 2026

“Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor Municipal do Município de Juína – Estado de Mato Grosso, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e do artigo 114 da Lei Orgânica Municipal, e dá outras providências.”

PREÂMBULO

O MUNICÍPIO DE JUÍNA, Estado de Mato Grosso, por intermédio de seu Poder Legislativo, no exercício da competência estabelecida no art. 30, inciso VIII, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, e com fundamento no art. 182 da mesma Carta, **em consonância com as diretrizes e princípios estabelecidos** pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, bem como na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 – Parcelamento do Solo Urbano, na Lei Federal nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012 – Política Nacional de Mobilidade Urbana, e na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 – Regularização Fundiária Urbana, além do art. 114 da Lei Orgânica do Município;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Considerando que o Plano Diretor, instituído pela Lei Municipal nº 877, de 20 de dezembro de 2006, constitui o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e rural do Município de Juína;

Considerando que a presente revisão atende à exigência legal de atualização periódica prevista no § 1º do art. 114 da Lei Orgânica Municipal e no § 3º do art. 40 do Estatuto da Cidade, sendo fruto de processo técnico-participativo conduzido com ampla participação popular, por meio de audiências públicas, mesas técnicas, escutas territoriais e consultas abertas à sociedade civil;

Considerando a necessária compatibilização deste Plano com as diretrizes estabelecidas pelas Leis Federais nº 6.766/1979, nº 12.587/2012 e nº 13.465/2017, que orientam a normatização municipal sobre uso, ocupação e parcelamento do solo, mobilidade urbana e regularização fundiária;

Considerando os princípios fundamentais da função social da cidade e da propriedade, da sustentabilidade ambiental, da justiça socioespacial, da gestão democrática e da eficiência administrativa;

Promulga a presente Lei Complementar, que estabelece a revisão do Plano Diretor Municipal de Juína – MT, dotada de natureza jurídica normativa e estruturante, dotada de força vinculante sobre os instrumentos de planejamento territorial, os planos setoriais, as políticas públicas, os projetos estratégicos e as ações administrativas, conformando-se como matriz normativa superior destinada a orientar o pleno desenvolvimento das funções urbanas e rurais do território municipal.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

SUMÁRIO

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	006
CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES	007
CAPÍTULO III – DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO	024
CAPÍTULO IV – DO SISTEMA NORMATIVO E OPERACIONAL	031
CAPÍTULO V — DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA	037
CAPÍTULO VI — DAS FERRAMENTAS DE GESTÃO TERRITORIAL.....	039
CAPÍTULO VII – DA SUSTENTABILIDADE E RESILIÊNCIA TERRITORIAL .	042
CAPÍTULO VIII – DOS PLANOS SETORIAIS INTEGRADOS.....	045
CAPÍTULO IX – DA ESTRUTURA DE REG. COMPLEMENTAR.....	049
CAPÍTULO X – DA ESTRUTURA NORMATIVA DO PERÍMETRO URBANO E DAS CENTRALIDADES URBANAS.....	051
CAPÍTULO XI – DOS PROJETOS ESTRUTURANTES E DA INFRAESTRUTURA TERRITORIAL	054
CAPÍTULO XII – DAS DIRETRIZES FINAIS, TRANSITÓRIAS E DE CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA.....	058
ANEXO 01 — PERÍMETRO URBANO.....	067
ANEXO 02 — CENTRALIDADES URBANAS	087
ANEXO 03 — TABELA DE INTER-RELAÇÕES ENTRE CAPÍTULOS.....	121
ANEXO 04 — MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS E FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	124



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 05 — MATRIZ DE RESPONSABILIDADES (RACI) E FASES TEMPORAIS DE EXECUÇÃO	127
ANEXO 06 — ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, ECONÔMICA E URBANA — EVTE.....	131
ANEXO 07 — ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)	137
ANEXO 07-A — FORMULÁRIO PADRÃO DE REQUERIMENTO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)	141
ANEXO 08 — ESTUDO DE IMPACTO URBANO (EIU)	146
ANEXO 08-A — FORMULÁRIO PADRÃO DE REQUERIMENTO DE ESTUDO DE IMPACTO URBANO (EIU).....	149
ANEXO 09 — OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU)....	152
ANEXO 09-A — FORMULÁRIO PADRÃO DE REQUERIMENTO DE OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU)	157
ANEXO 09-B — TERMO DE REFERÊNCIA TÉCNICO (TR – OOAU).....	159
ANEXO 09-C — PLANILHA DE CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA (OOAU)..	160
ANEXO 09-D — TERMO DE COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA (TCU-OOAU)	161
ANEXO 09-E — PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO (NPDU)	162
ANEXO 10 — OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)	163
ANEXO 10-A — FORMULÁRIO PADRÃO DE REQUERIMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)	166
ANEXO 10-B — FORMULÁRIO DE ANÁLISE, CÁLCULO E DECISÃO (USO INTERNO – NPDU).....	168
ANEXO 11 — OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (OUC)	169



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 11-A — FORMULÁRIO DE PROPOSIÇÃO DE OUC (OUC-A)	173
ANEXO 11-B — TERMO DE ADESÃO E GESTÃO DE OUC (OUC-B)	174
ANEXO 12 — TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC)	175
ANEXO 12-A — Requerimento de Transferência do Direito de Construir	179
ANEXO 12-B — TERMO DE TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	180
ANEXO 13 — CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA (CM)	181
ANEXO 13-A — PLANILHA PADRÃO DE CÁLCULO INDIVIDUAL (CM-A) ...	185
ANEXO 13-B — MODELO DE LANÇAMENTO E NOTIFICAÇÃO (CM-B)	186
ANEXO 14 — PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC) E IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO	187
ANEXO 14-A — NOTIFICAÇÃO PARA PEUC	191
ANEXO 14-B — TERMO DE COMPROMISSO DE REGULARIZAÇÃO	192
ANEXO 15 — CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	193
ANEXO 15-A — REQUERIMENTO DE CONSTITUIÇÃO DE CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	197
ANEXO 15-B — TERMO DE CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO (TCI)	198
ANEXO 16 — DIREITO DE PREEMPÇÃO	199
ANEXO 16-A — COMUNICAÇÃO DE INTENÇÃO DE VENDA DE IMÓVEL COM DIREITO DE PREEMPÇÃO	203
ANEXO 17 — CONSELHO DA CIDADE DE JUÍNA	204
ANEXO 18 — DO NÚCLEO DE PLANEJ. E DES. URBANO — NPDU	210
19 — FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (FMDU)	213
ANEXO 20 — GLOSSÁRIO TÉCNICO-NORMATIVO	216



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. O Plano Diretor Participativo do Município de Juína – Estado de Mato Grosso constitui o instrumento central da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural, elaborado nos termos dos arts. 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), observadas ainda a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Parcelamento do Solo Urbano), a Lei Federal nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012 (Política Nacional de Mobilidade Urbana) e a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (Regularização Fundiária Urbana), com a finalidade de assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, promovendo o ordenamento territorial, a justiça socioespacial e a sustentabilidade ambiental, mediante diretrizes, instrumentos e mecanismos de planejamento e gestão democrática do território municipal.

§ 1º. As normas deste Plano Diretor Participativo serão interpretadas e aplicadas em compatibilidade com a legislação federal pertinente, especialmente as Leis Federais nº 6.766/1979, nº 12.587/2012 e nº 13.465/2017, bem como com suas regulamentações e atualizações, sem prejuízo das normas estaduais e municipais correlatas.

§ 2º. Este Plano Diretor Participativo possui natureza jurídica normativa e vinculante, sendo de observância obrigatória por todos os órgãos e entidades do Poder Público Municipal, prevalecendo sobre normas setoriais em caso de conflito.

§ 3º. Este Plano Diretor Participativo deverá ser compatibilizado com as diretrizes nacionais e estaduais de desenvolvimento urbano e regional, bem como com os planos intermunicipais e consórcios públicos que envolvam ações ou impactos de caráter extramunicipal.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Art. 2. As disposições constantes deste Plano aplicam-se à totalidade do território do Município de Juína, compreendendo a sede urbana, os distritos administrativos, as áreas rurais, glebas, comunidades tradicionais, territórios indígenas, unidades de conservação ambiental, zonas de expansão, zonas especiais de interesse social e ambiental e demais unidades espaciais, cuja organização territorial será detalhada por legislação específica de macrozoneamento.

Art. 3. Este Plano Diretor Participativo possui vigência por prazo indeterminado, devendo ser obrigatoriamente revisto no prazo máximo de 10 (dez) anos a contar da data de sua publicação, ou antes desse prazo, por iniciativa fundamentada do Poder Executivo, mediante justificativa técnica e aprovação legislativa.

§1º. A revisão deste Plano Diretor constitui dever institucional do Município, devendo ser conduzida de forma técnica, participativa e transparente, com base em diagnósticos atualizados e indicadores territoriais, assegurando a continuidade e o aperfeiçoamento da política de desenvolvimento urbano e rural.

§2º. O processo de revisão deverá observar metodologia participativa, com ampla divulgação, realização de audiências públicas, consultas à sociedade civil e elaboração de relatórios técnicos de diagnóstico e monitoramento, garantindo transparência e controle social sobre cada etapa do processo.

CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 4. O Plano Diretor Participativo do Município de Juína rege-se pelos seguintes princípios, que orientam sua interpretação, aplicação e revisão:



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

I – a função social da cidade e da propriedade, como fundamento da justiça territorial e da distribuição equitativa de recursos e oportunidades;

II – o direito à cidade como bem coletivo, alicerçado na dignidade da pessoa humana e na universalização do acesso ao espaço urbano e rural;

III – a sustentabilidade ambiental, climática e hídrica, como condição estruturante para o ordenamento do território e a proteção das futuras gerações;

IV – a equidade territorial e a redução das desigualdades socioespaciais, mediante políticas públicas integradas e sensíveis ao território;

V – a gestão democrática e participativa, fundada na transparência, na escuta qualificada e no controle social das decisões urbanísticas;

VI – a supremacia do interesse público na formulação, execução e avaliação da política urbana e rural;

VII – a articulação sistêmica entre planejamento urbano, infraestrutura, meio ambiente, mobilidade, habitação, saneamento e desenvolvimento econômico;

VIII – a valorização do conhecimento técnico e empírico, da inteligência territorial e da produção colaborativa de soluções urbanas;

IX – a territorialização das políticas públicas, com base em dados geoespaciais, indicadores e evidências confiáveis.

Art. 5. São objetivos fundamentais do Plano Diretor do Município de Juína:

I – promover o desenvolvimento territorial sustentável, integrado e equilibrado, nas dimensões urbana e rural;

II – assegurar o acesso universal à terra urbanizada, à moradia digna, à infraestrutura básica e aos equipamentos públicos essenciais;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

III – preservar os recursos naturais, proteger os ecossistemas e fortalecer a resiliência climática e ambiental do território;

IV – ordenar o uso e a ocupação do solo com base em critérios de justiça espacial, eficiência urbana e sustentabilidade socioambiental;

V – implementar os instrumentos da política urbana e os projetos estruturantes de interesse coletivo, com base em planejamento técnico e normativo;

VI – consolidar um sistema permanente de monitoramento, avaliação e revisão do Plano Diretor, com base em indicadores territoriais;

VII – fomentar a cooperação institucional entre poder público, sociedade civil, setor produtivo e comunidades tradicionais;

VIII – promover a justiça fiscal urbana, mediante a distribuição equitativa dos ônus e benefícios decorrentes da urbanização;

IX – alinhar o planejamento urbano local aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas.

Art. 6. As diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor estão organizadas por **09 (Nove) Eixos Temáticos Estratégicos**, definidos com base no diagnóstico territorial e participativo e nos princípios com base nos princípios fundantes deste Plano Diretor, constituindo a base normativa que orienta a formulação de normas, a aplicação dos instrumentos urbanísticos e a execução integrada da política de desenvolvimento territorial do Município de Juína.

§1º. Cada eixo temático corresponde a uma dimensão estruturante da política urbana e rural municipal, vincula-se a objetivos estratégicos e a campos prioritários de intervenção pública.

§2º. As diretrizes dispostas nos artigos subsequentes constituem referência normativa obrigatória para:



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

I – a elaboração, aplicação e regulamentação dos instrumentos previstos neste Plano Diretor;

II – a formulação e revisão de planos, programas e projetos municipais;

III – a edição de leis complementares setoriais e a normatização de políticas públicas correlatas;

IV – o monitoramento, a avaliação e a revisão periódica da política territorial do Município.

Art. 7. Eixo Temático: Economia Local — integra a matriz de diretrizes estratégicas do Plano Diretor, estabelecendo fundamentos para a formulação e implementação de políticas públicas voltadas ao desenvolvimento econômico do território, com ênfase na equidade territorial, na inclusão produtiva e no fortalecimento das economias locais.

Parágrafo único. As diretrizes abaixo constituem referência normativa obrigatória para a aplicação dos instrumentos urbanísticos, a formulação de planos setoriais, a utilização de ferramentas de gestão territorial e a execução de projetos estruturantes no campo da política econômica municipal.

I – fomentar o fortalecimento e a diversificação das atividades econômicas locais, com incentivo à produção familiar, ao cooperativismo, à economia circular e ao comércio de base comunitária;

II – promover a regularização fundiária, a requalificação urbana e a implantação de infraestrutura mínima em áreas com vocação produtiva, especialmente em zonas de agricultura urbana, distritos industriais, feiras, mercados e áreas de abastecimento popular;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

III – instituir instrumentos urbanísticos e fiscais que possibilitem o uso social de imóveis ociosos ou subutilizados com fins produtivos, mediante banco de terras públicas, concessão de uso e incentivos condicionados;

IV – garantir a integração entre as políticas de qualificação profissional, desenvolvimento rural, economia criativa e empreendedorismo local, com apoio técnico e acesso à informação;

V – viabilizar a inclusão socioeconômica de mulheres, juventudes, povos indígenas, comunidades tradicionais e populações vulnerabilizadas nas cadeias econômicas locais, com prioridade territorializada;

VI – assegurar a compatibilização entre o zoneamento urbano e a lógica do território produtivo local, respeitando as características ambientais, culturais e econômicas de cada macrozona;

VII – estruturar, por meio de plano específico, uma política municipal de apoio à agricultura familiar, à agroecologia, à produção de alimentos e aos circuitos curtos de comercialização;

VIII – implementar sistemas de monitoramento e indicadores para o fomento econômico local, com base em dados geospaciais e evidências territoriais.

Art. 8. Eixo Temático: Educação — integra a matriz de diretrizes estratégicas do Plano Diretor, estabelecendo fundamentos para a articulação entre o planejamento territorial e a política educacional, assegurando o direito à educação pública, gratuita e de qualidade em todo o território municipal.

Parágrafo único. As diretrizes abaixo constituem referência normativa obrigatória para o ordenamento do uso do solo, a destinação de equipamentos educacionais, a formulação de planos setoriais e a integração entre infraestrutura urbana e rede de ensino:



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

I – estabelecer diretriz para o planejamento da rede de ensino com base na distribuição territorial da população em idade escolar e na estrutura fundiária do solo urbano;

II – integrar a política urbana à política educacional por meio da previsão de rotas escolares seguras, acessíveis e sinalizadas no sistema viário e no desenho urbano;

III – determinar a obrigatoriedade de destinação de áreas específicas para equipamentos de educação básica nos processos de parcelamento do solo urbano;

IV – vincular o planejamento da rede pública de ensino à ocupação do solo, prevendo a reserva de áreas para escolas e creches em novas urbanizações, com integração obrigatória ao Plano Municipal de Educação.

Art. 9. Eixo Temático: Inovação — integra a matriz de diretrizes estratégicas do Plano Diretor, estabelecendo fundamentos para a consolidação de uma infraestrutura tecnológica e informacional unificada, voltada à gestão territorial baseada em evidências e ao fortalecimento da governança urbana digital no Município de Juína.

Parágrafo único. As diretrizes abaixo constituem referência normativa obrigatória para a formulação de políticas públicas territoriais, a aplicação de instrumentos urbanísticos, o desenvolvimento de sistemas de informação geoespacial e a operacionalização de ferramentas de monitoramento e controle:

I – implantar plataforma integrada de gestão urbana, com interoperabilidade entre dados territoriais, fiscais, urbanísticos e ambientais;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

II – instituir painel público georreferenciado de demandas urbanas, destinado ao registro e à análise de solicitações da população, com foco em transparência, controle social e inteligência participativa;

III – estabelecer base municipal de dados geoespaciais, como infraestrutura técnica comum para a formulação de indicadores, o suporte à decisão e a governança territorial sistêmica.

Art. 10. Eixo Temático: Gerenciamento Territorial — integra a matriz de diretrizes estratégicas do Plano Diretor, estabelecendo fundamentos para o ordenamento físico-territorial, o controle do uso do solo, a regulação da infraestrutura urbana e a política municipal de mobilidade, assegurando justiça espacial, segurança jurídica e sustentabilidade nas transformações territoriais.

§1º. As diretrizes estão organizadas em quatro blocos temáticos estruturantes, conforme segue:

I – Ordenamento e Regulação Territorial

- a) estabelecer parâmetros para a requalificação e modernização da malha viária, integrando desempenho, acessibilidade e segurança ao macrozoneamento;
- b) compatibilizar os usos nas zonas industriais mediante critérios normativos de desenvolvimento sustentável;
- c) normatizar a aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade para indução do uso socialmente justo do solo urbano;
- d) instituir revisão periódica das normas urbanísticas, mediante metodologia participativa;
- e) assegurar uniformidade interpretativa das normas urbanísticas, com mecanismos digitais de apoio normativo;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

- f) fixar prazos e critérios para a revisão obrigatória do Plano Diretor, conforme o Estatuto da Cidade;
- g) exigir estudos técnicos prévios e diagnósticos integrados para parcelamentos e empreendimentos em áreas sensíveis, observando risco, suporte e viabilidade;
- h) estabelecer restrições à ocupação em áreas com declividade, disciplinando coeficientes e exigências construtivas;
- i) disciplinar a ocupação em áreas de declividade e topografia variável, regulamentando coeficientes, recuos, gabaritos e alturas máximas;
- j) exigir laudos técnicos multidisciplinares para projetos em áreas de risco ou interesse especial;
- k) regulamentar as formas de parcelamento do solo urbano, conforme a Lei Federal nº 6.766/1979 e a legislação municipal;
- l) definir macrozonas e zonas de uso específico com base em mapeamento georreferenciado;
- m) realizar diagnóstico territorial integrado, contemplando aspectos físicos, sociais e econômicos;
- n) assegurar o direito de preempção para o Município em áreas de interesse público;
- o) instituir a outorga onerosa do direito de construir como instrumento de indução e compensação urbanística;
- p) estabelecer diretrizes normativas para uso e ocupação do solo urbano;
- q) viabilizar a regularização fundiária urbana nos termos da Lei nº 13.465/2017;
- r) regulamentar a OOAU como instrumento de gestão territorial para mudanças de uso com impacto relevante.

II – Infraestrutura Urbana e Saneamento



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

- a) ampliar e qualificar a infraestrutura urbana de suporte ao setor produtivo;
- b) adaptar o traçado viário e as soluções de mobilidade em áreas com topografia complexa;
- c) priorizar infraestrutura básica em áreas urbanas vulneráveis, assegurando equidade territorial;
- d) estabelecer diretrizes para o sistema de drenagem urbana sustentável;
- e) condicionar novos parcelamentos à expansão ordenada da rede de esgotamento sanitário;
- f) normatizar a estruturação de eixos logísticos viários para transporte de cargas;
- g) disciplinar a implantação de infraestrutura em áreas acidentadas, com exigência de soluções técnicas compatíveis;
- h) estabelecer parâmetros para edificações no Código Municipal de Obras, compatibilizados com este Plano Diretor.

III – Mobilidade Urbana e Acessibilidade

- a) priorizar transporte coletivo e modos ativos, integrando-os ao macrozoneamento;
- b) garantir acessibilidade e conectividade para comunidades isoladas e desconectadas da malha urbana;
- c) regulamentar eixos logísticos e redes de circulação interbairros e com zonas produtivas;
- d) classificar a rede viária municipal por hierarquia funcional, vinculada ao zoneamento e à infraestrutura;
- e) elaborar Plano de Mobilidade Urbana nos termos da Lei nº 12.587/2012, com metas, diagnóstico e monitoramento;
- f) promover transporte público acessível e sustentável;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

- g) estabelecer diretrizes para integração intermodal de transporte e uso do solo;
- h) implementar soluções específicas de drenagem e manejo de águas pluviais articuladas à mobilidade urbana.

IV – Grandes Projetos

- a) Planejar e implantar corredores estruturantes de circulação urbana, promovendo a conexão entre bairros, equipamentos públicos e zonas de expansão urbana;
- b) Integrar as políticas de mobilidade, saneamento básico e uso do solo na concepção e execução de projetos estruturantes de requalificação territorial;
- c) Implantar projetos de transformação urbana em áreas centrais e subutilizadas, com diretrizes de densificação qualificada, diversidade de usos e acessibilidade universal;
- d) Estruturar programas de requalificação urbana em áreas com infraestrutura precária ou obsoleta, articulando soluções habitacionais, equipamentos públicos e mobilidade sustentável;
- e) Estabelecer diretrizes para implantação de parques lineares e corredores ecológicos, integrados ao sistema de drenagem urbana e à proteção de recursos ambientais estratégicos;
- f) Priorizar projetos de infraestrutura sanitária, abastecimento de água, drenagem pluvial e energia em áreas críticas e zonas de expansão planejada;
- g) Desenvolver distritos industriais e polos produtivos com infraestrutura adequada, acesso logístico eficiente e compatibilidade com a matriz territorial produtiva;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

h) Promover intervenções de conectividade intermunicipal e regional, incluindo apoio à malha rodoviária estadual ou federal que intersecciona o território municipal.

§2º. As diretrizes acima constituem base normativa para regulamentação urbanística, elaboração de planos setoriais, edição de leis complementares e execução de projetos estruturantes vinculados à política territorial do Município.

§3º. A regulamentação deverá detalhar prazos, critérios técnicos e mecanismos de controle social.

Art. 11. Eixo Temático: Fiscalização e Sustentabilidade — integra a matriz de diretrizes estratégicas do Plano Diretor e tem por finalidade assegurar a observância das normas urbanísticas, edilícias e ambientais, promover o cumprimento da função social da propriedade e garantir o uso legal, responsável e sustentável do território municipal.

Parágrafo único. As diretrizes deste eixo constituem referência normativa obrigatória para a fiscalização territorial, o controle ambiental, a responsabilização jurídica e a implementação de mecanismos de prevenção e enfrentamento à degradação urbana e socioambiental, compreendendo:

I – integrar as ações de fiscalização urbanística, ambiental e fundiária, com atuação intersetorial baseada em dados geoespaciais e critérios de risco territorial;

II – assegurar a efetividade dos instrumentos de controle do uso do solo, com base em parâmetros urbanísticos, legais e ambientais estabelecidos neste Plano Diretor e em sua regulamentação complementar;

III – instituir plano municipal de ação fiscalizatória, com definição de áreas prioritárias, metas operacionais, critérios técnicos e protocolos de atuação;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

IV – promover a responsabilização jurídica por danos territoriais, urbanísticos e ambientais, vinculada à obrigação de compensação, mitigação ou recuperação qualificada;

V – manter base integrada de dados fiscalizatórios, conectada a sistemas de informação territorial, cadastro técnico multifinalitário e painéis públicos de transparência;

VI – estabelecer indicadores de conformidade territorial, edilícia e ambiental, com monitoramento contínuo de ocupações, parcelamentos e intervenções em áreas críticas;

VII – exigir laudos técnicos multidisciplinares de impacto urbanístico e ambiental como condição prévia à aprovação de empreendimentos de impacto relevante;

VIII – instituir canal público digital de denúncias, acompanhamento e controle social de irregularidades urbanísticas, ambientais e fundiárias;

IX – garantir a fiscalização sistemática de Áreas de Preservação Permanente, reservas legais, zonas de amortecimento e demais áreas de restrição ambiental, com atualização cartográfica periódica;

X – fomentar a cooperação interinstitucional entre o Município, os órgãos estaduais e federais, para ações coordenadas de fiscalização territorial e defesa ambiental.

Art. 12. Eixo Temático: Governança e Comunicação — integra a matriz de diretrizes estratégicas do Plano Diretor e tem por finalidade consolidar uma cultura institucional de participação cidadã, transparência ativa, articulação intergovernamental e gestão territorial baseada em dados públicos e acessíveis.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Parágrafo único. As diretrizes deste eixo constituem referência normativa obrigatória para a formulação de normas complementares, a organização institucional dos conselhos e a implementação de sistemas de governança territorial integrada, compreendendo:

I – compatibilizar a legislação urbanística municipal com as diretrizes estaduais e federais, promovendo coerência normativa e articulação entre planos e programas territoriais;

II – instituir canais permanentes e descentralizados de participação social, incluindo conselhos municipais de política urbana, audiências públicas periódicas, consultas digitais e fóruns temáticos;

III – regulamentar critérios de publicidade e acesso aos atos administrativos da política territorial, assegurando transparência sobre licenças, projetos e instrumentos urbanísticos, com mecanismos de controle social;

IV – promover a educação cidadã voltada ao direito à cidade, à corresponsabilidade na gestão urbana e ao fortalecimento dos conselhos locais, articulada ao sistema educacional;

V – implantar base de dados territorial georreferenciada, de acesso público, integrada ao Cadastro Técnico Multifinalitário, aos sistemas de monitoramento e aos instrumentos de planejamento urbano e rural;

VI – estruturar fluxo normativo e organizacional que reduza a burocracia, padronize documentos e assegure interoperabilidade entre setores e sistemas municipais, fortalecendo a eficiência administrativa.

Art. 13. Eixo Temático: Meio Ambiente e Sustentabilidade — integra a matriz de diretrizes estratégicas do Plano Diretor e tem por finalidade assegurar a preservação dos recursos naturais, a recuperação de áreas degradadas, a



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

mitigação dos impactos ambientais e a promoção de uma política municipal de sustentabilidade territorial e climática.

Parágrafo único. As diretrizes deste eixo constituem referência normativa obrigatória para a formulação das políticas ambientais, a aplicação dos instrumentos urbanísticos e a elaboração de planos setoriais e projetos voltados à proteção, recuperação e uso sustentável do território municipal, compreendendo:

I – garantir a preservação, a conservação e a recuperação das áreas ambientalmente protegidas, tais como Áreas de Preservação Permanente (APPs), reservas legais, zonas de amortecimento e corredores ecológicos;

II – promover a recuperação de áreas degradadas, mediante projetos integrados de requalificação ambiental, drenagem urbana sustentável e implantação de infraestrutura verde;

III – disciplinar o manejo sustentável dos recursos naturais e a manutenção dos serviços ecossistêmicos essenciais ao equilíbrio urbano e rural;

IV – instituir plano municipal de arborização urbana e implantação de áreas verdes públicas, fundamentado em critérios ecológicos, paisagísticos e de conforto ambiental;

V – promover a recuperação de áreas degradadas, mediante projetos integrados de requalificação ambiental, drenagem urbana e infraestrutura verde;

VI – implementar ações de adaptação e mitigação às mudanças climáticas, com definição de metas territoriais de redução de emissões e adoção de soluções baseadas na natureza;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

VII – integrar a política ambiental aos instrumentos de macrozoneamento e zoneamento urbano, compatibilizando o uso do solo, a expansão urbana e a proteção ambiental;

VIII – exigir estudos técnicos de impacto ambiental como condição obrigatória para aprovação, licenciamento e controle de empreendimentos em áreas sensíveis;

IX – assegurar a gestão democrática e participativa da política ambiental, com atuação articulada entre o Município, conselhos ambientais e órgãos estaduais e federais de controle ambiental;

X – instituir instrumentos de incentivo e compensação ambiental, como o Pagamento por Serviços Ambientais (PSA), servidões ecológicas e incentivos fiscais à conservação;

XI – fortalecer o Sistema Municipal de Meio Ambiente, com dotação de estrutura técnica, capacidade institucional e instrumentos permanentes de monitoramento e fiscalização.

Art. 14. Eixo Temático: Saúde Urbana — integra a matriz de diretrizes estratégicas do Plano Diretor e tem por finalidade assegurar a integração entre as políticas públicas de saúde e o planejamento territorial, garantindo ambientes urbanos saudáveis, infraestrutura sanitária adequada e a prevenção de riscos à saúde da população de Juína.

Parágrafo único. As diretrizes deste eixo constituem referência normativa obrigatória para a formulação de planos setoriais de saúde urbana, a aplicação dos instrumentos urbanísticos de saneamento e drenagem e a normatização do uso e ocupação do solo com vistas à promoção da saúde pública, à vigilância territorial em saúde e à redução das desigualdades socioespaciais, compreendendo:



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

- I – integrar as ações de planejamento urbano e saúde pública com base nos princípios da vigilância territorial em saúde;
- II – promover equidade territorial na implantação e qualificação de unidades de saúde, com prioridade para áreas de vulnerabilidade social;
- III – estabelecer diretrizes para a substituição progressiva de soluções sanitárias inadequadas, com prioridade para áreas vulneráveis, vinculando à expansão ordenada dos sistemas públicos e condominiais de esgotamento sanitário;
- IV – incorporar critérios de salubridade urbana e prevenção de doenças na elaboração de projetos urbanísticos e habitacionais;
- V – assegurar saneamento básico, drenagem urbana e controle de vetores como condição obrigatória para parcelamentos em áreas de expansão urbana;
- VI – estabelecer zonas de atenção prioritária à saúde ambiental, com indicadores territoriais de risco, morbidade e mortalidade;
- VII – incorporar diretrizes de prevenção de doenças ambientais ao planejamento territorial, com controle e remediação de áreas insalubres, contaminadas ou sujeitas a alagamentos;
- VIII – exigir estudos de impacto à saúde pública para empreendimentos com potencial poluidor ou gerador de riscos coletivos;
- IX – regulamentar diretrizes para o ordenamento urbano em áreas com histórico de passivos ambientais ou contaminação;
- X – assegurar acesso seguro, universal e acessível aos equipamentos de saúde, com integração ao sistema viário, ao transporte público e à infraestrutura urbana;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

XI – garantir infraestrutura promotora da saúde, como áreas verdes, iluminação pública, rotas acessíveis e calçadas seguras, nos projetos urbanísticos;

XII – fomentar políticas integradas de promoção à saúde urbana, com base em áreas verdes, mobilidade ativa, alimentação saudável e espaços de convivência pública;

XIII – fortalecer a articulação entre o sistema de saúde, o planejamento urbano e a gestão ambiental, por meio de estruturas de governança intersetorial e instrumentos de planejamento integrado.

Art. 15. Eixo Temático: Segurança Pública Urbana — integra a matriz de diretrizes estratégicas do Plano Diretor e tem por finalidade assegurar a segurança no espaço urbano e rural, a prevenção da violência, a proteção de grupos vulneráveis e a qualificação dos espaços públicos, articulando a política urbana à política de segurança cidadã.

Parágrafo único. As diretrizes deste eixo constituem referência normativa obrigatória para a elaboração de planos setoriais de segurança, a qualificação do ambiente construído, a articulação intersetorial e o ordenamento territorial com foco na proteção da vida e no uso seguro do espaço público, compreendendo:

I – promover a articulação entre o planejamento urbano, a política de segurança e os programas sociais, com foco na prevenção à violência e na redução de vulnerabilidades territoriais;

II – implantar passagens segregadas obrigatórias para pedestres e ciclistas em pontos críticos de risco, complementadas por diretrizes de controle de velocidade em vias urbanas, baseadas em perfil viário, risco territorial e evidências georreferenciadas;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

III – regulamentar limites e critérios técnicos para controle de velocidade em vias urbanas, com base no perfil viário, risco territorial e evidências georreferenciadas;

IV – instituir diretrizes de mapeamento, monitoramento e controle da ocupação em áreas de risco, com atualização cartográfica contínua e integração ao Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM);

V – garantir a segurança nos espaços públicos por meio da valorização do uso misto, da ocupação ativa das ruas e da presença de equipamentos comunitários acessíveis e bem distribuídos;

VI – estabelecer diretrizes territoriais para a proteção de grupos vulnerabilizados, com ênfase em mulheres, crianças, juventudes, pessoas com deficiência, idosos, povos indígenas e comunidades tradicionais;

VII – assegurar a inserção da segurança urbana nos projetos de requalificação de áreas centrais, espaços públicos e periferias, com desenho urbano preventivo e inclusivo;

VIII – incentivar o uso de tecnologias na prevenção situacional da violência, por meio da integração entre dados geoespaciais, monitoramento comunitário e atuação interinstitucional.

CAPÍTULO III – DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

Art. 16. Fica instituído o Sistema Municipal de Planejamento Urbano de Juína (SMPU), de caráter permanente, vinculante e participativo, como a estrutura organizacional e normativa, destinada a coordenar, executar, monitorar e revisar a política territorial prevista neste Plano Diretor, nos termos do Anexo 05.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

§1º. O SMPU é o sistema articulador entre planos, instrumentos, ferramentas, órgãos públicos e sociedade, assegurando a continuidade institucional, a gestão participativa e a integração setorial do desenvolvimento urbano e rural, nos termos do Anexo 03.

§2º. As deliberações e recomendações emanadas do SMPU terão caráter obrigatório de consideração pelo Poder Executivo, que deverá se manifestar, de forma fundamentada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis.

§3º. O Núcleo Gestor e o Conselho da Cidade deverão promover o acompanhamento contínuo do cumprimento dos prazos e procedimentos estabelecidos neste Plano Diretor, elaborando relatórios anuais de desempenho e recomendando medidas corretivas ao Poder Executivo quando necessário.

§4º. Todas as deliberações, consultas públicas e relatórios produzidos pelo SMPU deverão ser disponibilizados em plataforma digital de acesso público, assegurada a transparência ativa e a participação cidadã.

§5º. As decisões e recomendações do SMPU deverão orientar a elaboração e a execução do Plano Plurianual (PPA), da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e da Lei Orçamentária Anual (LOA), assegurando a vinculação entre planejamento territorial e orçamento municipal.

Seção I – Da Estrutura Institucional

Art. 17. Integram o Sistema Municipal de Planejamento Urbano:

- I – o Núcleo Gestor do Plano Diretor;
- II – o Comitê Executivo de Governança Territorial;
- III – o Conselho da Cidade de Juína;
- IV – o Sistema de Monitoramento Urbano (SMU);
- V – o Sistema Municipal de Informações Geográficas – SIG Juína;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

- VI – o Cadastro Técnico Multifinalitário – CTM;
- VII – os Planos Setoriais Municipais e Leis Complementares Urbanísticas;
- VIII – os instrumentos urbanísticos definidos neste Plano;
- IX – os circuitos permanentes de participação cidadã;
- X – o Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial – FMDU.

Seção II – Do Núcleo Gestor do Plano Diretor

Art. 18. O Núcleo Gestor, exercido pelo Núcleo de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – NPDU, é a instância técnica de coordenação executiva da implementação, monitoramento e revisão do Plano Diretor Participativo.

§1º. Composto por equipe multidisciplinar de servidores efetivos, formalmente designados por ato do Poder Executivo.

§2º. Compete ao NPDU:

- I – coordenar a aplicação dos instrumentos urbanísticos e ferramentas territoriais;
- II – organizar os fluxos intersetoriais entre as secretarias com competências territoriais;
- III – monitorar indicadores territoriais, urbanos, sociais e ambientais;
- IV – conduzir o processo de revisão periódica do Plano Diretor, conforme art. 3º;
- V – subsidiar tecnicamente os demais órgãos do SMPU;
- VI – propor, gerenciar e viabilizar projetos estratégicos de transformação urbana, assegurando integração ao orçamento municipal.

§3º. A organização, competências complementares e procedimentos técnicos do NPDU reger-se-ão pelo disposto no Anexo 18 – Núcleo de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Seção III – Do Comitê Executivo de Governança Territorial

Art. 19. O Comitê Executivo é instância de articulação intersetorial e operacional, composto por representantes das secretarias municipais com competências territoriais ou setoriais.

Parágrafo único. Compete ao Comitê:

I – promover a integração das políticas públicas ao planejamento territorial;
II – articular a execução dos instrumentos e projetos urbanos e rurais entre as secretarias de saúde, educação, meio ambiente, habitação, mobilidade e desenvolvimento econômico.

III – acompanhar a execução orçamentária vinculada ao Plano Diretor, em articulação com o NPDU.

Seção IV – Do Conselho da Cidade de Juína

Art. 20. Fica instituído o Conselho da Cidade de Juína, instância colegiada, consultiva e deliberativa da política urbana e rural, com caráter paritário entre Poder Público e Sociedade Civil, composição plural, autonomia funcional e função estratégica, na forma do Anexo 17 – Conselho da Cidade de Juína.

§1º. Composição:

I – Poder Público (5 membros):

a) Planejamento; b) Meio Ambiente; c) Obras; d) Assistência Social, Cultura ou Educação; e) Indicação direta do Prefeito.

II – Sociedade Civil (5 membros):

- a) Entidade técnica (CREA/CAU);
- b) Movimento popular urbano/rural;
- c) Setor produtivo (CDL, cooperativa);
- d) Instituição de ensino superior;
- e) Organização ambientalista, cultural ou juvenil.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

§2º. Os representantes da sociedade civil serão eleitos em Conferência Municipal, com edital público, garantida ampla divulgação digital e presencial.

§3º. Mandato de 2 anos, permitida 1 recondução.

§4º. Reuniões ordinárias bimestrais; extraordinárias mediante convocação.

§5º. Deliberação por maioria simples, com voto de qualidade do representante do Chefe do Executivo em caso de empate, apenas em matérias de natureza consultiva.

§6º. As decisões do Conselho terão caráter consultivo ou deliberativo, conforme regimento.

§7º. O Executivo deverá responder formalmente e fundamentadamente às deliberações em até 30 dias úteis.

§8º. Compete ao Conselho:

I – acompanhar, avaliar e deliberar sobre a execução do Plano Diretor;

II – propor alterações e revisões normativas;

III – emitir pareceres técnico-sociais;

IV – fiscalizar diretrizes e projetos estratégicos;

V – promover a participação social e articulação com conselhos setoriais;

VI – zelar pelos princípios do Capítulo II.

§9º. O Conselho aprovará Regimento Interno em até 90 dias após sua instalação.

§10. O Executivo garantirá infraestrutura, equipe técnica e o orçamento anual deverá prever dotação específica para custeio das atividades do Conselho.

Seção V – Do Sistema de Informações Geográficas – SIG Juína



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Art. 21. Fica previsto o Sistema de Informações Geográficas – SIG Juína como plataforma geoespacial oficial do Município, com funções integradas de planejamento, fiscalização e monitoramento territorial, condicionada à constituição de base georreferenciada completa, com camadas urbanas, ambientais e fiscais devidamente consolidadas.

Parágrafo único. Após sua implantação, o SIG Juína deverá:

I – integrar dados de solo, parcelamento, infraestrutura, meio ambiente e cadastro imobiliário;

II – subsidiar os processos de licenciamento, fiscalização e planejamento urbano e ambiental;

III – interoperar com o Cadastro Técnico Multifinalitário – CTM, painéis públicos de monitoramento e demais sistemas técnicos do Município;

IV – apoiar a elaboração de mapas oficiais, cenários prospectivos e indicadores territoriais georreferenciados;

V – assegurar transparência ativa, com acesso público irrestrito a todas as informações não sigilosas, respeitada a legislação de proteção de dados pessoais.

Seção VI – Do Sistema de Monitoramento Urbano (SMU)

Art. 22. O Sistema de Monitoramento Urbano – SMU constitui o módulo técnico do Sistema Municipal de Planejamento Urbano – SMPU, orientado por indicadores territoriais, metas vinculantes e evidências empíricas de desempenho do Plano Diretor.

Parágrafo único. Compete ao SMU:



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

- I – consolidar indicadores georreferenciados por eixo temático e macrozona, com base territorial precisa;
- II – acompanhar periodicamente a execução das diretrizes, instrumentos e metas do Plano Diretor;
- III – elaborar e publicar relatórios semestrais de desempenho territorial, com linguagem acessível e ampla divulgação digital;
- IV – emitir alertas precoces sobre distorções normativas, omissões institucionais ou oportunidades de intervenção estratégica;
- V – subsidiar processos de revisão normativa, planejamento orçamentário e redirecionamento técnico de políticas públicas.

Seção VII – Do Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM)

Art. 23. O Cadastro Técnico Multifinalitário – CTM constitui a base fundiária oficial do Município, devendo ser estruturado a partir de levantamento georreferenciado completo, integrando informações técnicas, territoriais, ambientais e fiscais do território municipal.

§ 1º. O CTM conterà, no mínimo:

- I – identificação de lotes, edificações, infraestrutura urbana e uso atual do solo;
- II – classificação da ocupação, regularidade fundiária e tipologia de uso;
- III – dados sobre titularidade, valores de referência para IPTU e informações de arrecadação imobiliária;
- IV – camadas ambientais sobre áreas protegidas, APPs, reservas legais e zonas de restrição.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

§ 2º. O CTM deverá estar permanentemente atualizado, vinculado ao SIG Juína e aos sistemas de licenciamento, fiscalização e arrecadação municipal, com acesso público a todas as informações não sigilosas.

§ 3º. A implantação do CTM dependerá da constituição de base georreferenciada oficial do Município, integrando camadas urbanas, ambientais e fiscais, com metodologia compatível com os parâmetros do Plano Diretor e dos sistemas federais.

Seção VIII – Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU

Art. 24. Fica instituído o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, instrumento financeiro da política territorial, aplicável na forma do Anexo 19, com caráter vinculante e integração obrigatória ao Plano Diretor Participativo.

§1º. A gestão técnica, as fontes de receita, os critérios de aplicação, os controles e condicionantes do FMDU observarão integralmente o disposto no Anexo 19.

§2º. As execuções e deliberações vinculadas ao FMDU dependerão de manifestação técnica do NPDU, como condição de eficácia dos atos administrativos.

§3º. Os casos omissos quanto ao funcionamento do FMDU serão regidos subsidiariamente pela legislação federal de direito financeiro e pelo Estatuto da Cidade.

CAPÍTULO IV – DO SISTEMA NORMATIVO E OPERACIONAL

Art. 25. O Sistema Normativo e Operacional do Plano Diretor de Juína estrutura-se como o conjunto de normas, parâmetros, classificações e



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

dispositivos técnicos que regulamentam o uso e a ocupação do solo, os instrumentos urbanísticos e tributários, os padrões edifícios e a conformidade territorial do Município, com aplicação obrigatória e caráter vinculante para a Administração Pública municipal.

Parágrafo único. Este sistema normativo, orientado pelos princípios do Capítulo II, serve de base para os instrumentos do Capítulo V, regulamenta o licenciamento urbanístico e ambiental, e organiza os processos de parcelamento, fiscalização e conformidade territorial, devendo articular-se, após sua implantação, com o SIG Juína e o Cadastro Técnico Multifinalitário – CTM, como componentes estruturantes da Nova Política Urbana do Município, alicerçada em sustentabilidade, equidade territorial, resiliência climática e inovação administrativa.

Seção I – Das Categorias de Uso e Ocupação do Solo

Art. 26. As categorias de uso e ocupação do solo serão definidas em legislação específica de zoneamento urbano e macrozoneamento, com aplicação obrigatória em todo o território municipal, classificando-se conforme:

- I – uso residencial (unifamiliar, multifamiliar e rural);
- II – uso comercial e de serviços (porte, horário, impacto);
- III – uso industrial (leve, moderada e de risco);
- IV – uso institucional ou comunitário (educação, saúde, assistência);
- V – uso ambiental (conservação, amortecimento, recuperação);
- VI – uso misto (combinado ou superposto com regras específicas);
- VII – uso rural com funções urbanas, em zonas de transição ou de características híbridas, conforme zoneamento específico.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Parágrafo único. A aplicação das categorias de uso observará os princípios da função social da propriedade, justiça espacial e sustentabilidade, devendo integrar-se ao SIG Juína e ao CTM após sua implantação.

Art. 26-A. Dos Perímetros Urbanos Descontinuados e Zonas Especiais

O Plano Diretor reconhece a possibilidade de constituição de Perímetros Urbanos Descontinuados – PUD, Zonas Mistas Rural-Urbana, Distritos Industriais Isolados e Centralidades Específicas como zonas normativas autônomas, com aplicação obrigatória e posterior integração ao SIG Juína e ao CTM, conforme tratamento jurídico e técnico apropriado, nos termos do Anexo 02.

§1º. A criação, ampliação ou reconfiguração dessas zonas dependerá de:

I – compatibilidade com o macrozoneamento e com a Lei de Hierarquização Viária;

II – motivação técnica e cartográfica georreferenciada;

III – plano urbanístico específico aprovado por lei complementar.

§2º. Os PUD deverão possuir diretrizes próprias para mobilidade, saneamento, padrão construtivo e tipologia fundiária, conforme sua função no sistema urbano, devendo constar de mapas e anexos oficiais do Plano Diretor.

§3º. As Zonas Mistas Rural-Urbana deverão integrar normas específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, admitindo funções produtivas compatíveis com moradia e serviços, mediante restrições ambientais, sanitárias e viárias.

§4º. Os Distritos Industriais poderão ser implantados fora do perímetro urbano principal, desde que conectados por infraestrutura logística, regulados por plano específico e sujeitos à avaliação ambiental estratégica.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

§5º. As Centralidades Específicas são núcleos territoriais isolados ou emergentes com potencial de estruturação funcional, devendo ser objeto de projeto urbanístico integrado ao zoneamento, à mobilidade e às políticas de serviços públicos essenciais.

§6º. Fica reconhecida a ZPIPF – Zona de Produção Integrada Periurbana Familiar, como categoria especial de zona mista rural-urbana voltada à produção agrícola de base familiar, com regras específicas de uso, tipologia fundiária e apoio à política agrícola e alimentar do Município, a ser regulamentada por lei complementar e integrada à política de desenvolvimento rural sustentável.

Seção II – Dos Parâmetros Urbanísticos Gerais

Art. 27. Os parâmetros urbanísticos são normas técnicas de controle das intervenções no território municipal, devendo constar em legislação complementar e serem integrados ao Código de Obras e, futuramente, ao SIG Juína e ao CTM.

§1º. São parâmetros mínimos obrigatórios:

I – coeficiente de aproveitamento básico e máximo;

II – taxa de ocupação;

III – índice de permeabilidade;

IV – altura máxima das edificações;

V – recuos frontal, lateral e de fundos;

VI – dimensionamento mínimo de lotes e quadras;

VII – exigência de vagas para estacionamento;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

VIII – exigência de arborização e reservatórios pluviais como condicionantes de aprovação de parcelamentos e edificações;

IX – exigência de pavimentação e calçamento das vias internas e das vias públicas de entorno imediato do empreendimento, compreendendo todas as ruas que constituem suas divisas ou limites, de modo a assegurar a continuidade da malha viária e a integração da infraestrutura urbana.

§2º. Os parâmetros poderão ser diferenciados por zona, macrorregião ou modalidade de uso, devendo constar expressamente em lei complementar de zoneamento e macrozoneamento.

§3º. O Código de Obras e o Código de Posturas do Município constituirão normativos complementares obrigatórios à aplicação dos parâmetros definidos neste capítulo, com prevalência das disposições do Plano Diretor em caso de conflito normativo.

Seção III – Das Normas Transitórias e de Conformidade

Art. 28. As edificações e usos existentes em desconformidade com este Plano Diretor deverão ser objeto de regularização gradual, mediante registro no CTM e posterior integração ao SIG Juína, conforme as seguintes condições:

I – poderão ser mantidos se comprovada anterioridade legítima e ausência de risco;

II – deverão se adequar em caso de reformas, ampliações ou mudança de uso;

III – poderão ser objeto de termo de ajustamento urbanístico, com força de título executivo extrajudicial, quando for viável a compensação técnica.

§1º. As normas transitórias terão validade até a entrada em vigor da legislação complementar de zoneamento, no prazo máximo de 18 (dezoito) meses a



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

contar da publicação deste Plano, sem prejuízo da aplicação imediata dos dispositivos de segurança, salubridade e proteção ambiental.

Seção IV – Das Prioridades de Regulamentação Complementar

Art. 29. No prazo de até 24 (vinte e quatro) meses da publicação desta Lei, o Poder Executivo deverá submeter à apreciação legislativa as seguintes leis complementares:

- I – Lei de Hierarquização Viária e Função Territorial de Vias Urbanas;
- II – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano – LPUOS;
- III – Revisão do Código de Obras e Edificações;
- IV – Código de Posturas Municipal;
- V – Código Sanitário Municipal;
- VI – Lei de Regularização Fundiária e Requalificação Urbana;
- VII – Plano de Mobilidade Urbana Sustentável;
- VIII – Plano de Drenagem Urbana e Ordenamento Hídrico;
- IX – Marcos Regulatórios das Construções e Ambientais.

§1º. As leis ambientais municipais, como o Código Ambiental e o Plano de Gestão de Resíduos Sólidos, serão revistas nas Etapas T2 e T3, conforme o Capítulo XII, devendo alinhar-se aos mapas, anexos e sistemas digitais do SMPU.

§2º. A Lei de Hierarquização Viária terá tramitação prioritária, devendo ser concluída no primeiro ano de vigência do Plano Diretor, sendo sua regulamentação condição essencial à implantação do zoneamento, da outorga onerosa e dos planos de bairro.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Seção V – Da Compatibilização com o Macrozoneamento

Art. 30. As normas deste Capítulo deverão ser aplicadas em compatibilidade com o macrozoneamento municipal aprovado, com caráter vinculante, e servirão de referência obrigatória para:

- I – definição de zonas prioritárias para habitação, preservação, produção e infraestrutura;
- II – aplicação diferenciada de incentivos, restrições e parâmetros urbanísticos;
- III – elaboração de planos específicos por macrozona e zonas especiais, posteriormente integrados ao SIG Juína, ao CTM e aos mapas oficiais.

§1º. A hierarquização viária constituirá o eixo ordenador do sistema normativo, devendo vincular-se aos parâmetros urbanísticos, à política de mobilidade e aos planos de bairro, sendo sua regulamentação indispensável à efetividade do zoneamento municipal.

Seção VI – Da Vinculação ao Sistema de Planejamento

Art. 31. Os parâmetros e dispositivos normativos definidos neste Capítulo deverão ser incorporados, após implantação, ao SIG Juína, ao CTM e aos módulos de licenciamento urbano e ambiental, com validade condicionada à sua integração cartográfica e digital.

§1º. Compete ao SMPU manter essas bases atualizadas, assegurar acesso digital padronizado, garantir transparência às informações não sigilosas e promover a integração com os demais sistemas técnicos do Município.

§2º. A hierarquização viária será representada cartograficamente no SIG Juína, com classificação funcional das vias e vinculação aos parâmetros normativos, módulos de licenciamento, fiscalização e arrecadação urbana.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Seção VII – Da Capacidade de Suporte Territorial

Art. 32. Todos os dispositivos deste capítulo deverão ser interpretados e aplicados com base na capacidade de suporte territorial, entendida como a compatibilidade entre densidade, infraestrutura instalada, impactos ambientais e serviços públicos disponíveis em cada porção do território.

CAPÍTULO V — DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 33. Este Plano Diretor institui, reconhece e regulamenta os instrumentos da política urbana do Município de Juína, com fundamento no artigo 182 da Constituição Federal, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 — Estatuto da Cidade — e nas diretrizes estratégicas estabelecidas no Capítulo II, conforme detalhamento constante nos Anexos desta Lei.

Art. 34. Os instrumentos previstos neste Capítulo constituem mecanismos vinculantes de execução da política urbana e classificam-se por função, nos seguintes grupos:

I — Instrumentos de Planejamento e Ordenamento Territorial:

- a) Macrozoneamento Municipal;
- b) Plano de Mobilidade Urbana;
- c) Planos Diretores Setoriais;
- d) Lei de Hierarquização Viária e Função Territorial de Vias Urbanas.

II — Instrumentos de Gestão Territorial:

- a) Sistema Municipal de Planejamento Urbano — SMPU;
- b) Cadastro Técnico Multifinalitário — CTM;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

- c) Sistema Municipal de Informações Geográficas — SIG Juína;
- d) Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano — FMDU;
- e) Sistema de Monitoramento Territorial — SMT.

III — Instrumentos de Execução e Controle de Projetos Urbanos:

- a) Estudo de Viabilidade Técnica, Econômica e Urbana — EVTEU (Anexo 06);
- b) Estudo de Impacto de Vizinhança — EIV (Anexo 07);
- c) Estudo de Impacto Urbano — EIU (Anexo 08);
- d) Outorga Onerosa do Direito de Construir — OODC (Anexo 10);
- e) Outorga Onerosa por Alteração de Uso — OOAU (Anexo 09);
- f) Transferência do Direito de Construir — TDC (Anexo 12);
- g) Termo de Ajustamento de Conduta Urbanística — TACU;
- h) Direito de Preempção (Anexo 16);
- i) Zonas Especiais de Interesse Social — ZEIS — e Ambiental — ZEIA;
- j) Operação Urbana Consorciada — OUC (Anexo 11);
- k) Contribuição de Melhoria — CM (Anexo 13);
- l) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios — PEUC — e IPTU Progressivo no Tempo (Anexo 14);
- m) Consórcio Imobiliário (Anexo 15).

Art. 35. Todos os instrumentos instituídos neste Capítulo têm caráter vinculante, devendo ser aplicados em compatibilidade com as diretrizes do Capítulo II, com o sistema normativo do Capítulo IV e com os Anexos oficiais deste Plano Diretor.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Art. 36. A aplicação de cada instrumento dependerá de sua integração ao Sistema Municipal de Planejamento Urbano — SMPU —, ao SIG Juína e ao Cadastro Técnico Multifinalitário — CTM, como condição de validade e eficácia dos atos administrativos decorrentes.

Art. 37. O detalhamento técnico, procedimental e operacional de cada instrumento será disciplinado nos Anexos desta Lei e, quando necessário, por regulamentação complementar mediante decreto ou lei específica, sendo vedada a prática de atos administrativos em desconformidade com tais normas.

Art. 38. Cada instrumento previsto neste Capítulo deverá estar expressamente vinculado a pelo menos uma diretriz do Capítulo II, constituindo mecanismo de efetivação material da política urbana, nos termos dos arts. 6º, §2º e seguintes desta Lei.

Art. 39. A aplicação dos instrumentos deste Capítulo observará os princípios da função social da cidade e da propriedade, da justiça socioespacial, da sustentabilidade territorial, da prevenção de riscos e da supremacia do interesse público.

Art. 40. Os instrumentos de política urbana instituídos neste Capítulo poderão ser objeto de regulamentação complementar, observados os limites desta Lei e a natureza técnica de cada mecanismo.

CAPÍTULO VI — DAS FERRAMENTAS DE GESTÃO TERRITORIAL

Art. 41. Ficam instituídas, no âmbito da política urbana e rural do Município de Juína, as Ferramentas de Gestão Territorial, com a finalidade de consolidar uma base técnica e operacional de apoio ao planejamento, à normatização, à fiscalização, ao monitoramento e à tomada de decisões públicas, com caráter obrigatório e vinculante para a Administração Municipal, baseadas em



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

evidências geoespaciais, indicadores oficiais e critérios de sustentabilidade territorial, devidamente integradas ao Sistema Municipal de Planejamento Urbano – SMPU, ao Sistema Municipal de Informações Geográficas – SIG Juína e ao Cadastro Técnico Multifinalitário – CTM, nos termos do Anexo 04.

Art. 41-A. Para fins de interpretação sistemática desta Lei Complementar, fica estabelecido que a eventual coincidência entre elementos elencados no Capítulo V e neste Capítulo VI não configura redundância normativa, porquanto:

I – no Capítulo V tais elementos são reconhecidos enquanto instrumentos jurídico-urbanísticos integrantes da política urbana;

II – neste Capítulo, os mesmos elementos assumem natureza operacional e funcional, enquanto infraestrutura de suporte, registro, integração, rastreabilidade e validação técnica indispensável à execução dos instrumentos previstos no Capítulo V;

III – estabelece-se como critério vinculante de interpretação que a dimensão jurídico-instrumental (Capítulo V) não prescinde da dimensão técnico-operacional (Capítulo VI), de modo que ambos os capítulos constituem camadas complementares e indissociáveis do regime urbanístico instituído por este Plano Diretor.

Parágrafo único. A aplicação prática dos instrumentos urbanísticos previstos no Capítulo V somente produzirá efeitos válidos quando processada, registrada, integrada e monitorada por meio das Ferramentas de Gestão Territorial previstas neste Capítulo VI, observados os parâmetros do Anexo 04.

Art. 42. As Ferramentas de Gestão Territorial instituídas neste Capítulo compreendem:

I – o Sistema Municipal de Informações Geográficas – SIG Juína;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

II – o Cadastro Técnico Multifinalitário – CTM;

III – o Sistema Municipal de Monitoramento Territorial;

IV – o Sistema Municipal de Planejamento Urbano – SMPU;

V – os mecanismos de interoperabilidade, transparência ativa e controle social digital.

Art. 43. O SIG Juína constitui ferramenta obrigatória de organização, integração e disponibilização de dados geoespaciais, urbanísticos, ambientais, tributários e fundiários do território municipal, servindo como base técnica para atos administrativos e decisões públicas, conforme o Anexo 04.

Art. 44. O CTM constitui base cadastral oficial do Município de Juína, com natureza obrigatória e finalidade de suporte à arrecadação tributária, regularização fundiária e planejamento territorial, conforme o Anexo 04.

Art. 45. O Sistema Municipal de Monitoramento Territorial consolida, visualiza, analisa e divulga dados sobre o desempenho dos instrumentos urbanísticos, com base em indicadores oficiais, conforme definido no Anexo 04.

Art. 46. O SMPU é a instância técnico-institucional de coordenação e integração da política territorial e do Plano Diretor, vinculado tecnicamente ao SIG Juína, ao CTM e ao Sistema de Monitoramento Territorial, conforme o Anexo 04.

Art. 47. As ferramentas previstas neste Capítulo devem operar de forma integrada, rastreável e acessível ao público, com atualização periódica obrigatória, nos termos do Anexo 04.

Art. 48. As ferramentas de gestão territorial constituem infraestrutura obrigatória de suporte à aplicação dos instrumentos urbanísticos, com observância obrigatória em todos os atos administrativos.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Art. 49. As ferramentas previstas poderão ser detalhadas por decreto ou lei específica, desde que respeitadas as diretrizes desta Lei Complementar e do Anexo 04.

Art. 50. A aplicação das ferramentas de gestão é condição para a governança territorial, orientando a normatização, os investimentos e a revisão do Plano Diretor.

CAPÍTULO VII – DA SUSTENTABILIDADE E RESILIÊNCIA TERRITORIAL

Art. 51. Este Plano Diretor estabelece as bases estruturantes da sustentabilidade e da resiliência territorial do Município de Juína, com caráter orientador e vinculante, visando à preservação dos recursos naturais, à mitigação de impactos e à adaptação climática, urbanística e socioeconômica do território municipal.

Parágrafo único. A eficácia normativa das disposições deste Capítulo dependerá da implantação progressiva das ferramentas técnicas de georreferenciamento urbano, ambiental e fiscal, a serem executadas nas etapas previstas no Capítulo XII e detalhadas no Anexo 04, devendo sua regulamentação específica ser incorporada à revisão do Código Ambiental Municipal.

Seção I – Da Proteção Ambiental e das Áreas Sensíveis

Art. 52. São reconhecidas como de proteção permanente as Áreas de Preservação Permanente – APPs, Reservas Legais, zonas de fragilidade ecológica e outras áreas ambientalmente sensíveis, nos termos do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012), cuja delimitação dependerá da estruturação da base cartográfica oficial do Município e da implantação do SIG Juína e do CTM.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

§1º. Qualquer intervenção nessas áreas dependerá de:

- I – observância da legislação ambiental vigente;
- II – estudos técnicos multidisciplinares;
- III – autorização do órgão ambiental competente.

§2º. Os parcelamentos urbanos e periurbanos deverão prever, conforme diretrizes do Código Ambiental Municipal, a reserva mínima de 15% de sua área para uso ambiental, priorizando conexão com corredores ecológicos.

§3º. A regulamentação da ocupação em APPs urbanas e periurbanas será objeto de marco regulatório específico, a ser proposto pelo Poder Executivo após a implantação do georreferenciamento territorial e das bases ambientais do SIG Juína.

Seção II – Da Infraestrutura Verde e Resiliência Climática

Art. 53. O Município adotará diretrizes para implantação de infraestrutura verde e soluções baseadas na natureza, devendo sua normatização ser disciplinada em regulamento técnico posterior, com base nos dados gerados pelo georreferenciamento urbano e ambiental.

§1º. Serão considerados instrumentos prioritários:

- I – Plano Municipal de Arborização Urbana;
- II – Corredores ecológicos integrados ao SIG Juína;
- III – Planos de drenagem por microbacias hidrográficas;
- IV – Tecnologias sustentáveis como jardins de chuva e reservatórios pluviais.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

§2º. Fica autorizada a elaboração do Marco Regulatório de Infraestrutura Verde, condicionado à consolidação dos dados territoriais e ambientais necessários.

Seção III – Da Sustentabilidade Produtiva e do Uso Racional de Recursos

Art. 54. A política territorial municipal incentivará práticas sustentáveis de produção e consumo, em especial na agricultura familiar, agroecologia e nos empreendimentos urbanos com menor impacto ambiental.

Parágrafo único. A regulamentação de critérios, padrões e incentivos será tratada na revisão do Código Ambiental e do Código de Obras e Edificações, com base em dados técnicos a serem gerados pelo SIG Juína e pelo CTM.

Seção IV – Da Compensação e dos Incentivos Ambientais

Art. 55. O Município poderá instituir, por meio de lei específica, instrumentos de compensação e incentivo ambiental vinculados ao SIG Juína e ao CTM, após a implantação de suas bases georreferenciadas.

§1º. São instrumentos possíveis:

- I – Pagamento por Serviços Ambientais – PSA;
- II – Servidões ecológicas urbanas;
- III – Créditos ambientais territoriais.

§2º. A operacionalização desses instrumentos dependerá de:

- I – cadastro digital georreferenciado;
- II – validação técnica pelo SMPU;
- III – controle social com relatórios públicos e indicadores.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

§3º. Os recursos arrecadados poderão ser vinculados ao FMDU, desde que aplicados em regularização fundiária sustentável e infraestrutura verde, conforme diretrizes futuras do Código Ambiental.

Seção V – Do Planejamento, Monitoramento e Revisão Normativa

Art. 56. As ações de sustentabilidade e resiliência ambiental deverão ser compatibilizadas com o Sistema Municipal de Planejamento Urbano – SMPU, com os indicadores do SIG Juína e com o processo de revisão normativa ambiental municipal.

§1º. O Painel de Indicadores Urbanos deverá incluir indicadores ambientais específicos após a estruturação dos dados territoriais e a consolidação das ferramentas de monitoramento.

§2º. Este Capítulo constitui diretriz vinculante para a revisão obrigatória do Código Ambiental Municipal, do Plano de Resíduos Sólidos e de outros planos ambientais setoriais, cuja reestruturação será orientada pelas diretrizes e dados do Plano Diretor.

§3º. A formulação de metas e ações estratégicas dependerá da articulação com os conselhos municipais de meio ambiente, saneamento e desenvolvimento urbano, conforme regulamentação específica.

CAPÍTULO VIII – DOS PLANOS SETORIAIS INTEGRADOS

Art. 57. Os Planos Setoriais do Município de Juína constituem instrumentos de planejamento público vinculante, destinados ao detalhamento temático, à implementação operacional e à especialização normativa das políticas públicas urbanas, ambientais e territoriais previstas neste Plano Diretor, cuja plena aplicabilidade dependerá da estruturação e validação técnica das bases



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

georreferenciadas urbanas, ambientais e fiscais do Município, conforme diretrizes do Capítulo VI e do Anexo 04.

§1º. A elaboração e revisão dos Planos Setoriais deverão obedecer às diretrizes estruturantes constantes do Capítulo II, integrando-se progressivamente às ferramentas técnicas previstas no Capítulo VI, com condicionamento à efetiva implantação do Sistema Municipal de Informações Geográficas – SIG Juína e do Cadastro Técnico Multifinalitário – CTM.

§2º. Cada plano setorial deverá conter fundamentação técnica, diagnóstico temático, metas operacionais, indicadores específicos, mecanismos de compatibilização com o ordenamento territorial, dispositivos de avaliação periódica e de participação social qualificada, com metodologias compatíveis à natureza técnica de cada plano.

§3º. A aprovação, modificação ou revisão dos Planos Setoriais dependerá da demonstração de sua conformidade com este Plano Diretor e com os marcos normativos complementares de política urbana, habitacional, de mobilidade e de governança territorial.

Seção I – Dos Planos Urbanos e de Desenvolvimento Territorial

Art. 58. Integram o conjunto mínimo de Planos Setoriais da política urbana e de desenvolvimento territorial, com exigência de compatibilidade normativa com este Plano Diretor:

I – Plano Municipal de Mobilidade Urbana;

II – Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;

III – Outros planos específicos de natureza urbana, habitacional ou infraestrutural definidos por legislação municipal.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

§1º. Os planos desta Seção não exigem base georreferenciada como condição imediata de validade, mas deverão conter diretrizes obrigatórias para integração progressiva ao SIG Juína e ao CTM, nos termos e prazos definidos no Capítulo XII.

§2º. Os planos de mobilidade e habitação deverão, sempre que tecnicamente viável, utilizar como suporte territorial os dados do georreferenciamento municipal, após sua implantação, com base nos parâmetros de hierarquização viária definidos no Capítulo IV.

Seção II – Dos Planos Ambientais e Ecológicos

Art. 59. Os planos setoriais de natureza ambiental e ecológica terão validade condicionada à implantação e validação das bases georreferenciadas oficiais do Município, que deverão conter mapeamento detalhado de áreas protegidas, nascentes, corpos hídricos, cobertura vegetal, zonas de fragilidade ecológica, áreas sujeitas a eventos extremos e territórios de risco ambiental consolidado.

§1º. A elaboração e revisão desses planos deverão respeitar as diretrizes e instrumentos do Capítulo VII, com ênfase na proteção das Áreas de Preservação Permanente (APPs), na infraestrutura verde multifuncional e na mitigação de impactos ecológicos e territoriais, com atualização periódica mínima a cada 5 (cinco) anos.

§2º. São considerados instrumentos de adoção obrigatória, cuja regulamentação detalhada dependerá do georreferenciamento ambiental e urbano do Município e será definida no Código Ambiental Municipal, conforme integração ao SIG Juína e ao CTM:

I – Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;

II – Plano Municipal de Arborização Urbana;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

III – Plano de Preservação de Nascentes e Corpos Hídricos;

IV – Plano de Conectividade Ecológica e Corredores Ambientais;

V – Demais planos ambientais correlatos aprovados pelo Município.

Seção III – Da Revisão e Integração Intersectorial

Art. 60. Os Planos Setoriais deverão ser revistos em consonância com os marcos de revisão do Plano Diretor, conforme disposições do Capítulo XII, incorporando de forma progressiva:

I – Indicadores técnicos e operacionais definidos no Sistema de Monitoramento Territorial;

II – Vinculação normativa aos instrumentos urbanísticos previstos no Capítulo V;

III – Articulação com os fundos públicos municipais e conselhos deliberativos pertinentes;

IV – Integração obrigatória ao SIG Juína e ao CTM após a conclusão do processo de georreferenciamento municipal.

§1º. A eventual incompatibilidade entre qualquer plano setorial e este Plano Diretor deverá ser justificada tecnicamente, com parecer circunstanciado submetido ao Núcleo Municipal de Planejamento Urbano e deliberação final do Conselho Municipal da Cidade, conforme definido no Capítulo III.

§2º. O SIG Juína constitui a plataforma oficial de suporte técnico, informacional e institucional para a articulação e acompanhamento dos Planos Setoriais, devendo operar a partir das bases georreferenciadas urbanas, ambientais e fiscais, sendo vedada sua utilização exclusiva para fins tributários, prevalecendo sua função pública de gestão territorial, ambiental e urbanística.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

CAPÍTULO IX – DA ESTRUTURA DE REGULAMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

Art. 61. As normas dispostas neste Capítulo estabelecem os fundamentos e critérios para a regulamentação infralegal deste Plano Diretor, com a finalidade de orientar a elaboração, revisão e compatibilização das Leis Complementares Urbanas e Ambientais do Município de Juína, assegurando coerência técnica, hierarquia normativa e integração territorial, nos termos do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), com validade técnica e jurídica condicionada à incorporação das bases georreferenciadas urbanas, ambientais e fiscais, conforme estruturadas pelo SIG Juína e pelo CTM.

Parágrafo único. As Leis Complementares referidas neste Capítulo:

- I – derivam diretamente das diretrizes estruturantes do Capítulo II;
- II – devem observar os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Capítulo IV;
- III – são operacionalizadas pelos instrumentos definidos no Capítulo V;

Seção I – Da Coordenação Normativa e Hierarquia Técnica

Art. 62. As Leis Complementares urbanísticas e ambientais do Município deverão obedecer aos seguintes princípios de compatibilização e hierarquia normativa:

- I – Derivação direta das diretrizes estruturantes do Capítulo II;
- II – Compatibilidade técnica com os parâmetros urbanísticos definidos no Capítulo IV;
- III – Vinculação obrigatória aos instrumentos de gestão previstos no Capítulo V;
- IV – Suporte técnico-operacional nas ferramentas territoriais descritas no Capítulo VI;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

V – Integração cartográfica e normativa com as macrozonas e zonas estabelecidas no Capítulo X;

VI – Harmonização com os marcos legais ambientais, fiscais e de controle social.

Seção II – Das Leis Complementares Prioritárias

Art. 63. Fica instituída, como prioridade normativa para o ciclo inicial de regulamentação, a elaboração e aprovação da seguinte Lei Complementar:

I – Lei de Hierarquização Viária e Função Territorial das Vias Urbanas, com as seguintes finalidades:

- a) organizar os parâmetros urbanísticos conforme a tipologia viária;
- b) definir padrões de recuo, conectividade, adensamento e infraestrutura técnica;
- c) estabelecer vínculo técnico com os zoneamentos, licenciamentos e contrapartidas urbanísticas.

Parágrafo único. Esta Lei constituirá a base técnica para a aplicação de instrumentos de outorga onerosa, para a formulação de planos de bairro, para os critérios de densidade territorial e para a articulação com áreas produtivas e zonas especiais.

Seção III – Das Leis Complementares Vinculadas ao Macrozoneamento

Art. 64. As demais Leis Complementares Urbanas e Ambientais deverão observar, de forma obrigatória e vinculante, os seguintes requisitos:

I – vinculação normativa expressa às diretrizes territoriais e ambientais do Capítulo II;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

II – delimitação técnica por zona, macrozona ou perímetro conforme definição do Capítulo X;

Parágrafo único. A elaboração das leis previstas nesta Seção seguirá o cronograma de regulamentação progressiva constante das Disposições Finais e Transitórias, observando os marcos temporais de elaboração, a prioridade temática definida por deliberação do Conselho da Cidade, e os recursos técnicos disponíveis, em conformidade com a estruturação georreferenciada do Município.

Seção IV – Da Compatibilização Normativa e Procedimentos Técnicos

Art. 65. Toda proposta de regulamentação complementar deverá, obrigatoriamente, ser instruída com:

I – diagnóstico técnico-territorial baseado em dados do SIG Juína e do Cadastro Técnico Multifinalitário – CTM;

II – justificativa normativa explícita com base nas diretrizes do Capítulo II;

III – minuta legislativa compatível com os parâmetros urbanísticos do Capítulo IV e com os instrumentos do Capítulo V, devidamente alinhada à cartografia oficial e à matriz técnica da base geoespacial do Município.

CAPÍTULO X – DA ESTRUTURA NORMATIVA DO PERÍMETRO URBANO E DAS CENTRALIDADES URBANAS

Art. 66. Este Plano Diretor estabelece os fundamentos jurídicos, técnicos e procedimentais que regem a estrutura normativa do Perímetro Urbano do Município de Juína e das centralidades a ele vinculadas, como instrumentos essenciais, obrigatórios, vinculantes e condicionantes do ordenamento territorial, da qualificação da ocupação e do controle da expansão urbana.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Seção I – Da Estrutura e Composição do Perímetro Urbano

Art. 67. Integram o Perímetro Urbano do Município de Juína as seguintes unidades territoriais:

- I – o Perímetro Urbano principal, correspondente à sede municipal;
- II – os Perímetros Distritais Urbanos, vinculados a núcleos reconhecidos administrativamente;
- III – as Centralidades Urbanas (Perímetros Urbanos Descontinuados).

§1º. As centralidades são reconhecidas nos termos do Anexo 02 deste Plano Diretor, não sendo exigida aprovação posterior para sua instituição, dado seu reconhecimento normativo pleno nesta Lei.

§2º. Em caso de omissão normativa, aplicar-se-ão, de forma subsidiária, as legislações federais, estaduais e municipais pertinentes, prevalecendo a norma mais protetiva à integridade ambiental, territorial e urbana.

§3º. Os Anexos 01 e 02 deste Plano Diretor possuem natureza normativa e força vinculante plena, sendo parte integrante desta Lei Complementar, com aplicação obrigatória nos processos de licenciamento, parcelamento, regularização fundiária, planejamento urbano e formulação de políticas públicas territoriais.

Seção II – Dos Critérios Técnicos para Delimitação

Art. 68. A definição e revisão do Perímetro Urbano observarão os seguintes critérios técnicos:

- I – existência de infraestrutura urbana mínima e acessibilidade territorial;
- II – compatibilidade com os parâmetros urbanísticos do Capítulo IV;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

III – cobertura por serviços públicos essenciais e viabilidade de adensamento sustentável;

IV – respeito à função social e ambiental da propriedade;

V – articulação com os sistemas viário, ambiental e produtivo do Município.

§1º. A ampliação fragmentada ou desarticulada da malha urbana será vedada, salvo mediante estudos técnicos específicos, base georreferenciada e parecer favorável do SMPU.

§2º. Somente serão admitidas como extensão legítima do perímetro as centralidades formalizadas como Perímetros Urbanos Descontinuados, conforme critérios estabelecidos neste Plano e nos Anexos 01 e 02.

Seção III – Da Ampliação, Redução ou Reconfiguração

Art. 69. O Perímetro Urbano principal e os Perímetros Distritais Urbanos definidos neste Plano Diretor ficam congelados por 10 (dez) anos a partir da publicação desta Lei, sendo vedada sua ampliação, redução ou reconfiguração durante esse período, salvo por ocasião da revisão do Plano Diretor.

§1º. A expansão urbana será limitada à Faixa de Expansão Contígua, com largura máxima de 500 (quinhentos) metros a partir da linha atual do perímetro, também congelada para novos parcelamentos pelo mesmo período, salvo em caso de Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU, seguindo todas as normas estabelecidas no Anexo 09.

§2º. A inclusão de centralidades como Perímetros Urbanos Descontinuados poderá ocorrer de forma excepcional, mediante:

I – base cartográfica vetorial georreferenciada;

II – compatibilidade com o SIG Juína e o CTM;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

III – estudo técnico aprovado pelo SMPU;

IV – Lei Complementar específica de iniciativa do Poder Executivo.

Seção IV – Dos Anexos Cartográficos e Consolidação Legal

Art. 70. A versão oficial do Perímetro Urbano será representada nos Anexos deste Plano Diretor, especialmente no Anexo 01, contendo:

I – delimitação vetorial georreferenciada por perímetro;

II – codificação normativa e descrição técnica das unidades territoriais.

§1º. O conteúdo dos Anexos 01 e 02 terá prevalência interpretativa em caso de dúvida ou conflito com outros dispositivos normativos municipais relacionados à estrutura territorial, prevalecendo sua aplicação como norma especial.

§2º. Considerando que o Município de Juína ainda não possui base cartográfica oficial georreferenciada plenamente implantada, os dispositivos deste Capítulo devem orientar a elaboração prioritária da referida base como pré-condição para eficácia plena das ações urbanísticas previstas, conforme será disciplinado no Capítulo XII.

CAPÍTULO XI – DOS PROJETOS ESTRUTURANTES E DA INFRAESTRUTURA TERRITORIAL

Art. 71. Este Plano Diretor estabelece os fundamentos normativos para a estruturação, viabilização e execução de Projetos Estruturantes e de Infraestrutura Territorial, reconhecendo seu caráter estratégico para a integração funcional do território, a justiça socioespacial e o desenvolvimento sustentável do Município de Juína.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

§1º. Os projetos referidos neste Capítulo devem derivar das diretrizes estratégicas do Capítulo II, estar compatíveis com as normas do Capítulo IV, articulados aos instrumentos do Capítulo V, operados pelas ferramentas do Capítulo VI, localizados conforme o macrozoneamento do Capítulo X, e vinculados às metas de implementação do Capítulo XII.

§2º. Fica vedada a aprovação e execução de projetos não compatíveis com a base territorial georreferenciada oficial, registrada no SIG Juína e no CTM, sendo tais sistemas condição de eficácia dos atos administrativos.

§3º. Enquanto o SIG Juína, o CTM e demais sistemas não estiverem plenamente implantados, os Projetos Estruturantes poderão ser instruídos com estudos técnicos equivalentes, devidamente assinados por profissionais habilitados e validados pelo Núcleo Gestor do Plano Diretor, devendo ser integrados aos sistemas oficiais assim que estiverem operacionais.

Seção I – Da Estrutura Técnica para Formulação de Projetos

Art. 72. Os Projetos Estruturantes deverão, sob pena de nulidade do processo, observar os seguintes elementos:

- I – diagnóstico técnico-territorial georreferenciado, baseado no SIG Juína e CTM;
- II – compatibilidade com diretrizes do Capítulo II e parâmetros legais do Capítulo IV;
- III – vínculo operacional com os instrumentos urbanísticos do Capítulo V;
- IV – integração técnica às ferramentas de gestão previstas no Capítulo VI;
- V – validação pelo Núcleo Gestor do Plano Diretor, deliberação do Comitê Executivo e aprovação do Conselho da Cidade.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

§1º. A seleção de projetos priorizará impacto territorial, urgência urbana, retorno social e conformidade com os indicadores do SMU, sendo classificados em escala municipal, interbairros ou local, conforme seu raio de impacto e nível de complexidade.

§2º. Cada projeto deverá, obrigatoriamente, indicar a diretriz correspondente do Capítulo II, a macrozona aplicável definida no Capítulo X, os instrumentos jurídicos que o viabilizam conforme o Capítulo V, e a vinculação aos Anexos Técnicos pertinentes.

§3º. A ausência momentânea dos sistemas SIG ou CTM não constitui impedimento à análise e execução de projetos, desde que o Município assegure documentação técnica substitutiva com base em metodologias reconhecidas, garantida a posterior integração aos sistemas oficiais.

§4º. Todo Projeto Estruturante deverá ser incorporado ao Plano Plurianual (PPA) e às Leis Orçamentárias Anuais (LOA), como condição de execução orçamentária.

§5º. Toda reformulação de portfólio deverá ser registrada no SIG Juína, no CTM e no Portal de Governança Territorial.

Seção II – Da Contratação de Apoio Técnico e Estruturação Profissional

Art. 73. O Município poderá contratar, mediante licitação ou parcerias formais, entidades públicas, privadas ou consórcios, para:

- I – elaboração de estudos, projetos técnicos e modelagens urbanísticas;
- II – estruturação de Parcerias Público-Privadas (PPP) ou concessões urbanas;
- III – apoio à captação de recursos, gestão ou operação dos projetos.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

§1º. Toda contratação deverá respeitar as diretrizes do Capítulo II e ser publicizada com total transparência.

§2º. Serão priorizados os convênios com consórcios intermunicipais, especialmente para projetos de escala regional.

§3º. Os custos poderão ser cobertos pelo FMDU, com controle contábil específico.

§4º. As PPPs e concessões observarão as Leis Federais nº 11.079/2004 e nº 8.987/1995 e regulamentos locais futuros.

Seção III – Da Utilização de Acordos e Instrumentos Jurídicos Especiais

Art. 74. Para viabilização dos projetos ou superação de passivos, o Município poderá utilizar:

I – Termos de Ajustamento de Conduta (TAC);

II – Acordos de Cooperação Técnica;

III – Protocolos de Intenções ou Termos de Compromisso.

§1º. Tais instrumentos devem respeitar os eixos do Capítulo II e os parâmetros normativos do Capítulo IV.

§2º. É vedado o uso de instrumentos negociais para isentar obrigações urbanísticas, ambientais ou tributárias.

Seção IV – Da Infraestrutura Territorial como Base Técnica

Art. 75. A base técnica de infraestrutura territorial integra os anexos vinculantes deste Plano e deverá obrigatoriamente ser utilizada como fundamento para:

I – definição de perímetros e centralidades urbanas;

II – revisão de zoneamento e macrozoneamento;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

III – definição de prioridades e etapas de investimento público.

§1º. O Executivo poderá utilizar, a qualquer tempo, representações técnicas externas equivalentes, desde que compatíveis com as normas técnicas do Plano Diretor, com posterior migração obrigatória para os sistemas municipais.

§2º. Os dados e parâmetros constantes nos Anexos Técnicos compõem a base normativa vinculante para os projetos.

Seção V – Da Publicização e Controle Social dos Projetos

Art. 76. A validade jurídica de qualquer Projeto Estruturante está condicionada à sua publicação integral no Portal de Governança Territorial.

Parágrafo único. A publicação deverá conter:

I – estudos técnicos e pareceres institucionais;

II – cronograma físico-financeiro e fontes de recursos;

III – indicadores de desempenho e monitoramento contínuo;

Art. 77. Todos os Projetos Estruturantes, seus atos preparatórios, contratos, instrumentos jurídicos, diagnósticos e resultados deverão ser registrados no SIG Juína, no CTM e no Portal de Governança Territorial, como condição de validade institucional.

CAPÍTULO XII – DAS DIRETRIZES FINAIS, TRANSITÓRIAS E DE CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA

Seção I – Disposições Gerais e Finalidade

Art. 78. O presente Capítulo disciplina as disposições conclusivas, transitórias e de consolidação normativa do Plano Diretor Participativo do Município de



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Juína, instrumento matricial da política de desenvolvimento urbano e territorial, conforme o disposto no art. 182 da Constituição Federal e nos arts. 39 a 42 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

§1º. Este Plano Diretor constitui norma de observância obrigatória, com força vinculante sobre todas as políticas setoriais e territoriais do Município, especialmente as de habitação, saneamento, mobilidade, meio ambiente, saúde, educação, segurança, economia e infraestrutura.

§2º. O Plano Diretor Participativo de Juína possui vigência por prazo indeterminado, devendo ser revisado a cada 10 (dez) anos, mediante processo técnico-participativo conduzido pelo Núcleo de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – NPDU.

§3º. O Plano será objeto de avaliação intermediária obrigatória a cada 5 (cinco) anos, com base em relatórios de desempenho territorial e institucional elaborados pelo NPDU e pelo Conselho da Cidade, integrando o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial.

§4º. O não cumprimento dos prazos de revisão ou monitoramento configurará omissão administrativa, sujeitando o agente público às sanções previstas na Lei Federal nº 14.230/2021 e demais legislações correlatas.

Seção II – Do Monitoramento, Avaliação e Transparência

Art. 79. O monitoramento e a atualização permanente deste Plano Diretor serão conduzidos pelo NPDU, com acompanhamento do Conselho da Cidade, assegurando publicidade, transparência e participação social.

§1º. O monitoramento técnico e territorial será iniciado após a implantação do Sistema Municipal de Informações Territoriais – SMIT e do Cadastro Técnico Multifinalitário – CTM, no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da publicação desta Lei Complementar.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

§2º. A partir de sua implantação, o monitoramento ocorrerá bienalmente, mediante Relatórios Públicos de Avaliação Territorial, integrados ao SMIT e disponibilizados digitalmente.

§3º. O SMIT, o CTM e o Sistema Integrado de Georreferenciamento – SIG Juína constituem instrumentos obrigatórios de gestão territorial e deverão subsidiar todas as decisões e atos administrativos de natureza urbanística e ambiental.

§4º. Todos os produtos cartográficos, relatórios e bases de dados deverão observar metodologia certificada conforme o Decreto Federal nº 10.278/2020, garantindo integridade técnica, rastreabilidade e transparência pública.

Seção III – Da Linha Temporal e Execução dos Projetos Estruturantes

Art. 80. A execução dos instrumentos, programas e ações do Plano Diretor obedecerá à Linha Temporal de Execução Integrada, dividida em três fases de maturação normativa e operacional:

I – (T1 – Curto Prazo): até 2 (dois) anos após a publicação desta Lei Complementar)

Fase de implantação fundacional, compreendendo:

a) revisão e atualização das seguintes legislações e instrumentos urbanísticos:

- Lei de Macrozoneamento;
- Plano de Mobilidade Urbana;
- Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- Lei de Parcelamento do Solo Urbano;
- Código de Obras e Edificações;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

- Código de Posturas Municipais;
 - Código Sanitário Municipal;
- b) implantação e consolidação da Base Territorial Municipal, com fundamentação em caminhamentos topográficos oficiais e dados cadastrais integrados às esferas urbanística, ambiental e fiscal;
- c) implantação do Sistema Municipal de Informações Territoriais – SMIT, do Cadastro Técnico Multifinalitário – CTM e do Painel Público de Monitoramento Territorial;
- d) capacitação técnica e administrativa da equipe do NPDU, estruturação da sede, banco de dados georreferenciado e fluxos institucionais de governança;
- e) adequação institucional e integração entre o NPDU, o Conselho da Cidade e os órgãos setoriais municipais, assegurando unidade de gestão e compatibilidade operacional;
- f) implementação operacional do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU (Anexo 19), incluindo:
- abertura de conta bancária específica vinculada à Tesouraria Municipal;
 - definição das rubricas orçamentárias e fluxos de aplicação;
 - elaboração do Manual de Operação e Auditoria Financeira;
 - e disponibilização de relatórios públicos semestrais no Painel do SMIT.

II – (T2 – Médio Prazo): do 3º ao 5º ano

Fase de consolidação técnico-normativa e integração ambiental, compreendendo:



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

- a) revisão e compatibilização dos planos setoriais de Meio Ambiente, Mobilidade, Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Econômico;
- b) integração e atualização dos instrumentos urbanísticos e ambientais, especialmente OOAU, OODC, TDC, OUC, PEUC e CM, consolidando os fluxos administrativos e jurídicos de aplicação;
- c) operação plena das ferramentas de controle territorial: RACI (Anexo 05), EIV (Anexo 07), EIU (Anexo 08), sob supervisão do NPDU;
- d) revisão da Lei Complementar nº 864, de 01 de junho de 2006 – Código Municipal de Meio Ambiente, após a homologação da Base Territorial Georreferenciada Oficial;
- e) implementação de parcerias público-privadas (PPPs), convênios e consórcios intermunicipais, especialmente voltados à mobilidade, saneamento, resíduos sólidos e inovação urbana.

III – (T3 – Longo Prazo): do 6º ao 10º ano

Fase de execução dos Projetos Estruturantes de Infraestrutura Territorial, abrangendo:

- a) obras e programas de requalificação urbana, drenagem, saneamento, mobilidade e habitação social;
- b) implantação de parques lineares, corredores verdes, canteiros centrais e áreas públicas arborizadas, que passam a integrar o Patrimônio Ambiental e Paisagístico Municipal, reconhecidos como Bens Urbanos de Interesse Público;
- c) ampliação do sistema viário hierarquizado e implantação de equipamentos públicos estratégicos;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

d) integração definitiva das bases territoriais urbanas e ambientais ao SIG Juína;

e) início dos estudos técnicos e institucionais para implantação da Guarda Municipal de Juína, voltada à segurança pública e patrimonial, com base em diagnóstico elaborado pelo NPDU e pela Secretaria de Administração.

Seção IV – Dos Anexos e da Integração Territorial

Art. 81. Integram esta Lei Complementar, para todos os efeitos legais, os Anexos 01 a 20, que compõem parte integrante, vinculante e indissociável do Plano Diretor Participativo de Juína, a saber:

1. Anexo 01 – Perímetro Urbano Municipal;
2. Anexo 02 – Centralidades Urbanas;
3. Anexo 03 – Tabela de Inter-relações entre Capítulos;
4. Anexo 04 – Tabela de Relação entre Instrumentos Urbanísticos e Ferramentas Complementares;
5. Anexo 05 – Matriz de Responsabilidades (RACI);
6. Anexo 06 – Estudo de Viabilidade Técnica, Econômica e Urbana (EVTEU);
7. Anexo 07 – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
8. Anexo 08 – Estudo de Impacto Urbano (EIU);
9. Anexo 09 – Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU);
10. Anexo 10 – Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
11. Anexo 11 – Operação Urbana Consorciada (OUC);



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

12. Anexo 12 – Transferência do Direito de Construir (TDC);
13. Anexo 13 – Contribuição de Melhoria (CM);
14. Anexo 14 – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e IPTU Progressivo no Tempo;
15. Anexo 15 – Consórcio Imobiliário;
16. Anexo 16 – Direito de Preempção;
17. Anexo 17 – Conselho da Cidade de Juína;
18. Anexo 18 – Núcleo de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – NPDU;
19. Anexo 19 – Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU);
20. Anexo 20 – Glossário Técnico-Normativo.

§1º. O Anexo 01 – Perímetro Urbano Municipal possui natureza normativa e vinculante, podendo ser alterado apenas mediante revisão integral deste Plano Diretor.

§2º. Os demais anexos possuem natureza técnica e programática, podendo ser atualizados por decreto, observando intervalo mínimo de 3 (três) anos e parecer técnico do NPDU.

§3º. Os anexos deverão manter compatibilidade topográfica e descritiva com os caminhamentos oficiais e com os marcos geográficos reconhecidos pelo Município, os quais servem como referência normativa provisória até a homologação da Base Territorial Georreferenciada Oficial.

§4º. A Matriz de Responsabilidades (Anexo 05) vincula as metas, produtos e responsáveis às fases T1, T2 e T3, devendo ser revisada e consolidada após a aprovação deste Capítulo.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Seção V – Da Identidade e Vocação Municipal

Art. 82. Juína se consolida como Cidade Amazônica Sustentável, referência regional em planejamento, inovação e equilíbrio entre desenvolvimento urbano e conservação ambiental.

Parágrafo único. Adota-se como lema institucional:

“Juína: território inteligente, natureza viva, futuro sustentável.”

Seção VI – Da Consolidação e Encerramento

Art. 83. Ficam convalidados todos os atos administrativos e técnicos praticados em conformidade com as diretrizes e princípios deste Plano Diretor, desde que compatíveis com os anexos oficiais, os instrumentos urbanísticos instituídos e os parâmetros técnicos estabelecidos pelo NPDU – Núcleo de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

§1º. Os casos omissos ou as situações não expressamente previstas nesta Lei Complementar serão resolvidos, em caráter interpretativo e provisório, pelo NPDU, *ad referendum* do Conselho da Cidade, com posterior encaminhamento ao Poder Executivo para adoção das medidas normativas e regulamentares cabíveis.

§2º. Em havendo dúvida hermenêutica ou conflito de interpretação, prevalecerá a solução que melhor atenda aos princípios da função social da cidade e da propriedade urbana, à sustentabilidade territorial, à justiça espacial e ao interesse público primário.

Art. 83-A. O Poder Executivo Municipal regulamentará a presente Lei Complementar, no que couber, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua publicação, expedindo os atos normativos e administrativos indispensáveis à sua plena operacionalização e à integração



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

sistêmica dos instrumentos de gestão e planejamento previstos neste Plano Diretor Participativo.

Art. 84. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Juína – Estado de Mato Grosso, aos

_____ dias do mês de _____ de 2026.

PAULO AUGUSTO
VERONESE:92760112187

Assinado de forma digital por PAULO
AUGUSTO VERONESE:92760112187
Dados: 2026.01.30 15:01:35 -04'00'

PAULO AUGUSTO VERONESE

Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 01

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUÍNA

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO – NPDU

Versão Oficial 2025.4

ANEXO 01 — PERÍMETRO URBANO

Natureza: Territorial e jurídico-urbanística, com força normativa vinculante sobre o ordenamento do território municipal.

Finalidade: Estabelecer, com precisão técnica e validade jurídica, o limite físico-territorial entre as áreas urbanas e rurais do Município de Juína-MT, servindo como base obrigatória para a aplicação dos instrumentos de política urbana, para o controle da expansão urbana, para a incidência de normas urbanísticas e para a conformação do regime fundiário e tributário municipal.

1. Fundamentação Técnica e Legal

Este Anexo regulamenta a delimitação dos perímetros urbanos do Município de Juína–MT, em consonância com o artigo 182 da Constituição Federal, a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), a Lei Federal nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano) e as diretrizes do Eixo Temático "Gerenciamento Territorial", constante do Capítulo II.

A delimitação abrange:

- Perímetro da sede urbana;
- Perímetros dos distritos administrativos;
- Faixa de Expansão Urbana Controlada;
- Faixa Periférica de Proteção Ambiental.

2. Estrutura Jurídico-Territorial dos Perímetros Urbanos

A delimitação do território urbano municipal compreende as seguintes camadas normativas e funcionais:

I – Perímetro Urbano Legal: Delimitação jurídica principal da sede municipal e dos núcleos administrativos reconhecidos, com efeitos vinculantes sobre o ordenamento territorial e os instrumentos de gestão urbana.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

II – Faixa de Expansão Urbana Controlada (FEUC): Faixa contínua de 500 (quinhentos) metros para além do limite externo de cada perímetro urbano definido, aplicável tanto à sede quanto aos distritos e às centralidades urbanas autorizadas por legislação própria.

- A FEUC constitui zona de restrição edificatória, com vedação expressa à ocupação por prazo mínimo de 10 (dez) anos, salvo mediante processo de Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), conforme previsto no art. 45 do Capítulo V;
- As áreas cuja ocupação seja excepcionalmente autorizada por OOAU não configurarão novo perímetro urbano, nem serão classificadas como Perímetros Urbanos Descontinuados (PUDs), nem como Centralidades;
- Tais espaços serão classificados como Zonas de Transição Condicionada (ZTC), com regime urbanístico especial, transitório e restritivo, sem efeitos de ampliação do perímetro legal vigente;
- O uso e a ocupação nas ZTCs dependerão de aprovação técnica, análise de viabilidade (EVTEU) e condicionantes urbanísticos específicos definidos por decreto regulamentar.

III – Faixa Periférica de Proteção Ambiental (FPPA): Faixa de 500 (quinhentos) metros adicionais, contados a partir do limite externo da FEUC, aplicável a todos os perímetros urbanos reconhecidos, centralidades instituídas e ZTCs autorizadas.

- Fica expressamente vedada a aplicação aérea de defensivos agrícolas, fertilizantes químicos e substâncias correlatas, por qualquer meio de sobrevoo, incluindo aviões, drones e pulverizadores não tripulados;
- Esta vedação constitui medida de precaução sanitária, ambiental e de compatibilidade entre usos urbanos e rurais, com base nos princípios da função social da cidade e da precaução ambiental.

3. Condicionantes Técnicas

Considerando a ausência de base cartográfica georreferenciada homologada, este anexo tem caráter preliminar, sendo o mapa disponibilizado sem escala técnica, em formato A4, para fins de visualização indicativa.

A versão consolidada com base vetorial, pontos de controle e dados geoespaciais será incorporada ao sistema digital do Núcleo de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – NPDU, em até 12 (doze) meses após a publicação desta Lei Complementar, conforme disposição expressa no Capítulo XII.

4. Validação e Controle

I. O perímetro urbano e suas faixas vinculadas têm validade normativa por 10 (dez) anos, vedada sua modificação sem processo legislativo completo e justificativa técnico-participativa;

II. Correções cartográficas ou ajustes de representação gráfica poderão ser realizadas por ato técnico do Poder Executivo, mediante publicação oficial, desde que não impliquem alteração substancial do traçado aprovado;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

III. Toda proposta de alteração, ocupação ou parcelamento nas faixas de expansão ou proteção deverá observar as diretrizes do Capítulo V e estar vinculada à política fundiária e ambiental do Município.

5. Observações Finais

I. Este anexo integra o corpo da Lei Complementar do Plano Diretor, com valor normativo pleno;

II. As delimitações nele contidas são obrigatórias para o licenciamento urbanístico, o registro fundiário, a fiscalização territorial e a formulação de planos e projetos;

III. A gestão e atualização deste anexo será de responsabilidade do NPDU, em articulação com a Secretaria de Planejamento, Meio Ambiente e demais órgãos correlatos.



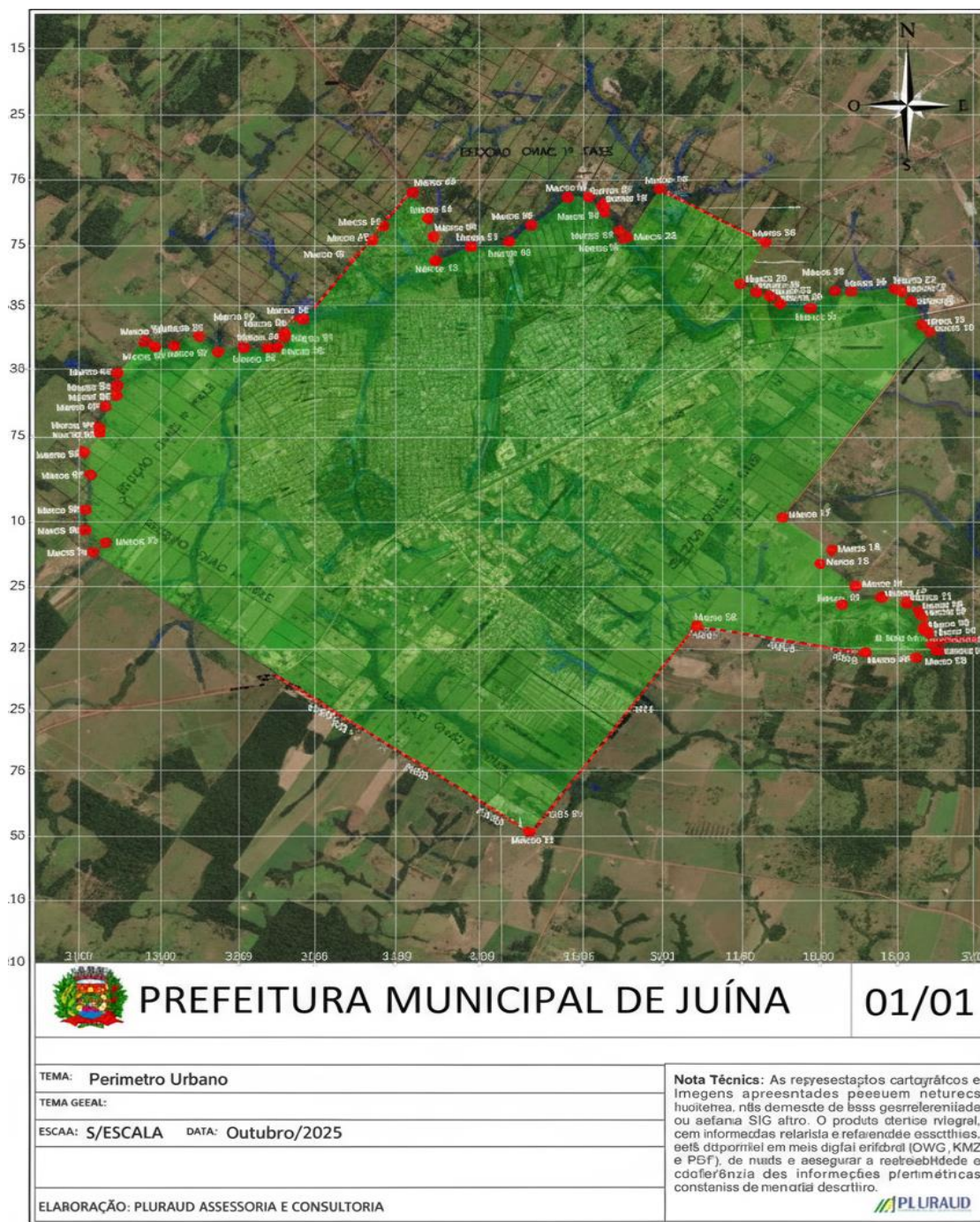
MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

DELIMITAÇÃO PERÍMETRO URBANO

Município de Juína – Estado de Mato Grosso





MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

MEMORIAL DESCRITIVO – DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE JUÍNA/MT

1. IDENTIFICAÇÃO

Item	Informação
Município	Juína
Estado	Mato Grosso, Brasil
Finalidade	Revisão e atualização da delimitação do perímetro urbano de Juína/MT, conforme diretrizes do Plano Diretor Participativo.
Base Legal	Constituição Federal de 1988; Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.
Autoridade	Prefeito Paulo Augusto Veronese
Área Total	4.886,85 ha (Quatro mil oitocentos e oitenta e seis hectares e oitenta e cinco ares).
Sistema de Coordenadas	UTM – Datum SIRGAS2000 – Zona 21S – Meridiano Central 57°00’.
Equipe Técnica	Pluraud Consultoria Urbana e NPDU Juína-MT
Data da Delimitação	Outubro de 2025



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

2. DESCRIÇÃO DETALHADA DOS VÉRTICES DO PERÍMETRO URBANO

Marco	Coordenada X (Este)	Coordenada Y (Norte)	Extensão até o próximo vértice (m)
01	318428.7429	8723186.4065	3.315,86
02	309648.1818	8734025.3444	1.983,15
03	311601.5385	8733684.1303	600,00
04	312198.3842	8733460.5137	260,48
05	312446.4472	8733618.7247	92,30
06	312381.1244	8733765.5934	157,23
07	312334.5138	8733914.6627	83,84
08	312275.0922	8733983.5453	151,18
09	312254.2828	8734124.2667	104,95
10	312208.4247	8734218.6626	180,10
11	312068.2896	8734318.4719	273,34
12	311794.5080	8734380.5399	472,00
13	322053.3518	8726136.1063	299,73
14	311485.2049	8734544.6412	495,48
15	311079.3989	8734828.9450	219,82
16	311204.7163	8735009.5446	703,42
17	310639.2742	8735431.5417	2.973,48
18	312351.6607	8737855.9229	128,34
19	312257.6152	8737943.2534	324,40



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Marco	Coordenada X (Este)	Coordenada Y (Norte)	Extensão até o próximo vértice (m)
20	312137.2259	8738244.4829	177,12
21	312024.8749	8738381.4094	94,35
22	311941.5860	8738417.7983	496,43
23	311446.2613	8738384.6982	194,00
24	311253.6064	8738393.3029	368,80
25	310968.0899	8738163.8887	364,00
26	310610.7903	8738224.9780	149,60
27	310493.7243	8738317.6782	168,00
28	310336.8346	8738377.0319	210,60
29	310155.9282	8738484.7756	615,27
30	310452.0012	8739024.1255	1.412,72
31	309224.6556	8739723.6988	728,40
32	308842.6480	8739103.4886	68,40
33	308787.9272	8739062.5004	122,02
34	308752.1485	8739179.1593	295,75
35	308583.2180	8739419.3907	101,00
36	308558.2064	8739515.6384	191,44
37	308396.9099	8739615.2710	248,59
38	308154.2081	8739618.4042	557,59
39	307734.2841	8739253.0983	273,47
40	307478.9330	8739036.6321	453,25



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Marco	Coordenada X (Este)	Coordenada Y (Norte)	Extensão até o próximo vértice (m)
41	307038.0664	8738971.9512	453,25
42	306624.8179	8738789.1732	310,78
43	306595.7855	8739098.5987	243,88
44	306530.8538	8739333.6804	384,37
45	306357.7035	8739676.8454	553,01
46	306022.4845	8739237.0294	210,85
47	305910.2996	8739058.4992	323,60
48	305686.3770	8738824.8918	1.000,74
49	305090.6908	8738020.7568	280,61
50	304872.3844	8737844.4431	61,07
51	304875.2415	8737783.4394	150,38
52	304791.5578	8737658.4899	119,72
53	304673.3938	8737639.2617	267,56
54	304406.8844	8737648.7627	312,34
55	304100.1704	8737590.8519	306,00
56	303888.3884	8737793.6191	345,30
57	303604.2380	8737674.5738	232,06
58	303379.4257	8737662.5279	156,52
59	303241.9278	8737737.3143	513,28
60	302934.6346	8737326.1811	168,60
61	302937.4189	8737160.3886	142,16



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Marco	Coordenada X (Este)	Coordenada Y (Norte)	Extensão até o próximo vértice (m)
62	302930.2689	8737021.1084	193,00
63	302797.8049	8736881.3645	279,00
64	302729.6462	8736611.4116	75,74
65	302729.6462	8736535.7203	308,52
66	302557.5456	8736289.2881	311,57
67	302623.3321	8735991.4939	465,24
68	302570.5425	8735539.3536	267,57
69	302571.4112	8735282.5608	280,93
70	302792.1250	8735108.7603	192,63
71	302648.5909	8734980.2932	6.233,43
Comprimento Total do Perímetro	—	—	≈ 53.000 m (estimado conforme planta técnica)

3. OBSERVAÇÕES TÉCNICAS

- O presente perímetro urbano está georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, adotando o Datum SIRGAS2000, no Sistema de Projeção UTM – Zona 21S, referenciado ao Meridiano Central 57°00’;
- As coordenadas e extensões foram obtidas por levantamento técnico de campo, compatível com a Resolução CONCAR nº 1/2005 e com a Lei Federal nº 10.267/2001, garantindo rastreabilidade geodésica;
- O marco inicial e a sequência dos vértices seguem a planta técnica e o memorial anexo, elaborados em ambiente CAD/GIS conforme os padrões do INCRA e do IBGE;
- Este documento atende integralmente às diretrizes da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e integra a minuta de revisão do Plano Diretor Participativo de Juína/MT;
- Responsabilidade Técnica: Pluraud Consultoria Urbana e NPDU Juína-MT.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

DELIMITAÇÃO PERÍMETRO DISTRITAL - FONTANILHAS MUNICÍPIO DE JUÍNA – ESTADO DE MATO GROSSO





MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

MEMORIAL DESCRITIVO – DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO DISTRITAL DE FONTANILHAS

1. IDENTIFICAÇÃO

Item	Informação
Município	Juína
Estado	Mato Grosso, Brasil
Finalidade	Revisão e atualização da delimitação do perímetro distrital de Fontanilhas, conforme diretrizes do Plano Diretor Participativo.
Base Legal	Constituição Federal de 1988; Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.
Autoridade	Prefeito Paulo Augusto Veronese
Área Total	76,77 ha (Setenta e seis hectares e setenta e sete ares).
Sistema de Coordenadas	UTM – Datum SIRGAS2000 – Zona 21S – Meridiano Central 57°00’.
Equipe Técnica	Pluraud Consultoria Urbana e NPDU Juína-MT
Data da Delimitação	Outubro de 2025



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

2. DESCRIÇÃO DETALHADA DOS VÉRTICES DO PERÍMETRO DISTRITAL DE FONTANILHAS

Marco	Coordenada X (Este)	Coordenada Y (Norte)	Extensão até o próximo vértice (m)
01	353471.9078	8746232.3114	205,51
02	353599.3546	8746393.5327	138,35
03	353811.7476	8746435.9611	113,07
04	353912.7387	8746515.1579	107,61
05	353912.7387	8746552.3099	204,75
06	354087.4962	8746658.9930	161,31
07	354248.8117	8746658.9930	207,18
08	354286.8755	8746455.3433	246,31
09	354196.0319	8746226.3974	149,18
10	354258.0476	8746090.7218	148,38
11	354240.3335	8745943.3984	354,73
12	354151.2800	8745600.0303	44,05
13	354109.6690	8745585.5733	95,52
14	354018.6936	8745614.6767	130,21
15	353909.1146	8745544.3463	150,93
16	353812.6701	8745428.2469	171,33
17	353748.7655	8745269.2849	493,41
18	353291.8020	8745455.4098	410,86
19	353623.9544	8745696.2392	557,22
01	353471.9078	8746232.3114	—



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Marco	Coordenada X (Este)	Coordenada Y (Norte)	Extensão até o próximo vértice (m)
Comprimento Total do Perímetro	—	—	≈ 4.811,45 m (aproximado conforme planta técnica)

3. OBSERVAÇÕES TÉCNICAS

- O presente perímetro distrital está georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, adotando o Datum SIRGAS2000, no Sistema de Projeção UTM – Zona 21S, referenciado ao Meridiano Central 57°00’;
- As coordenadas planimétricas foram obtidas por levantamento técnico de campo, compatível com a Resolução CONCAR nº 1/2005 e com a Lei Federal nº 10.267/2001, garantindo rastreabilidade geodésica e precisão cartográfica;
- O marco inicial e a sequência dos vértices seguem a planta técnica e o memorial anexo, elaborados em ambiente CAD/GIS, conforme padrões do INCRA e do IBGE;
- Este documento atende integralmente às diretrizes da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e integra a minuta de revisão do Plano Diretor Participativo de Juína/MT, compondo a delimitação do Distrito de Fontanilhas;
- Responsabilidade Técnica: Pluraud Consultoria Urbana e NPDU Juína-MT.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

DELIMITAÇÃO PERÍMETRO DISTRITAL – TERRA ROXA MUNICÍPIO DE JUÍNA – ESTADO DE MATO GROSSO





MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

MEMORIAL DESCRITIVO – DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO DISTRITAL DE TERRA ROXA

1. IDENTIFICAÇÃO

Item	Informação
Município	Juína
Estado	Mato Grosso, Brasil
Finalidade	Revisão e atualização da delimitação do perímetro distrital de Terra Roxa, conforme diretrizes do Plano Diretor Participativo.
Base Legal	Constituição Federal de 1988; Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.
Autoridade	Prefeito Paulo Augusto Veronese
Área Total	41,15 ha (Quarenta e um hectares e quinze ares).
Sistema de Coordenadas	UTM – Datum SIRGAS2000 – Zona 21S – Meridiano Central 57°00’.
Equipe Técnica	Pluraud Consultoria Urbana e NPDU Juína-MT
Data da Delimitação	Outubro de 2025



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

2. DESCRIÇÃO DETALHADA DOS VÉRTICES DO PERÍMETRO DISTRITAL DE TERRA ROXA

Marco	Coordenada X (Este)	Coordenada Y (Norte)	Extensão até o próximo vértice (m)
01	266648.4451	8733120.2219	562,70
02	266279.9057	8732695.0049	572,06
03	265862.1607	8733085.8256	257,21
04	266054.8795	8733256.1731	301,81
05	265835.7983	8733463.7578	351,80
06	266083.8570	8733713.2150	819,00
01	266648.4451	8733120.2219	—
Comprimento Total do Perímetro	—	—	≈ 2.864,58 m (aproximado conforme planta técnica)

3. OBSERVAÇÕES TÉCNICAS

- O presente perímetro distrital está georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, adotando o Datum SIRGAS2000, no Sistema de Projeção UTM – Zona 21S, referenciado ao Meridiano Central 57°00’;
- As coordenadas planimétricas foram obtidas por levantamento técnico de campo, em conformidade com a Resolução CONCAR nº 1/2005 e a Lei Federal nº 10.267/2001, garantindo rastreabilidade geodésica e precisão cartográfica;
- O marco inicial e a sequência dos vértices seguem rigorosamente a planta técnica anexa, elaborada em ambiente CAD/GIS conforme os padrões técnicos do INCRA e do IBGE;
- Este documento atende integralmente às diretrizes da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e integra a minuta de revisão do Plano Diretor Participativo de Juína/MT, compondo a delimitação oficial do Distrito de Terra Roxa;
- Responsabilidade Técnica: Pluraud Consultoria Urbana e NPDU Juína-MT.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

PERÍMETRO DISTRITAL – FILADÉLFIA MUNICÍPIO DE JUÍNA – ESTADO DE MATO GROSSO



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUÍNA

01/01

TEMA: Perímetro Distrito Filadélfia

TEMA GERAL:

ESCALA: S/ESCALA DATA: Outubro/2025

ELABORAÇÃO: PLURAUD ASSESSORIA E CONSULTORIA

Nota Técnica: As representações cartográficas e imagens apresentadas possuem natureza ilustrativa, não derivando de base georreferenciada ou sistema SIG ativo. O produto técnico integral, com informações vetoriais e referenciais descritivos, está disponível em meio digital editável (DWG, KMZ e PDF), de modo a assegurar a rastreabilidade e conferência das informações planimétricas constantes do memorial descritivo.

 PLURAUD

Travessa Emmanuel, n.º 33N, Centro, Juína-MT - CEP.: 78320-000 - Cx. Postal 01
CNPJ/MF n.º 15.359.201/0001-57 Fone: (66) 3566-8300

Site : www.juina.mt.gov.br E-mail: prefeitura@juina.mt.gov.br



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

MEMORIAL DESCRITIVO – DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO DISTRITAL DE FILADÉLFIA

1. IDENTIFICAÇÃO

Item	Informação
Município	Juína
Estado	Mato Grosso, Brasil
Finalidade	Revisão e atualização da delimitação do perímetro distrital de Filadélfia, conforme diretrizes do Plano Diretor Participativo.
Base Legal	Constituição Federal de 1988; Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.
Autoridade	Prefeito Paulo Augusto Veronese
Área Total	41,38 ha (Quarenta e um hectares e trinta e oito ares).
Sistema de Coordenadas	UTM – Datum SIRGAS2000 – Zona 21S – Meridiano Central 57°00’.
Equipe Técnica	Pluraud Consultoria Urbana e NPDU Juína-MT
Data da Delimitação	Outubro de 2025



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

2. DESCRIÇÃO DETALHADA DOS VÉRTICES DO PERÍMETRO DISTRITAL DE FILADÉLFIA

Marco	Coordenada X (Este)	Coordenada Y (Norte)	Extensão até o próximo vértice (m)
01	263161.2039	8770405.3614	314,92
02	263206.7022	8770093.7448	138,12
03	263069.9371	8770074.4009	78,11
04	263060.0369	8770151.8781	138,74
05	262921.4695	8770145.0578	184,91
06	262891.0339	8770327.4461	144,89
07	262746.7191	8770314.5061	120,00
08	262719.8887	8770431.4459	586,32
09	262630.5348	8771010.9201	129,12
10	262759.6478	8771012.3352	119,37
11	262743.1133	8771130.5534	245,28
12	262982.2295	8771185.1860	474,86
13	263063.3686	8770717.3047	95,52
14	263210.1244	8770751.0156	326,93
15	263264.1233	8770428.5793	105,50
01	263161.2039	8770405.3614	—
Comprimento Total do Perímetro	—	—	≈ 3.992,39 m (aproximado conforme planta técnica)



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

3. OBSERVAÇÕES TÉCNICAS

- O presente perímetro distrital está georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, adotando o Datum SIRGAS2000, no Sistema de Projeção UTM – Zona 21S, referenciado ao Meridiano Central 57°00’;
- As coordenadas planimétricas foram obtidas a partir de levantamento técnico de campo, conforme as normas da Resolução CONCAR nº 1/2005 e da Lei Federal nº 10.267/2001, garantindo rastreabilidade geodésica e precisão posicional;
- O marco inicial e a sequência dos vértices seguem a planta técnica anexa, elaborada em ambiente CAD/GIS de acordo com os padrões do INCRA e do IBGE;
- Este documento atende às diretrizes da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e compõe a minuta de revisão do Plano Diretor Participativo de Juína/MT, na delimitação oficial do Distrito de Filadélfia;
- Responsabilidade Técnica: Pluraud Consultoria Urbana e NPDU Juína-MT.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 02

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUÍNA

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO – NPDU

Versão Oficial 2025.4

ANEXO 02 — CENTRALIDADES URBANAS

Natureza: Normativa e técnico-operacional, com caráter vinculante para a organização territorial, a gestão condominial, a disciplina de usos e a aplicação diferenciada de instrumentos urbanísticos em Perímetros Urbanos Descontinuados (PUDs).

Finalidade: Estabelecer os padrões urbanísticos, ambientais, sanitários, tributários, posturais e de gestão condominial aplicáveis às centralidades reconhecidas pelo Plano Diretor, classificadas como Perímetros Urbanos Descontinuados (PUDs), constituindo base.

1. CENTRALIDADE RIO JURUENA 01

1.1 Localização e Natureza Jurídica

A Centralidade Rio Juruena 01 localiza-se no entorno imediato do Rio Juruena, nas imediações do Distrito de Fontanilhas, e configura-se como Perímetro Urbano Descontinuado, instituído para fins de condomínio de chácaras de recreio, voltadas ao uso eventual, familiar e de lazer não intensivo.

A área em questão encontra-se classificada, em parte, como Reserva Legal, conforme a definição do art. 3º, inciso III, da Lei Federal nº 12.651/2012, sendo, portanto, destinada à conservação da vegetação nativa e ao uso ecologicamente sustentável. A ocupação é permitida desde que compatível com os objetivos da Reserva, com observância do princípio da função socioambiental e mediante as condicionantes fixadas neste Plano Diretor.

1.2 Parâmetros Urbanísticos e Ambientais

- Área mínima da unidade privativa: 1.500 m²;
- Ocupação máxima da área total da Centralidade: 20%, somando infraestrutura interna (portaria, vias, quadras, guarita etc.) e áreas privativas edificáveis;
- Ocupação máxima do lote: até 20% da área individual;
- Área edificável no lote: limitada a até 80% da faixa edificável correspondente a 20% da área do lote, resultando em aproveitamento construtivo máximo de 16% da área total,



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

admitida a edificação de até dois pavimentos sobre a mesma projeção de base, conforme art. 29 do Estatuto da Cidade;

- Gabarito: máximo de 2 pavimentos;
- É vedada, após a constituição e o registro do empreendimento como centralidade reconhecida, a criação de novos núcleos adjacentes, extensões, etapas posteriores, fracionamentos internos ou ampliação de perímetro, salvo mediante novo processo formal de outorga onerosa e nova aprovação municipal específica;
- Manutenção integral da vegetação nativa remanescente, nos termos do art. 17 da Lei nº 12.651/2012;
- Implantação obrigatória de áreas de amortecimento, zonas de transição ecológica e trilhas ecológicas coletivas, não edificáveis, sob regime condominial de proteção.

1.3 Obras e Infraestrutura Interna

- O condomínio deverá prever e implantar infraestrutura mínima: portaria de acesso, identificação perimetral, drenagem urbana sustentável com pavimentos drenantes, vias internas com pavimento permeável ou estabilizado ecologicamente, rede elétrica, internet, coleta e segregação de resíduos sólidos;
- Toda a infraestrutura será computada no limite de 20% de ocupação da área total da Centralidade;
- As obras deverão ser precedidas de:
 - Projeto executivo completo com ART/RRT;
 - Plano de manejo da Reserva Legal aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente ou órgão ambiental competente, nos termos do art. 16, §2º, da Lei nº 12.651/2012;
 - Licenciamento urbanístico e ambiental obrigatório junto ao órgão municipal competente, conforme estrutura vigente da Administração.

1.4 Regras para Edificações Privativas

- Os projetos arquitetônicos deverão seguir padrão único aprovado pelo NPDU;
- Parâmetros mínimos:
 - Recuo frontal: 5 m;
 - Recuo lateral e de fundos: 5 m;
 - Telhado ecológico e sistemas de captação de água recomendados;
 - Material: alvenaria leve, madeira legalizada, estruturas metálicas leves;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

- Exigência de:
 - Sistema individual de esgotamento sanitário com fossa séptica biodigestora;
 - Reservatório de água para uso doméstico e de reuso;
 - Coleta seletiva com ponto condominial;
- Qualquer construção deverá possuir licença de obra emitida pelo Município, respeitando o mesmo rito de aprovação das zonas urbanas consolidadas.

1.5 Gestão Condominial – Regime Jurídico

- A organização ocorrerá sob o modelo de condomínio de lotes, conforme os arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil e a Lei Federal nº 13.465/2017;
- Será obrigatória a constituição, lavratura e registro de Convenção Condominial, com previsão de:
 - Plano de uso das áreas comuns;
 - Regras de manutenção das estruturas ambientais e ecológicas comuns, incluindo fauna, flora, trilhas e áreas de amortecimento;
 - Penalidades e sistema de governança;
 - Inclusão obrigatória do Termo de Compromisso de Compensação Urbanística – TCCU;
- Responsabilidade solidária entre condôminos pelos danos causados às áreas protegidas.

1.6 Registro e Incorporação

- Condição para aprovação definitiva:
 - Apresentação de projeto urbanístico;
 - Certidão de matrícula unificada;
 - TCCU assinado com a Administração Municipal;
 - Plano de implantação da infraestrutura;
 - Certidões e licenças ambientais;
- Registro obrigatório de incorporação imobiliária como condomínio de lotes no prazo de até 180 dias;
- Findo o prazo de 12 (doze) meses da aprovação municipal sem a formalização do TCCU ou registro de incorporação, o projeto será considerado caducado, e a área



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

retornará à classificação rural, com perda automática da condição de Centralidade reconhecida;

- O NPDU poderá suspender ou revogar autorizações caso as obrigações não sejam cumpridas.

1.7 Regime Tributário e Contrapartidas

- O imóvel será tributado conforme metodologia do ITR, até a efetiva implantação da infraestrutura urbana mínima;
- Após o cumprimento das obrigações urbanísticas, passará a ser tributado como imóvel urbano – IPTU calculado com base no critério transitório de valor referencial rural de uso recreativo, até que sobrevenha infraestrutura urbana completa;
- Contrapartida obrigatória: assinatura de TCCU contendo:
 - Obrigações de manutenção ecológica;
 - Proteção das faixas de amortecimento e trilhas;
 - Implantação de sistemas ecológicos de esgotamento e resíduos;
 - Manutenção das vias e estruturas comuns;
 - Sanções e cláusula de execução direta em caso de inadimplemento.

1.8 Fundamentação Jurídica

Esta Centralidade está conformada às diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), da Lei Federal nº 12.651/2012 – Código Florestal, da Lei Federal nº 13.465/2017 (condomínio de lotes) e da jurisprudência dominante do STJ sobre ocupação em áreas de Reserva Legal com manejo sustentável.

1.9 Normas Complementares de Obras, Posturas e Sanitárias

I – As edificações e intervenções no âmbito da Centralidade Rio Juruena 01 deverão obedecer às diretrizes especiais do Código de Obras Municipal, com as seguintes especificações adicionais:

- Exigência de projeto arquitetônico completo, assinado por profissional habilitado, com Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) e compatibilidade com o padrão ecológico-rural definido neste Anexo;
- Utilização obrigatória de materiais e soluções construtivas ambientalmente adequadas, com prioridade a estruturas de baixo impacto térmico, hídrico e visual;
- Restrições à instalação de cercas, muros opacos ou barreiras visuais que impeçam a permeabilidade ecológica e paisagística da área.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

II – Aplicam-se, subsidiariamente, as regras do Código de Posturas do Município de Juína, com os seguintes reforços:

- Vedação expressa ao uso de som automotivo, luzes direcionadas à vegetação, queimadas, fogueiras abertas ou qualquer prática que possa gerar perturbação ambiental ou poluição sonora e visual;
- Proibição do uso e aplicação de defensivos agrícolas, pesticidas ou substâncias químicas fora dos parâmetros da legislação ambiental e sanitária;
- Obrigatoriedade de manutenção periódica das trilhas, vias internas e espaços coletivos, sob responsabilidade do condomínio, mediante plano de gestão aprovado pelo NPDU.

III – Quanto às normas sanitárias e de saneamento básico, aplicam-se cumulativamente as exigências da Vigilância Sanitária Municipal e as diretrizes da legislação federal pertinente:

- Implantação obrigatória de fossa séptica biodigestora com sumidouro, conforme especificações técnicas da ABNT NBR 13969/1997;
- Proibição de qualquer lançamento de efluentes líquidos, resíduos sólidos ou esgoto em áreas de vegetação, faixas de amortecimento ou corpos hídricos;
- Coleta, segregação e armazenamento de resíduos sólidos deverão obedecer ao plano de manejo condominial, com separação entre resíduos orgânicos, recicláveis e especiais, sob controle da gestão condominial e fiscalização municipal;
- A Centralidade será classificada como grande geradora de resíduos sólidos, sendo de responsabilidade do condomínio a contratação de empresa autorizada para a coleta, transporte e destinação final, conforme regulamentação do Município;
- Estímulo à implantação de sistemas de reuso de águas cinzas, captação de água pluvial e soluções autossuficientes de abastecimento.

1.10 Validade, Condicionamento e Reversibilidade da Classificação como Centralidade

I – A validade do reconhecimento da Centralidade Rio Juruena 01 está condicionada ao estrito cumprimento, por parte do empreendedor ou responsável técnico-legal, de todas as etapas técnicas, administrativas, urbanísticas, ambientais e registras exigidas neste Anexo e no projeto urbanístico previamente aprovado.

II – O prazo para a celebração do Termo de Compromisso de Compensação Urbanística e Ambiental – TCCUA será de até 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, contados da publicação do ato administrativo de aprovação prévia da centralidade pelo órgão municipal competente.

III – O prazo máximo para a apresentação da matrícula unificada da área e o efetivo registro da incorporação condominial junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente será de até 24 (vinte e quatro) meses, contados da mesma data referida no inciso anterior.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

IV – O inadimplemento de quaisquer das obrigações ou o decurso de prazos acima fixados, sem a devida regularização, ensejará a revogação automática e de pleno direito da classificação como Perímetro Urbano Descontinuado – PUD, implicando o reestabelecimento da condição fundiária originária como Zona Rural e Reserva Legal, com proibição integral de ocupação, fracionamento, divulgação ou comercialização de qualquer natureza sobre a área anteriormente qualificada.

V – Eventual requerimento futuro de reclassificação da área como centralidade urbana dependerá da instauração de novo procedimento administrativo autônomo, com tramitação integral e sem qualquer efeito vinculante decorrente de atos administrativos anteriormente praticados, revogados ou extintos.

1.11 Aplicação Subsidiária das Normas Técnicas e Legais Vigentes

I – Os aspectos técnicos e construtivos não expressamente definidos neste Anexo, tais como ventilação, iluminação, salubridade, acessibilidade, materiais de construção, dimensionamento de aberturas e segurança das edificações, deverão observar integralmente as disposições do Código de Obras e Edificações do Município de Juína e das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial as NBR nº 9050, 15.575, 5410, 9077 e demais correlatas.

II – Nos casos em que não houver regulamentação municipal específica, aplicar-se-ão as normas e diretrizes estaduais e federais pertinentes, inclusive as resoluções do CONAMA, ANVISA, CREA e CAU, conforme a natureza técnica da matéria.

III – A interpretação e aplicação das disposições deste Anexo observarão os princípios da função social da propriedade, da prevenção ambiental, da segurança estrutural e da sustentabilidade urbana, prevalecendo a norma mais protetiva ao meio ambiente e à saúde pública.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

DELIMITAÇÃO PERÍMETRO DESCONTINUADO – CENTRALIDADE URBANA:

RIO JURUENA 01
MUNICÍPIO DE JUÍNA – ESTADO DE MATO GROSSO



Travessa Emmanuel, n.º 33N, Centro, Juína-MT - CEP.: 78320-000 - Cx. Postal 01
CNPJ/MF n.º 15.359.201/0001-57 Fone: (66) 3566-8300

Site : www.juina.mt.gov.br E-mail: prefeitura@juina.mt.gov.br



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

MEMORIAL DESCRITIVO – DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DESCONTÍNUO – CENTRALIDADE RIO JURUENA 02

1. IDENTIFICAÇÃO

Item	Informação
Município	Juína
Estado	Mato Grosso, Brasil
Finalidade	Delimitação de Centralidade Urbana Descontínua – Rio Juruena 02, conforme diretrizes do Plano Diretor Participativo.
Base Legal	Constituição Federal de 1988; Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.
Autoridade	Prefeito Paulo Augusto Veronese
Área Total	200,02 ha (Duzentos hectares e dois ares).
Sistema de Coordenadas	UTM – Datum SIRGAS2000 – Zona 21S – Meridiano Central 57°00’.
Equipe Técnica	Pluraud Consultoria Urbana e NPDU Juína-MT
Responsabilidade Técnica	Pluraud Consultoria Urbana e NPDU Juína-MT
Data da Delimitação	Outubro de 2025



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

2. DESCRIÇÃO DETALHADA DOS VÉRTICES DO PERÍMETRO URBANO – CENTRALIDADE RIO JURUENA 02

Marco	Coordenada X (Este)	Coordenada Y (Norte)	Extensão até o próximo vértice (m)
01	352565.7422	8748591.8123	958,08
02	352411.0809	8749536.0565	1.143,49
03	352225.7642	8750664.4655	874,37
04	352883.0535	8751241.1006	477,65
05	353022.1260	8750784.1496	241,00
06	352992.1293	8750545.0426	162,90
07	353133.8805	8750464.7718	142,96
08	353233.9973	8750362.7154	205,10
09	353133.0409	8750184.1803	238,24
10	353131.2885	8749945.9603	306,52
11	353275.4775	8749675.4367	152,80
12	353263.3228	8749523.1260	121,09
13	353325.9397	8749419.4823	165,18
14	353236.2391	8749280.7799	310,29
15	353422.3751	8749032.5244	256,15
16	353664.9889	8748950.3438	124,45
17	353718.3861	8748837.9362	1.179,87
01	352565.7422	8748591.8123	—
Comprimento Total do Perímetro	—	—	≈ 7.705,14 m (aproximado conforme planta técnica)



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

3. OBSERVAÇÕES TÉCNICAS

- O presente perímetro urbano está georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, adotando o Datum SIRGAS2000, no Sistema de Projeção UTM – Zona 21S, referenciado ao Meridiano Central 57°00’;
- As coordenadas planimétricas foram obtidas por levantamento técnico de campo, conforme normas da Resolução CONCAR nº 1/2005 e da Lei Federal nº 10.267/2001, garantindo rastreabilidade geodésica e precisão cartográfica;
- O marco inicial e a sequência dos vértices seguem a planta técnica anexa, elaborada em ambiente CAD/GIS, conforme os padrões do INCRA e do IBGE;
- Este documento integra a Revisão do Plano Diretor Participativo de Juína/MT, atendendo às diretrizes da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e à Constituição Federal de 1988, que orientam a gestão territorial e o ordenamento urbano municipal;
- Responsabilidade Técnica: Pluraud Consultoria Urbana e NPDU Juína-MT.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

2. CENTRALIDADE RIO JURUENA 02

2.1 Localização e Natureza Jurídica

A Centralidade Rio Juruena 02 localiza-se na comunidade denominada Pesqueiros, configurando-se como Perímetro Urbano Descontinuado – PUD, de base comunitária associativa, com uso consolidado de chácaras de recreio familiar e serviços vinculados ao ecoturismo.

A área caracteriza-se por ocupações consolidadas de natureza mista (residencial e recreativa), cujos parâmetros urbanísticos e ambientais visam compatibilizar o uso humano com a preservação ecológica e paisagística da bacia do Rio Juruena.

A regularização fundiária e urbanística ocorrerá mediante processo de Regularização Fundiária Urbana – REURB, conduzido pelo órgão municipal competente, nas modalidades Reurb-S (interesse social) ou Reurb-E (interesse específico), conforme a natureza da ocupação e as exigências legais aplicáveis.

A efetiva urbanização e o reconhecimento definitivo desta Centralidade dependerão da publicação e vigência do Marco Regulatório Complementar Municipal, conforme previsto neste Anexo.

2.2 Parâmetros Urbanísticos e Ambientais

- **Área mínima da unidade privativa:** 600 m² (considerando a consolidação existente);
- **Ocupação máxima da área total da Centralidade:** 40%, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APPs;
- **Ocupação máxima do lote:** até 40% da área útil, desconsideradas APPs;
- **Área edificável:** limitada a até 50% da faixa ocupável, resultando em aproveitamento construtivo máximo de 20% da área total;
- **Gabarito:** máximo de 2 (dois) pavimentos;
- **Recuos obrigatórios:** mínimo de 3 (três) metros em todas as divisas;
- **Parcelamentos internos futuros:** admitidos, desde que respeitado o lote mínimo e os parâmetros deste Anexo;
- **Preservação obrigatória:** integral das APPs, zonas de amortecimento e vegetação nativa, sendo vedada qualquer intervenção construtiva nessas áreas;
- **Espaços ecológicos coletivos:** implantação de trilhas, faixas de amortecimento e zonas não edificáveis de uso comum, sob regime associativo de proteção e manejo.

2.3 Obras e Infraestrutura Interna

O loteamento deverá prever e implantar infraestrutura mínima, composta por:



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

- Vias internas com pavimento permeável ou estabilizado ecologicamente;
- Rede elétrica e de comunicação;
- Drenagem urbana sustentável;
- Sinalização pública e condominial;
- Coleta seletiva de resíduos.

Todas as obras e intervenções deverão ser precedidas de:

1. **Projeto técnico completo**, com Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica – ART/RRT;
2. **Licenciamento urbanístico e ambiental** junto ao órgão municipal competente;
3. **Plano simplificado de manejo** das APPs e áreas verdes;
4. **Compatibilização** com o **Plano Municipal de Saneamento Básico**, quando vigente.

Toda a infraestrutura implantada será computada dentro do limite de ocupação previsto neste Anexo.

2.4 Regras para Edificações Privativas

- **Tipologias construtivas permitidas:** alvenaria leve, madeira certificada e estruturas metálicas de baixo impacto ambiental;
- **Parâmetros mínimos obrigatórios:**
 - Recuos: 3 m em todas as divisas;
 - Coberturas ecológicas e soluções de conforto térmico e hídrico;
 - Área edificável conforme parâmetros do item 2.2;
- **Exigências técnicas complementares:**
 - Sistema individual de **esgotamento sanitário com fossa séptica biodigestora**;
 - **Reservatório de reuso de águas pluviais**;
 - **Coleta seletiva associativa**, com ponto padronizado;
 - Implantação de **espaços comuns acessíveis** e devidamente sinalizados.

Todos os projetos arquitetônicos deverão possuir **licença de obra municipal**, observando o mesmo rito aplicável às zonas urbanas consolidadas.

2.5 Normas Sanitárias, Posturais e de Uso Ambiental



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

I – A Centralidade será classificada como grande geradora de resíduos sólidos, cabendo à associação local a contratação de empresa licenciada para coleta, transporte e destinação final ambientalmente adequada.

II – É expressamente vedado:

- O uso de defensivos agrícolas, pesticidas ou substâncias químicas sem prévia autorização ambiental;
- A emissão de ruídos, queimadas, fogueiras abertas ou iluminação artificial direcionada à vegetação que afete a fauna local;
- O lançamento de resíduos ou efluentes em APPs, corpos d'água ou zonas de amortecimento.

III – É admitida a instalação de decks, trapiches e estruturas de embarque e desembarque de médio e pequeno porte, exclusivamente para embarcações leves, desde que:

- Não causem dano à vegetação das APPs nem alterem o curso natural das águas;
- Sejam devidamente licenciadas pelo órgão municipal competente;
- Atendam às normas de ancoragem, segurança e acessibilidade vigentes.

2.6 Gestão Comunitária e Regime Jurídico

A Centralidade Rio Juruena 02 será regida sob regime de gestão comunitária e associativa, em conformidade com os arts. 45 e 46 da Lei Federal nº 13.465/2017 e o art. 36 da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

A administração local será exercida por uma Associação Comunitária de Gestão da Centralidade, pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, instituída pelos titulares dos lotes e demais ocupantes.

Essa associação deverá:

- Manter regras internas de convivência, manutenção e uso sustentável das áreas de interesse coletivo;
- Firmar com o Município, por intermédio do NPDU, Termo de Compromisso de Compensação Urbanística – TCCU, que estabelecerá obrigações de manutenção, gestão de resíduos, drenagem e saneamento ecológico;
- Responder solidariamente, com os associados, por danos ambientais decorrentes de uso irregular ou manejo inadequado das áreas protegidas;
- Poder instituir contribuições associativas obrigatórias, quando autorizado por lei municipal específica, para custeio da manutenção urbana e ambiental.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

O Município poderá reconhecer, por decreto, o Regime de Gestão Comunitária da Centralidade Rio Juruena 02, garantindo segurança jurídica e estabelecendo a forma de cooperação técnica e fiscalizatória entre a associação e o poder público.

2.7 Registro e Regularização

A aprovação definitiva da Centralidade dependerá da apresentação de:

- Projeto urbanístico aprovado;
- Matrícula unificada da área;
- Tramitação completa do processo de Reurb-S ou Reurb-E, com homologação municipal;
- Registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- Assinatura do TCCU com a Administração Municipal.

A tramitação será supervisionada pelo NPDU, com a participação das Secretarias Municipais de Meio Ambiente, Infraestrutura e Fazenda, conforme regulamento técnico específico.

2.8 Regime Tributário e Contrapartidas

- Regime tributário transitório:
 - Até a implantação da infraestrutura mínima: tributação pelo ITR;
 - Após a regularização fundiária e urbanística: tributação pelo IPTU, calculado com base no valor referencial rural de uso recreativo, até a implantação plena da infraestrutura urbana.
- Contrapartidas obrigatórias (TCCU):
 - Manutenção ecológica das áreas comuns e APPs;
 - Gestão sanitária e de resíduos sólidos conforme normas técnicas vigentes;
 - Instalação e manutenção da infraestrutura mínima obrigatória;
 - Responsabilidade ambiental contínua e auditável pelo Município.

2.9 Marco Regulatório Prioritário e Papel do Município

A Centralidade Rio Juruena 02 está formalmente instituída por este Plano Diretor Participativo como Perímetro Urbano Descontinuado – PUD, cuja consolidação urbanística, jurídica e operacional dependerá da instituição, pelo Poder Executivo Municipal, de um Marco Regulatório Urbanístico, Ambiental e Sanitário, elaborado sob coordenação do Núcleo de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – NPDU e com participação das Secretarias Municipais competentes.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Esse marco regulatório constitui instrumento complementar essencial à eficácia deste Plano Diretor e deverá disciplinar, de forma integrada e normativa, as seguintes matérias:

I – Normas específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, aplicáveis a áreas rurais consolidadas para uso urbano;

II – Regulamento técnico-sanitário para empreendimentos de recreio, lazer e baixa densidade, com soluções descentralizadas de esgotamento sanitário, drenagem sustentável e gestão de resíduos sólidos;

III – Procedimentos técnicos e administrativos para a Regularização Fundiária Urbana – REURB, nas modalidades Reurb-S e Reurb-E, conforme a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018;

IV – Códigos e normas municipais complementares, compreendendo, entre outros:

- Código de Obras e Edificações para Centralidades Urbanas Rurais, com parâmetros adaptados a áreas de baixa densidade e uso recreativo;
- Código de Posturas Ambientais e Sanitárias, voltado a áreas de lazer e ecoturismo;
- Regulamento Municipal de Gestão de Resíduos Sólidos aplicável a grandes geradores;
- Decreto de Procedimentos para REURB em Perímetros Urbanos Descontinuados – PUDs;
- Instrução Normativa do NPDU, contendo padrões mínimos técnicos, checklists de regularização e critérios objetivos de licenciamento urbanístico e ambiental.

O Município de Juína, por meio do NPDU, deverá coordenar, revisar periodicamente e publicar tais instrumentos, os quais se tornam condição de eficácia e aplicabilidade plena deste Anexo e das futuras centralidades reconhecidas no território municipal.

2.10 Disposições Especiais e Regime de Fiscalização

I – As disposições deste Anexo possuem caráter especial e prevalente sobre as normas gerais do Código de Obras, Código de Posturas e demais legislações municipais correlatas, constituindo regramento técnico específico e autônomo para a Centralidade Rio Juruena 02.

II – A inobservância das obrigações, condicionantes ou prazos estabelecidos neste Anexo ou no Termo de Compromisso de Compensação Urbanística – TCCU implicará:

- A suspensão imediata do reconhecimento da Centralidade como Perímetro Urbano Descontinuado;
- A revogação automática do ato de aprovação municipal, com retorno da área à classificação fundiária originária;
- A aplicação das sanções administrativas, ambientais e civis cabíveis, conforme a legislação vigente.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

III – O Município de Juína, por intermédio do NPDU, poderá editar Normas Complementares, Termos de Ajustamento de Conduta (TACs), Instruções Técnicas e Resoluções Municipais, destinadas a assegurar a conformidade urbanística, ambiental e sanitária, garantindo o acompanhamento, a fiscalização e a readequação periódica das condições de uso e ocupação do solo.

IV – A manutenção da validade e do reconhecimento desta Centralidade estará condicionada ao cumprimento integral dos compromissos ambientais, urbanísticos e fundiários firmados, preservando o equilíbrio entre o uso recreativo, a sustentabilidade ecológica e a função social da propriedade, em conformidade com os princípios e diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), da Lei Federal nº 13.465/2017 e da Lei Federal nº 12.651/2012 – Código Florestal.

2.11 Aplicação Subsidiária das Normas Técnicas e Legais Vigentes

I – Os aspectos técnicos e construtivos não expressamente definidos neste Anexo, tais como ventilação, iluminação, salubridade, acessibilidade, materiais de construção, dimensionamento de aberturas e segurança das edificações, deverão observar integralmente as disposições do Código de Obras e Edificações do Município de Juína e das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial as NBR nº 9050, 15.575, 5410, 9077 e demais correlatas.

II – Nos casos em que não houver regulamentação municipal específica, aplicar-se-ão as normas e diretrizes estaduais e federais pertinentes, inclusive as resoluções do CONAMA, ANVISA, CREA e CAU, conforme a natureza técnica da matéria.

III – A interpretação e aplicação das disposições deste Anexo observarão os princípios da função social da propriedade, da prevenção ambiental, da segurança estrutural e da sustentabilidade urbana, prevalecendo a norma mais protetiva ao meio ambiente e à saúde pública.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

DELIMITAÇÃO PERÍMETRO DESCONTINUADO – CENTRALIDADE URBANA:

RIO JURUENA 02
MUNICÍPIO DE JUÍNA – ESTADO DE MATO GROSSO



Travessa Emmanuel, n.º 33N, Centro, Juína-MT - CEP.: 78320-000 - Cx. Postal 01
CNPJ/MF n.º 15.359.201/0001-57 Fone: (66) 3566-8300

Site : www.juina.mt.gov.br E-mail: prefeitura@juina.mt.gov.br



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

DELIMITAÇÃO PERÍMETRO DESCONTINUADO – CENTRALIDADE URBANA:

RIO JURUENA 02

1. IDENTIFICAÇÃO

Item	Informação
Município	Juína
Estado	Mato Grosso, Brasil
Finalidade	Delimitação da Centralidade Urbana – Rio Juruena 02
Base Legal	Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade)
Sistema de Coordenadas	UTM – Datum SIRGAS2000 – Zona 21S – Meridiano Central 57°00'
Área Total	189 ha
Perímetro	7.037 m
Data de Delimitação	Outubro/2025
Equipe Técnica	Pluraud Consultoria Urbana e NPDU Juína-MT



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

2. DESCRIÇÃO DETALHADA DOS VÉRTICES

Marco	Coordenada X (Este)	Coordenada Y (Norte)	Extensão até o próximo marco (m)
01	344151.7866	8713762.1711	484,47
02	344047.7637	8714235.3423	610,67
03	344144.0806	8714838.3641	1.066,00
04	344512.5179	8715838.6552	334,68
05	344726.1527	8716120.7089	310,41
06	344924.3199	8716334.0319	700,00
07	345435.2881	8715855.5771	270,46
08	345251.2105	8715657.4213	224,12
09	345057.4213	8715477.9861	385,07
10	344955.1511	8715128.5390	459,91
11	344828.6749	8714686.3614	435,81
12	344759.9370	8714256.0061	423,70
13	344850.9136	8713842.1791	231,62
14	344938.0523	8713627.5753	206,79
15	344979.0348	8713424.8915	893,36
PERÍMETRO	—	—	7.037,00 m

3. OBSERVAÇÕES TÉCNICAS

- O perímetro descrito está georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro (SIRGAS2000, UTM – Zona 21S);
- As coordenadas foram obtidas conforme levantamento técnico e planta anexa;
- A sequência dos vértices segue o sentido horário, iniciando no Marco 01;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

- Este memorial atende às diretrizes da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);
- Responsabilidade Técnica: Pluraud Consultoria Urbana e NPDU Juína-MT.

3. CENTRALIDADE DE APOIO À INFRAESTRUTURA URBANA

3.1 Localização e Natureza Jurídica

A Centralidade de Apoio à Infraestrutura Urbana localiza-se em área pública municipal, pertencente ao patrimônio do Município de Juína, e é instituída como Perímetro Urbano Descontinuado – PUD, de uso exclusivamente institucional público.

Sua função é prover base técnica e operacional para a execução de serviços urbanos essenciais, configurando-se como Zona Especial de Infraestrutura Pública e Apoio Técnico – ZIPAT.

A área é classificada como não parcelável, não alienável e de uso restrito ao Executivo Municipal, devendo abrigar exclusivamente estruturas públicas de interesse coletivo e de apoio à gestão urbana.

3.2 Função e Destinação Urbanística

A Centralidade destina-se à implantação, operação e manutenção de unidades técnicas de apoio à infraestrutura urbana. A área deverá ser planejada com padrão construtivo técnico e sustentável, priorizando eficiência operacional, mitigação ambiental e segurança funcional.

3.3 Parâmetros Urbanísticos e Ambientais

- Uso permitido: exclusivamente institucional público;
- Vedado: parcelamento, desmembramento, cessão, concessão ou alienação a terceiros;
- Reserva mínima: 20% da área total destinada à Reserva Técnica de Drenagem e Mitigação (RTDM);
- Ocupação máxima da área: até 80% da área útil.
- Supressão vegetal:
 - Admite-se a manutenção do percentual máximo de 80% de supressão exclusivamente para fins de implantação de infraestrutura pública, nos termos dos arts. 3º e 8º da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal);
- Zonificação: enquadrada como Zona Especial de Infraestrutura Pública e Apoio Técnico – ZIPAT;
- Densidade construtiva: compatível com edificações técnicas e galpões industriais leves, sem uso residencial ou comercial;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

- Recuos e afastamentos: conforme Código de Obras Municipal, priorizando áreas de manobra e segurança operacional.

3.4 Normas de Obras, Sustentabilidade e Controle Ambiental

I – As obras e edificações deverão observar os seguintes princípios:

- Controle de ruídos e vibrações, com uso de barreiras acústicas e vegetais;
- Pavimentação e pisos drenantes, priorizando materiais ecológicos e de baixa impermeabilização;
- Implantação de barreiras vegetais perimetrais, com espécies nativas;
- Captação e reuso de águas pluviais, integradas à RTDM;
- Uso de energia limpa e eficiência energética, incluindo geração fotovoltaica ou equivalente;
- Gestão sustentável de resíduos, com segregação, armazenamento temporário e destinação autorizada.

II – A manutenção e operação da Centralidade serão de responsabilidade direta da Prefeitura Municipal de Juína, por meio das Secretarias competentes, com fiscalização do NPDU e da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

3.5 Condicionantes Técnicas e Procedimentais

- Deverá ser garantido o acesso público controlado, exclusivamente para serviços e atividades de caráter municipal;
- Qualquer alteração de uso dependerá de lei municipal específica, aprovada pela Câmara Municipal, mediante parecer técnico do NPDU.

3.6 Disposições Finais

I – A Centralidade de Apoio à Infraestrutura Urbana é parte integrante do sistema de suporte urbano municipal, compondo o conjunto de áreas técnicas essenciais ao funcionamento dos serviços públicos.

II – Sua classificação e parâmetros urbanísticos prevalecem sobre normas genéricas de uso e ocupação do solo, aplicando-se subsidiariamente o Código de Obras e o Código Ambiental Municipal.

III – A destinação e o uso deverão observar permanentemente os princípios da função social da propriedade pública e da eficiência operacional.

3.7 Aplicação Subsidiária das Normas Técnicas e de Engenharia Pública



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

I – As obras, instalações e edificações implantadas na Centralidade de Apoio à Infraestrutura Urbana deverão observar integralmente as normas técnicas e legais aplicáveis às obras públicas, incluindo:

- o Código de Obras e Edificações do Município de Juína;
- a Lei Federal nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos);
- as normas técnicas da ABNT pertinentes à construção civil, acessibilidade, segurança, desempenho e sustentabilidade;
- as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Mato Grosso;
- as resoluções e normas do CREA/CAU relativas à responsabilidade técnica e execução de obras públicas.

II – Na ausência de regulamentação municipal específica, aplicar-se-ão subsidiariamente as normas federais e estaduais vigentes, observando-se os princípios da eficiência, sustentabilidade, acessibilidade universal e proteção ambiental.

III – O Núcleo Municipal de Planejamento e Gestão Territorial – NPDU, em conjunto com as Secretarias Municipais competentes, poderá editar Instruções Técnicas Complementares, definindo padrões construtivos, de desempenho, de drenagem e de sustentabilidade aplicáveis às edificações e estruturas da Centralidade.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

DELIMITAÇÃO PERÍMETRO DESCONTINUADO – CENTRALIDADE URBANA:

APOIO A INFRAESTRUTURA URBANA
MUNICÍPIO DE JUÍNA – ESTADO DE MATO GROSSO



Travessa Emmanuel, n.º 33N, Centro, Juína-MT - CEP.: 78320-000 - Cx. Postal 01
CNPJ/MF n.º 15.359.201/0001-57 Fone: (66) 3566-8300

Site : www.juina.mt.gov.br E-mail: prefeitura@juina.mt.gov.br



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

DELIMITAÇÃO PERÍMETRO DESCONTINUADO – CENTRALIDADE DE APOIO À INFRAESTRUTURA URBANA

1. IDENTIFICAÇÃO

Item	Informação
Município	Juína
Estado	Mato Grosso, Brasil
Finalidade	Delimitação da Centralidade de Apoio à Infraestrutura Urbana – Perímetro Cascalheira
Base Legal	Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade)
Sistema de Coordenadas	UTM – Datum SIRGAS2000 – Zona 21S – Meridiano Central 57°00'
Área Total	51,56 ha
Perímetro	3.872,60 m
Data de Delimitação	Outubro/2025
Equipe Técnica	Pluraud Consultoria Urbana e NPDU Juína-MT



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

2. DESCRIÇÃO DETALHADA DOS VÉRTICES

Marco	Coordenada X (Este)	Coordenada Y (Norte)	Extensão até o próximo marco (m)
01	313895.3188	8742824.9654	211.41
02	305166.9706	8741199.0686	236.23
03	314176.2184	8741194.3639	1603.47
04	314300.4506	8742793.0114	406.39
Total	—	—	3.872,60 m

3. OBSERVAÇÕES TÉCNICAS

- O perímetro está georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro (SIRGAS2000, UTM – Zona 21S);
- As coordenadas seguem a planta técnica anexa e o levantamento geodésico validado;
- A sequência dos vértices está disposta no sentido horário, com início no Marco 01;
- O memorial atende às diretrizes da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e às orientações técnicas do Plano Diretor Participativo de Juína;
- Responsabilidade Técnica: Pluraud Consultoria Urbana e NPDU Juína-MT.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

4. CENTRALIDADE RIO JURUENA 03

4.1 Localização e Natureza Jurídica

A Centralidade Rio Juruena 02 localiza-se nas proximidades da ponte sobre o Rio Juruena, no acesso principal ao Município de Juína, configurando-se como Perímetro Urbano Descontinuado (PUD) instituído para fins de condomínio de chácaras de recreio, destinadas ao uso eventual, familiar e de lazer não intensivo, com padrão ambiental e urbanístico controlado.

A área possui natureza privada, inserida em território de uso recreativo urbano, e não está sujeita às restrições de Reserva Legal, sendo aplicáveis as normas deste Plano Diretor, do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e da Lei Federal nº 13.465/2017, que disciplina o condomínio de lotes.

A ocupação é permitida mediante aprovação municipal e celebração do Termo de Compromisso de Compensação Urbanística – TCCU, observando a função social da propriedade, a sustentabilidade do uso e o controle urbanístico de impacto.

4.2 Parâmetros Urbanísticos e Ambientais

- Área mínima da unidade privativa: 1.500 m²;
- Ocupação máxima da área total da Centralidade: até 40% da área total, somando infraestrutura interna (portaria, vias, áreas comuns) e lotes privativos edificáveis;
- Ocupação máxima do lote: até 40% da área individual;
- Área edificável: até 80% da faixa edificável correspondente à ocupação máxima do lote, resultando em aproveitamento construtivo máximo de 32% da área total, admitida a edificação de até dois pavimentos sobre a mesma projeção de base, conforme art. 29 do Estatuto da Cidade;
- Gabarito: máximo de 2 (dois) pavimentos;
- Recuos mínimos: frontal 5 m; laterais e fundos 5 m;
- Preservação obrigatória: de faixas marginais de drenagem, APPs (quando existentes) e áreas verdes perimetrais, conforme legislação ambiental vigente;
- É vedada a criação de novos núcleos, extensões ou etapas futuras após o registro da centralidade, salvo mediante nova aprovação municipal e nova outorga onerosa específica.

4.3 Obras e Infraestrutura Interna

- O condomínio deverá prever e implantar **infraestrutura mínima**, composta por:
 - Portaria de acesso e identificação perimetral;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

- Drenagem urbana sustentável com pavimentos permeáveis ou drenantes;
- Vias internas ecologicamente estabilizadas;
- Rede elétrica e de comunicação;
- Sistema de coleta e segregação de resíduos sólidos;
- Áreas de lazer comum, equipamentos coletivos e sinalização interna.
- Toda a infraestrutura será computada dentro do limite de ocupação total da Centralidade.
- As obras deverão ser precedidas de:
 - Projeto executivo completo com ART/RRT;
 - Licenciamento urbanístico e ambiental obrigatório junto ao órgão municipal competente;
 - Plano de implantação e drenagem sustentável, aprovado pelo NPDU;
 - Parecer técnico de viabilidade urbanística e ambiental emitido pelo Município.

4.4 Regras para Edificações Privativas

- Padrão arquitetônico: os projetos deverão seguir modelo unificado aprovado pelo NPDU, priorizando a integração paisagística e a harmonia entre construções.
- Materiais construtivos: alvenaria leve, madeira legalizada e estruturas metálicas leves.
- Coberturas e sistemas:
 - Telhado ecológico e sistemas de captação e reuso de água;
 - Sistema individual de esgotamento sanitário com fossa séptica biodigestora;
 - Reservatório de água domiciliar e de reuso;
 - Coleta seletiva com ponto condominial padronizado.
- Qualquer construção deverá possuir licença de obra emitida pelo Município, observando o mesmo rito de aprovação das zonas urbanas consolidadas.

4.5 Gestão Condominial – Regime Jurídico

- A Centralidade será organizada sob o modelo de condomínio de lotes, nos termos dos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil e da Lei Federal nº 13.465/2017.
- Será obrigatória a lavratura e o registro da Convenção Condominial, que deverá conter:
 - Plano de uso e manutenção das áreas comuns;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

- Regras de convivência e de conservação ambiental;
- Sistema de penalidades e governança interna;
- Inclusão obrigatória do TCCUA firmado com o Município;
- Responsabilidade solidária dos condôminos pelos danos causados ao meio ambiente ou às infraestruturas públicas.

4.6 Registro e Incorporação

- Condições para aprovação definitiva:
 - Apresentação de projeto urbanístico completo;
 - Certidão de matrícula unificada da gleba;
 - Assinatura do TCCUA com a Administração Municipal;
 - Plano de implantação da infraestrutura e licenças ambientais pertinentes.
- Registro obrigatório de incorporação imobiliária como condomínio de lotes no prazo máximo de 180 dias após aprovação municipal.
- O NPDU poderá suspender ou revogar autorizações caso as obrigações fixadas não sejam cumpridas no prazo ou nas condições estabelecidas.

4.7 Regime Tributário e Contrapartidas

- Tributação:
 - Até a implantação da infraestrutura mínima: aplicação do ITR;
 - Após a efetiva urbanização: tributação pelo IPTU, com valor referencial urbano de uso recreativo transitório, até a consolidação completa da infraestrutura.
- Contrapartidas obrigatórias:
 - Execução integral do TCCUA;
 - Manutenção ecológica e paisagística;
 - Implementação de sistemas de drenagem e saneamento ecológico;
 - Conservação das vias internas e estruturas comuns;
 - Previsão de sanções e execução direta em caso de inadimplemento.

4.8 Fundamentação Jurídica

A Centralidade Rio Juruena 02 (Ponte Rio Juruena) encontra-se em conformidade com as diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), da Lei Federal nº 13.465/2017 (condomínio de lotes) e do Código Civil Brasileiro (arts. 1.331 a 1.358), aplicando-se ainda, de



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

forma subsidiária, a legislação municipal pertinente ao uso e ocupação do solo, obras e posturas.

Por estar situada fora de área de Reserva Legal, não se aplicam as restrições de uso ecológico intensivo, prevalecendo os parâmetros técnicos e urbanísticos definidos neste Plano Diretor.

4.9 Normas Complementares de Obras, Posturas e Sanitárias

I – As edificações e intervenções deverão obedecer às diretrizes do Código de Obras Municipal, com as seguintes especificações adicionais:

- Exigência de projeto arquitetônico completo, com ART/RRT e compatibilidade com o padrão rural-recreativo definido neste Anexo;
- Prioridade a materiais e soluções construtivas sustentáveis, com baixo impacto térmico, hídrico e visual.

II – Aplicam-se subsidiariamente as regras do Código de Posturas, com os seguintes reforços:

- Proibição do uso de som automotivo, fogueiras abertas e luzes voltadas à vegetação;
- Vedação do uso de defensivos ou produtos químicos sem licença ambiental;
- Manutenção obrigatória de vias internas, calçadas e espaços comuns conforme plano de manejo condominial aprovado pelo NPDU.

III – Normas sanitárias e de saneamento básico:

- Instalação obrigatória de fossa séptica biodigestora com sumidouro, conforme ABNT NBR 13969/1997;
- Proibição do lançamento de efluentes ou resíduos em corpos hídricos;
- Coleta seletiva e destinação regular sob controle da administração condominial;
- Estímulo ao reuso de águas cinzas e à captação de águas pluviais.

4.10 Validade, Condicionamento e Reversibilidade da Classificação

I – A validade do reconhecimento da Centralidade Rio Juruena 02 está condicionada ao cumprimento integral das etapas técnicas, urbanísticas e ambientais previstas neste Anexo e no projeto aprovado.

II – O prazo para celebração do TCCUA será de até 360 dias contados da aprovação prévia municipal.

III – O prazo para registro da incorporação e implantação da infraestrutura mínima será de até 24 meses a partir da aprovação.

IV – O inadimplemento das obrigações ensejará a revogação automática da classificação como PUD, com reestabelecimento da condição fundiária originária.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

V – Nova reclassificação somente poderá ocorrer mediante procedimento administrativo autônomo, sem efeito vinculante dos atos revogados.

4.11 Aplicação Subsidiária das Normas Técnicas e Legais Vigentes

I – Os aspectos técnicos e construtivos não expressamente definidos neste Anexo, tais como ventilação, iluminação, salubridade, acessibilidade, materiais de construção, dimensionamento de aberturas e segurança das edificações, deverão observar integralmente as disposições do Código de Obras e Edificações do Município de Juína e das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial as NBR nº 9050, 15.575, 5410, 9077 e demais correlatas.

II – Nos casos em que não houver regulamentação municipal específica, aplicar-se-ão as normas e diretrizes estaduais e federais pertinentes, inclusive as resoluções do CONAMA, ANVISA, CREA e CAU, conforme a natureza técnica da matéria.

III – A interpretação e aplicação das disposições deste Anexo observarão os princípios da função social da propriedade, da prevenção ambiental, da segurança estrutural e da sustentabilidade urbana, prevalecendo a norma mais protetiva ao meio ambiente e à saúde pública.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

DELIMITAÇÃO PERÍMETRO DESCONTINUADO – CENTRALIDADE URBANA:

RIO JURUENA 03
MUNICÍPIO DE JUÍNA – ESTADO DE MATO GROSSO



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUÍNA

01/01

TEMA: Perímetro Centralidade Rio Juruena 03

TEMA GERAL:

ESCALA: S/ESCALA DATA: Outubro/2025

ELABORAÇÃO: PLURAUD ASSESSORIA E CONSULTORIA

Nota Técnica: As representações cartográficas e imagens apresentadas possuem natureza ilustrativa, não derivando de base georreferenciada ou sistema SIG ativo. O produto técnico integral, com informações vetoriais e referenciais descritivos, está disponível em meio digital editável (DWG, KMZ e PDF), de modo a assegurar a rastreabilidade e conferência das informações planimétricas constantes do memorial descritivo.

PLURAUD



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

MEMORIAL DESCRITIVO – DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DESCONTÍNUO –
CENTRALIDADE RIO JURUENA 03

1. IDENTIFICAÇÃO

Item	Informação
Município	Juína
Estado	Mato Grosso, Brasil
Finalidade	Delimitação de Centralidade Urbana Descontínua – Rio Juruena 03, conforme diretrizes do Plano Diretor Participativo.
Base Legal	Constituição Federal de 1988; Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.
Autoridade	Prefeito Paulo Augusto Veronese
Área Total	75,76 ha (Setenta e cinco hectares e setenta e seis ares).
Sistema de Coordenadas	UTM – Datum SIRGAS2000 – Zona 21S – Meridiano Central 57°00’.
Equipe Técnica	Pluraud Consultoria Urbana e NPDU Juína-MT
Data da Delimitação	Outubro de 2025



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

2. DESCRIÇÃO DETALHADA DOS VÉRTICES DO PERÍMETRO URBANO – CENTRALIDADE RIO JURUENA 03

Marco	Coordenada X (Este)	Coordenada Y (Norte)	Extensão até o próximo vértice (m)
01	348302.3508	8725158.9696	500,00
02	348404.2675	8725648.0637	76,64
03	348480.8825	8725650.0350	86,72
04	348546.8279	8725593.7142	145,36
05	348690.9154	8725576.0884	118,00
06	348745.2362	8725471.3341	68,34
07	348805.3715	8725438.8581	168,85
08	348922.2599	8725560.7083	222,30
09	349143.4163	8725559.5279	162,60
10	349280.4974	8725472.0640	244,52
11	349463.1347	8725309.6361	51,03
12	349513.9180	8725314.6417	74,60
13	349549.2813	8725380.3326	195,23
14	349732.1852	8725314.2540	261,38
15	349983.6436	8725384.5982	89,14
16	350072.6511	8725379.7305	514,93
17	350221.6477	8725219.2234	350,20
18	349903.8165	8725072.1711	579,64
19	349405.0950	8724900.8720	164,19
20	349306.2673	8725031.9847	50,47



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Marco	Coordenada X (Este)	Coordenada Y (Norte)	Extensão até o próximo vértice (m)
21	349263.1966	8725058.2852	129,83
22	349135.6004	8725034.3218	118,22
23	349024.5581	8724993.7528	741,73
01	348302.3508	8725158.9696	—
Comprimento Total do Perímetro	—	—	≈ 5.825,88 m (aproximado conforme planta técnica)

3. OBSERVAÇÕES TÉCNICAS

- O presente perímetro urbano está georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, adotando o Datum SIRGAS2000, no Sistema de Projeção UTM – Zona 21S, referenciado ao Meridiano Central 57°00’;
- As coordenadas planimétricas foram obtidas por levantamento técnico de campo, conforme normas da Resolução CONCAR nº 1/2005 e da Lei Federal nº 10.267/2001, assegurando rastreabilidade geodésica e acurácia posicional;
- O marco inicial e a sequência dos vértices seguem a planta técnica anexa, elaborada em ambiente CAD/GIS, conforme padrões do INCRA e do IBGE;
- Este memorial compõe a Revisão do Plano Diretor Participativo de Juína/MT, conforme as diretrizes da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e da Constituição Federal de 1988, integrando a delimitação da Centralidade Urbana Descontínua Rio Juruena 03;
- Responsabilidade Técnica: Pluraud Consultoria Urbana e NPDU Juína-MT.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 03

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUÍNA

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO – NPDU

Versão Oficial 2025.4

ANEXO 03 — TABELA DE INTER-RELAÇÕES ENTRE CAPÍTULOS

Natureza: Técnica-orientativa, com função de suporte sistemático à interpretação, integração e aplicação coerente dos dispositivos do Plano Diretor.

Finalidade: Apresentar, de forma estruturada e didática, as conexões normativas, técnicas e operacionais entre os doze capítulos do Plano Diretor Participativo de Juína-MT, evidenciando a lógica sistêmica e a interdependência entre diretrizes, instrumentos, ferramentas, zonas e mecanismos de execução, assegurando aplicação homogênea e interpretação integrada da norma urbanística superior.

1. Estrutura Geral de Inter-Relação

Camada	Capítulos Envolvidos	Função e Relações Principais
Camada Estratégica e Institucional	Cap. I – Disposições Preliminares Cap. II – Princípios, Objetivos e Diretrizes Cap. III – Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial	Define a base jurídica, conceitual e institucional do Plano Diretor. Estabelece princípios, objetivos e o papel do NPDU como núcleo técnico e coordenador do sistema de planejamento urbano. Fundamenta todos os dispositivos normativos e operacionais.
Camada Normativa e Operacional	Cap. IV – Sistema Normativo e Operacional Cap. V – Instrumentos de Planejamento Urbanístico Cap. VI – Ferramentas Complementares Cap. VII – Sustentabilidade e Resiliência Urbana Cap. VIII – Planos Setoriais Municipais Cap. IX – Leis Complementares e Códigos Urbanos Cap. X – Delimitação do Perímetro, Macrozoneamento e Centralidades Urbanas	Reúne os mecanismos de aplicação prática do Plano Diretor. Estabelece os parâmetros urbanísticos, os instrumentos de política urbana, as ferramentas técnicas e a integração dos planos setoriais e das legislações complementares. Prepara a fase de implementação prevista nos capítulos finais.
Camada de Execução, Monitoramento e Consolidação	Cap. XI – Sistema Municipal de Monitoramento e Indicadores Urbanos Cap. XII – Diretrizes Finais e Transitórias	Organiza os mecanismos de controle, os prazos de implementação e as diretrizes de revisão do Plano. Finaliza o ciclo normativo iniciado no Capítulo II, assegurando a eficácia plena do planejamento urbano.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

2. Tabela Detalhada de Interdependência entre Capítulos

Capítulo	Relaciona-se com	Descrição da Inter-Relação Técnica e Normativa
I – Disposições Preliminares	II, III, XII	Apresenta os fundamentos legais e a delimitação do objeto normativo. Conecta-se ao núcleo estratégico e à cláusula de vigência do Plano.
II – Princípios, Objetivos e Diretrizes	Todos	Núcleo estratégico. Fundamenta os eixos temáticos, as normas de uso e ocupação, os instrumentos e os projetos urbanos.
III – Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial	IV, V, VI, VIII, XI	Define o papel do NPDU e das instâncias de controle. Suporte institucional de todos os capítulos operacionais.
IV – Sistema Normativo e Operacional	V, VI, IX, X	Estabelece normas de uso, parcelamento, edificações e macrozoneamento. Articula-se com instrumentos urbanísticos e zoneamento.
V – Instrumentos de Planejamento Urbanístico	IV, VI, VII, IX, XII	Trata dos instrumentos do Estatuto da Cidade. Relaciona-se com normas, ferramentas, sustentabilidade e prazos de implementação.
VI – Ferramentas Complementares	III, V, VII, VIII, XI	Rege sistemas como SIG, SMIT, Painel de Indicadores e CTM. Instrumentaliza tecnicamente a gestão territorial.
VII – Sustentabilidade e Resiliência Urbana	II, IV, V, VI, VIII, XI	Estabelece a relação entre ocupação urbana e proteção ambiental. Funde-se com diretrizes e instrumentos.
VIII – Planos Setoriais Municipais	II, III, VI, VII, IX, XII	Integra o Plano Diretor com os planos de mobilidade, habitação, saneamento e meio ambiente. Exige articulação normativa.
IX – Leis Complementares e Códigos Urbanos	IV, V, VI, VIII, XII	Define os regramentos específicos (Código de Obras, Zoneamento, Posturas etc.). Possui natureza infralegal complementar.
X – Delimitação do Perímetro, Macrozoneamento e Centralidades Urbanas	IV, V, VI, VII, IX, XII	Define o território de aplicação das normas, instrumentos e projetos. Articula diretrizes ambientais e zoneamento urbano.
XI – Sistema de Monitoramento e Indicadores Urbanos	II, III, V, VI, VII, VIII, XII	Estabelece os mecanismos de controle e indicadores vinculados a diretrizes, metas e ações previstas.
XII – Diretrizes Finais e Transitórias	Todos os anteriores	Consolida a aplicabilidade do Plano, definindo prazos, instrumentos de revisão, regulamentação e implementação progressiva.

3. Observações Técnicas e Procedimentais



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

I – Cada capítulo deve ser interpretado em sua função sistêmica, considerando os vínculos estruturais com os demais.

II – Qualquer proposta de alteração normativa deve ser acompanhada de análise cruzada das inter-relações, sob coordenação do NPDU.

III – Esta Tabela será atualizada permanentemente no SMIT – Sistema Municipal de Informação Territorial, com vinculação dos artigos, zonas e anexos correlatos.

IV – Nas próximas revisões do Plano Diretor, esta Tabela deverá compor o Relatório Técnico Consolidado, servindo de instrumento de compatibilização jurídica e normativa.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 04

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUÍNA

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO – NPDU

Versão Oficial 2025.4

ANEXO 04 — MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS E FERRAMENTAS COMPLEMENTARES

Natureza: técnica e operacional, com efeito vinculante para a execução, fiscalização e monitoramento da política urbana e territorial.

Finalidade: assegurar integração normativa, coerência procedimental e rastreabilidade territorial dos instrumentos urbanísticos, ambientais e fundiários que estruturam o Plano Diretor Participativo de Juína.

INSTRUMENTOS (Capítulo V)	FERRAMENTAS VINCULADAS (Capítulo VI)	FINALIDADE JURÍDICO-OPERACIONAL DA INTEGRAÇÃO
Estudo de Viabilidade Técnica, Econômica e Urbana – EVTEU	NPDU, SMIT, SIG, CTM, Painei	Verificar, previamente ao licenciamento, a compatibilidade territorial, ambiental, econômica e jurídica de empreendimentos, condicionando a tramitação à sua admissibilidade técnica.
Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	NPDU, SMIT, SIG, CTM, Painei	Controlar impactos relevantes no entorno imediato, condicionando a aprovação a medidas mitigadoras e contrapartidas formalmente vinculadas.
Estudo de Impacto Urbano – EIU	NPDU, SMIT, SIG, CTM, Painei	Avaliar efeitos em escala setorial ou macrorregional, impondo condicionantes de compatibilização territorial e compensação urbanística.
Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC	NPDU, SMIT, SIG, CTM, Painei	Autorizar excedente construtivo mediante contrapartida proporcional formalizada e territorialmente fundamentada, com rastreabilidade pública e destinação vinculada ao FMDU.
Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU	NPDU, SMIT, SIG, CTM, Painei	Admitir alteração excepcional de uso mediante demonstração de compatibilidade urbanística e compensação proporcional aos impactos gerados, com registro e monitoramento territorial obrigatório.
Transferência do Direito de Construir – TDC	NPDU, SMIT, SIG, CTM	Equilibrar densidades urbanas entre zonas mediante realocação de potencial construtivo controlada, prevenindo sobrecargas e distorções fundiárias.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

INSTRUMENTOS (Capítulo V)	FERRAMENTAS VINCULADAS (Capítulo VI)	FINALIDADE JURÍDICO-OPERACIONAL DA INTEGRAÇÃO
Termo de Ajustamento de Conduta Urbanística – TACU	NPDU, SMIT, SIG, CTM, Painel	Formalizar obrigações de correção, compensação ou mitigação com força executiva, garantindo publicidade, exigibilidade e rastreabilidade territorial.
Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC	NPDU, SIG, CTM	Induzir a função social de imóveis ociosos ou subutilizados com base em evidência cadastral e controle territorial integrado.
IPTU Progressivo no Tempo	SIG, CTM, Painel	Aplicar extrafiscalidade vinculada à função social da propriedade com base em dados georreferenciados e monitoramento evolutivo de conformidade.
Contribuição de Melhoria – CM	CTM, Painel	Recuperar a valorização imobiliária decorrente de obras públicas com transparência, proporcionalidade e destinação vinculada a obras estruturantes.
Direito de Preempção	CTM, SIG, NPDU	Garantir prioridade de aquisição pública em áreas estratégicas, instruída por mapeamento oficial e motivação técnica vinculante.
Consórcio Imobiliário	NPDU, SMIT, SIG, CTM	Permitir revalorização e requalificação urbana mediante execução compartilhada, sob controle público e integração cadastral.
Operação Urbana Consorciada – OUC	NPDU, SMIT, SIG, CTM, Painel	Reestruturar setores urbanos com contrapartidas pactuadas, controle de impactos e rastreabilidade das obrigações urbanísticas e financeiras.
Zonas Especiais de Interesse Social e Ambiental – ZEIS/ZEIA	NPDU, SIG, SMIT, Painel	Delimitar áreas prioritárias para provisão habitacional e proteção ambiental com base técnica vinculante e monitoramento público permanente.
Contrapartidas em Áreas Sensíveis (PUD, ZPIPF, Centralidades, Distritos)	SIG, CTM, NPDU	Condicionar o licenciamento em recortes críticos à infraestrutura mínima e a obrigações compensatórias territorialmente fundamentadas.
Planos de Bairro e Projetos Urbanos Locais	NPDU, SMIT, SIG, Painel	Vincular intervenções microterritoriais ao Plano Diretor com integração obrigatória ao sistema de monitoramento e ao SMIT.
Compensações Urbanas Convencionadas	NPDU, SMIT, SIG, CTM	Formalizar ajustes e compensações decorrentes de impactos urbanísticos com exigibilidade jurídica e registro oficial.
Incentivos Urbanísticos Condicionados	NPDU, SMIT, SIG, Painel	Conceder incentivos normativos ou fiscais apenas mediante comprovação técnica de interesse público mensurável.
Fundos Urbanos Vinculados (FMDU e correlatos)	NPDU, Painel, SMIT	Gerenciar receitas compensatórias com destinação controlada, transparente e compatível com as finalidades



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

INSTRUMENTOS (Capítulo V)	FERRAMENTAS VINCULADAS (Capítulo VI)	FINALIDADE JURÍDICO-OPERACIONAL DA INTEGRAÇÃO
		urbanas estruturantes.
Regularização Fundiária Urbana – Reurb	NPDU, SMIT, CTM, SIG	Integrar as ações de regularização fundiária aos parâmetros urbanísticos e ambientais, assegurando segurança jurídica e compatibilidade territorial.
Código Municipal de Meio Ambiente	NPDU, SIG, SMIT	Unificar as diretrizes ambientais com os instrumentos de ordenamento territorial, assegurando coerência ecológica e rastreabilidade de áreas sensíveis.
Parcerias Público-Privadas – PPPs	NPDU, SMIT, Painel	Estruturar cooperações técnico-financeiras vinculadas aos programas do Plano Diretor, com cláusulas de transparência, monitoramento e controle social.
Sistema Municipal de Informações Territoriais – SMIT	NPDU, SIG, CTM, Painel	Centralizar a base de dados territorial e normatizar a rastreabilidade dos instrumentos urbanísticos, ambientais e fundiários.

Disposições Finais

1. Esta matriz possui natureza vinculante, devendo ser observada em todos os processos administrativos que envolvam análise, aprovação, fiscalização ou monitoramento de empreendimentos e políticas urbanas.
2. O NPDU é o órgão central responsável por sua atualização técnica, revisão periódica e publicação digital certificada no SMIT – Sistema Municipal de Informações Territoriais.
3. Esta versão substitui integralmente quaisquer tabelas anteriores de correlação entre instrumentos e ferramentas vinculadas ao Plano Diretor de Juína.
4. Este anexo integra, para todos os efeitos legais, o Art. 81 do Capítulo XII – Das Diretrizes Finais, Transitórias e de Consolidação Normativa, com efeito vinculante sobre a administração municipal.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 05

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUÍNA

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO – NPDU

Versão Oficial 2025.4

ANEXO 05 — MATRIZ DE RESPONSABILIDADES (RACI) E FASES TEMPORAIS DE EXECUÇÃO

Natureza: Técnica-operacional, com efeito vinculante para a definição, distribuição e rastreabilidade das responsabilidades institucionais na execução dos instrumentos, ferramentas, planos, códigos e procedimentos derivados do Plano Diretor Participativo.

Finalidade: Estabelecer a matriz formal de responsabilidades (Responsible, Accountable, Consulted, Informed) aplicável aos instrumentos urbanísticos, ambientais, fundiários e normativos do Município de Juína-MT, assegurando hierarquia decisória, padronização procedimental, transparência administrativa e rastreabilidade técnica, integradas ao SMIT – Sistema Municipal de Informações Territoriais.

1. Estrutura da Metodologia RACI

Sigla	Termo	Descrição Funcional
R	<i>Responsible</i>	Responsável direto: executa a tarefa, elabora, coordena e entrega o resultado técnico.
A	<i>Accountable</i>	Aprovador: autoridade legal ou administrativa que valida o resultado final.
C	<i>Consulted</i>	Consultado: órgão ou unidade que fornece pareceres, dados e subsídios técnicos.
I	<i>Informed</i>	Informado: unidade ou entidade que deve receber comunicação formal sobre o andamento e conclusão.

- *Nota: Cada instrumento possui um único Responsible (R) e Accountable (A), podendo contar com múltiplos Consulted (C) e Informed (I).*
- *Integração Temporal: Cada responsabilidade está associada às fases T1 (Curto Prazo), T2 (Médio Prazo) ou T3 (Longo Prazo), conforme o Art. 80 do Capítulo XII.*

2. Matriz de Responsabilidades e Prazos por Etapa

INSTRUMENTO / AÇÃO	R (Responsible)	A (Accountable)	C (Consulted)	I (Informed)	FASE TEMPORAL (T1–T3)



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

INSTRUMENTO / AÇÃO	R (Responsible)	A (Accountable)	C (Consulted)	I (Informed)	FASE TEMPORAL (T1-T3)
Estudo de Viabilidade Técnica, Econômica e Urbana – EVTEU	NPDU	Executivo Municipal / Secretaria Competente	SIG, CTM, SMIT	Painel de Indicadores e Controle Interno	T1
Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	NPDU	Executivo Municipal / Secretaria Competente	SIG, CTM, SMIT	Conselho da Cidade / Painel	T2
Estudo de Impacto Urbano – EIU	NPDU	Executivo Municipal / Secretaria Competente	SIG, CTM, SMIT	Conselho da Cidade / Painel	T2
Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC	NPDU	Executivo Municipal / Secretaria de Finanças	SIG, CTM, SMIT, Painel	FMDU e Controle Interno	T2
Outorga Onerosa por Alteração de Uso – OOAU	NPDU	Executivo Municipal / Secretaria de Finanças	SIG, CTM, SMIT, Painel	FMDU e Controle Interno	T2
Transferência do Direito de Construir – TDC	NPDU	Executivo Municipal / Secretaria Competente	SIG, CTM, SMIT	FMDU e Registro Imobiliário	T2
Termo de Ajustamento de Conduta Urbanística – TACU	NPDU	Executivo Municipal / Procuradoria Jurídica	SIG, CTM, SMIT, Painel	Controle Interno e Ministério Público	T1/T2
Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC	NPDU	Executivo Municipal / Secretaria Competente	SIG, CTM, Tributação	Controle Fiscal e SMIT	T2
IPTU Progressivo no Tempo	NPDU	Executivo Municipal / Secretaria de Finanças	SIG, CTM, Painel	Tributação e SMIT	T2
Contribuição de Melhoria – CM	NPDU	Executivo Municipal / Secretaria de Finanças	CTM, SIG, SMIT	FMDU e Controle Fiscal	T2/T3
Direito de Preempção	NPDU	Executivo Municipal / Secretaria de Planejamento	SIG, CTM, SMIT	Registro de Imóveis	T2/T3
Consórcio Imobiliário	NPDU	Executivo Municipal / Secretaria de Planejamento	SIG, CTM, SMIT	FMDU e Secretarias Correlatas	T2/T3
Operação Urbana Consorciada – OUC	NPDU	Executivo Municipal / Secretaria de Planejamento	SIG, CTM, SMIT, Painel	Conselho da Cidade / FMDU	T3
ZEIS / ZEIA	NPDU	Executivo Municipal / Secretaria de	SIG, SMIT, Painel	Conselho da Cidade	T2/T3



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

INSTRUMENTO / AÇÃO	R (Responsible)	A (Accountable)	C (Consulted)	I (Informed)	FASE TEMPORAL (T1-T3)
		Habitação / Meio Ambiente			
Contrapartidas em Áreas Sensíveis (PUD, ZPIPF, Centralidades, Distritos)	NPDU	Executivo Municipal / Secretaria Competente	SIG, CTM, SMIT	FMDU e Controle Interno	T2/T3
Planos de Bairro e Projetos Urbanos Locais	NPDU	Executivo Municipal / Secretaria de Planejamento	SIG, SMIT, Painel	Secretarias Afetas / Conselho da Cidade	T3
Compensações Urbanas Convencionadas	NPDU	Executivo Municipal / Secretaria de Planejamento	SIG, CTM, SMIT	FMDU e Controle Interno	T2/T3
Incentivos Urbanísticos Condicionados	NPDU	Executivo Municipal / Secretaria de Planejamento	SIG, SMIT, Painel	Controle Fiscal e Urbanístico	T2/T3
Regularização Fundiária Urbana – Reurb	NPDU	Executivo Municipal / Secretaria de Habitação	SIG, CTM, SMIT	Conselho da Cidade / MP	T1/T2
Código Municipal de Meio Ambiente	NPDU	Executivo Municipal / Secretaria de Meio Ambiente	SIG, SMIT, Painel	Conselho Ambiental Municipal	T2
Parcerias Público-Privadas – PPPs	NPDU	Executivo Municipal / Secretaria de Administração	SIG, SMIT, Painel	Controle Interno e TCE	T2/T3
Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU	NPDU	Executivo Municipal / Secretaria de Finanças	SMIT, Painel	Controle Interno e Tesouraria	T1/T2/T3
Sistema Municipal de Informações Territoriais – SMIT	NPDU	Executivo Municipal / Secretaria de Planejamento	SIG, CTM, FMDU	Todas as Secretarias Setoriais	T1

3. Formulário Padronizado RACI – Modelo de Preenchimento

Campo	Descrição / Forma de Preenchimento	Exemplo
Instrumento / Ferramenta	Nome completo do instrumento, código ou ferramenta complementar do Plano Diretor.	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Campo	Descrição / Forma de Preenchimento	Exemplo
Etapa / Ação	Descreva a fase específica a ser executada (análise, parecer, publicação etc.).	Análise técnica e emissão de parecer
R – Responsável	Unidade executora principal.	NPDU
A – Aprovador	Autoridade ou unidade com competência legal para validar o ato.	Secretaria de Planejamento
C – Consultado	Órgãos técnicos que devem contribuir com dados ou pareceres.	Meio Ambiente / Obras / SIG
I – Informado	Órgãos ou setores que devem ser notificados da decisão.	Controle Interno / Comunicação
Prazo (dias)	Tempo máximo previsto para execução da etapa.	60 dias
Documentos Gerados	Relatórios, pareceres, ofícios, mapas etc.	Parecer técnico e mapa de localização
Sistema Utilizado	Ferramenta do SMIT ou módulo correspondente.	Módulo EIV / SMIT
Observações Técnicas	Informações complementares ou justificativas.	Empreendimento em zona mista.

4. Atualização, Monitoramento e Publicação

I. O formulário RACI deverá ser preenchido e arquivado exclusivamente em formato digital no SMIT – Sistema Municipal de Informações Territoriais, com rastreabilidade e controle de versão.

II. O NPDU é o órgão central responsável pela coordenação, atualização e publicação oficial da Matriz RACI.

III. As atualizações ocorrerão anualmente, podendo ser extraordinárias em caso de alteração institucional ou normativa relevante.

IV. As informações consolidadas integrarão o Relatório Bial de Monitoramento do Plano Diretor Participativo de Juína, devendo ser disponibilizadas publicamente no Painel de Transparência Territorial.

V. O descumprimento das responsabilidades definidas nesta Matriz configura omissão administrativa, sujeita às sanções previstas na Lei Federal nº 14.230/2021.

Disposição Final

Esta Matriz RACI compõe parte integrante e indissociável do Plano Diretor Participativo de Juína, conforme disposto no Art. 81 do Capítulo XII, possuindo efeito vinculante sobre todos os órgãos e entidades da Administração Municipal.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 06

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUÍNA

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO – NPDU

Versão Oficial 2025.4

ANEXO 06 — ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, ECONÔMICA E URBANA — EVTEU

Natureza: Norma vinculante do Plano Diretor, de caráter técnico-decisório prévio, condicionante à tramitação e deliberação sobre empreendimentos e instrumentos urbanísticos no território municipal.

Finalidade: Estabelecer os critérios, fases, parâmetros e condicionantes para a análise de viabilidade técnica, econômica, urbanística, ambiental e jurídica de empreendimentos, garantindo decisão administrativa fundamentada quanto à pertinência territorial, à necessidade de EIV ou EIU, à mitigação de impactos e à compatibilização com as diretrizes normativas do Plano Diretor de Juína-MT.

Art. 1º – Do Conceito e da Vinculação

O Estudo de Viabilidade Técnica, Econômica e Urbana – EVTEU fica instituído como instrumento prévio, obrigatório, vinculante e condicionante da instrução de processos administrativos que envolvam implantação, ampliação ou alteração de empreendimentos ou atividades com efeitos urbanísticos no território municipal, sendo vedada a continuidade do licenciamento urbanístico ou ambiental sem sua apresentação e decisão conclusiva.

Art. 2º – Das Hipóteses de Incidência

O EVTEU será exigido sempre que o empreendimento:

- I – estiver localizado em área de expansão, transição rural-urbana ou centralidade reconhecida;
- II – implicar aumento de adensamento, alteração de uso ou demanda de infraestrutura adicional;
- III – configurar implantação de polos urbanos, condomínios, distritos, núcleos ou equipamentos estruturantes;
- IV – ultrapassar parâmetros de porte, risco ou relevância técnica definidos em regulamentação complementar;
- V – for determinado pelo NPDU em razão de impacto potencial identificado.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Art. 3º – Do Conteúdo Obrigatório

O EVTEU deverá conter, no mínimo:

- I – caracterização técnica do empreendimento e da área de implantação;
- II – diagnóstico territorial, urbanístico e infraestrutural;
- III – estimativa de demanda gerada e de contrapartidas necessárias;
- IV – análise de compatibilidade com o Plano Diretor e macrozoneamento;
- V – conclusão fundamentada sobre a viabilidade;
- VI – deliberação expressa quanto à obrigatoriedade de EIV ou EIU.

Parágrafo único. Os requisitos procedimentais, formulários e parâmetros técnicos complementares deverão observar o disposto no **Anexo 06-A**, parte integrante e obrigatória deste Plano Diretor.

Art. 4º – Dos Efeitos Jurídicos da Decisão

A decisão final do EVTEU:

- I – vincula todos os atos administrativos subsequentes do processo;
- II – constitui condição prévia para eventual exigência de EIV ou EIU;
- III – suspende automaticamente a tramitação de licenciamento até sua conclusão;
- IV – deverá ser registrada no SMIT, SIG Juína e CTM com número único de controle.

§1º A decisão que dispense EIV e/ou EIU poderá ser revista de ofício, mediante superveniência de fatos técnicos, alteração do projeto ou evidência de risco urbanístico.

§2º A omissão, falsidade, incompletude ou divergência grave no EVTEU implicará nulidade do procedimento e arquivamento do processo até sua regularização, sem prejuízo de responsabilização administrativa e civil.

Art. 5º – Da Prevalência e Integração

Este Anexo integra e complementa o corpo normativo do Plano Diretor, prevalecendo sobre normas gerais e aplicando-se subsidiariamente o Estatuto da Cidade, a legislação urbanística municipal e as normas técnicas aplicáveis, possuindo força normativa plena como parte integrante da Lei Complementar do Plano Diretor Participativo do Município de Juína-MT.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 06.A – FORMULÁRIO PADRÃO DE REQUERIMENTO DE ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, ECONÔMICA E URBANA (EVTEU)

1. Identificação do Requerimento

Campo	Informação a ser preenchida pelo Requerente
Nº de Protocolo (SMIT):	
Data de Protocolo:	
Responsável pelo Recebimento (NPDU):	
Tipo de Empreendimento:	<input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Logístico <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Infraestrutura
Categoria:	<input type="checkbox"/> Novo Empreendimento <input type="checkbox"/> Ampliação <input type="checkbox"/> Alteração de Uso <input type="checkbox"/> Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) <input type="checkbox"/> Reestruturação Territorial <input type="checkbox"/> Regularização

2. Identificação do Empreendimento

Campo	Informação a ser preenchida
Nome do Empreendimento / Projeto:	
Endereço Completo:	
Bairro / Zona / Macroárea:	
Matrícula do Imóvel:	
Inscrição Imobiliária:	
Área Total do Terreno (m ²):	
Área de Implantação (m ²):	
Área de Expansão Prevista (m ²):	
Atividade Principal:	
Atividades Complementares:	
Número Estimado de Usuários / Moradores:	



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Campo	Informação a ser preenchida
Número Estimado de Empregos Gerados:	

3. Identificação dos Responsáveis Técnicos e Jurídicos

Campo	Informação a ser preenchida
Empreendedor / Pessoa Jurídica:	
CNPJ:	
Endereço da Sede:	
Telefone / E-mail:	
Responsável Legal:	
CPF:	
Responsável Técnico pelo EVTEU:	
Profissão / Registro (CAU/CREA):	
Endereço Profissional:	
Telefone / E-mail Profissional:	

4. Caracterização Técnica e Territorial

Aspecto	Informação Detalhada
Localização no Mapa Urbano / Macrozoneamento:	
Tipo de Ocupação Proposta:	<input type="checkbox"/> Vertical <input type="checkbox"/> Horizontal <input type="checkbox"/> Loteamento <input type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/> Infraestrutura Pública
Área de Influência Direta (m):	(mínimo de 1.000 metros)
Situação Atual da Área:	<input type="checkbox"/> Vazia <input type="checkbox"/> Parcialmente Ocupada <input type="checkbox"/> Ocupada <input type="checkbox"/> Área de Expansão
Topografia Predominante:	<input type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Suave <input type="checkbox"/> Acentuada <input type="checkbox"/> Irregular
Tipo de Solo e Condições de Drenagem:	



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Aspecto	Informação Detalhada
Acessos Existentes e Vias de Ligação:	
Disponibilidade de Água e Esgoto:	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Parcial <input type="checkbox"/> Não – Descrever necessidade de ampliação
Disponibilidade de Energia Elétrica:	
Sistema de Drenagem Pluvial:	
Coleta e Destinação de Resíduos:	
Proximidade de Áreas Ambientais Sensíveis:	
Demanda Estimada de Infraestrutura Adicional:	

5. Documentos Obrigatórios Anexos

Documento	Anexado (✓)	Observações
<input type="checkbox"/> Planta de Localização Georreferenciada (escala mínima 1:10.000)		
<input type="checkbox"/> Memorial Descritivo do Empreendimento		
<input type="checkbox"/> Cópia da Matrícula Atualizada do Imóvel		
<input type="checkbox"/> ART ou RRT dos Responsáveis Técnicos		
<input type="checkbox"/> Declaração de Conformidade Urbanística (emitida pelo NPDU, se houver)		
<input type="checkbox"/> Diagnóstico Preliminar de Infraestrutura		
<input type="checkbox"/> Estimativa de Custos e Contrapartidas		
<input type="checkbox"/> Mapa de Macrozoneamento Afetado		
<input type="checkbox"/> Outros Documentos Relevantes (especificar): _____		

6. Declarações do Requerente

Declaro, sob as penas da lei, que todas as informações e documentos apresentados são verdadeiros e que o empreendimento respeitará as legislações urbanísticas e ambientais vigentes no Município de Juína-MT.

Autorizo a fiscalização técnica e a utilização dos dados para fins de análise, monitoramento e georreferenciamento no Sistema Municipal de Informações Urbanas e Territoriais – SMIT.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Juína-MT, ___ de _____ de _____.

Assinatura do Requerente ou Representante Legal

CPF/CNPJ: _____

Assinatura do Responsável Técnico (ART/RRT)

Nº Registro: _____

7. Controle Administrativo (Uso Exclusivo do NPDU)

Campo	Preenchimento Interno
Responsável pelo Recebimento (NPDU):	
Número do Processo Interno:	
Data de Autuação:	
Técnico Designado:	
Data de Emissão do Termo de Referência:	
Prazo Máximo para Entrega do EVTEU:	
Data do Parecer Técnico Conclusivo:	
Resultado da Análise:	<input type="checkbox"/> Viável <input type="checkbox"/> Viável com Condições <input type="checkbox"/> Inviável
Encaminhamento Definido:	<input type="checkbox"/> EIV <input type="checkbox"/> EIU <input type="checkbox"/> Licenciamento Direto
Observações / Recomendações:	

8. Observações Gerais

- I. Este formulário deve ser protocolado junto ao NPDU e cadastrado com número único no Sistema Municipal de Informações Urbanas e Territoriais (SMIT), integrando o banco oficial de dados urbanísticos do Município.
- II. O protocolo digital do requerimento e dos documentos anexos será implantado por ato da Administração Municipal, garantindo integração aos fluxos internos de tramitação e consulta pública.
- III. Em caso de dúvida ou lacuna procedimental, aplicar-se-ão, de forma supletiva, as disposições da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e demais normas de planejamento urbano e gestão territorial.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 07

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUÍNA

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO – NPDU

Versão Oficial 2025.4

ANEXO 07 — ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Natureza: Técnica, urbanística e socioambiental, com caráter preventivo e vinculante para a autorização de empreendimentos e atividades com potencial de impacto urbano na dinâmica local.

Finalidade: Avaliar, de forma antecipada e fundamentada, os efeitos positivos e negativos de empreendimentos ou atividades públicas ou privadas sobre a qualidade de vida da população residente nas áreas de influência direta e indireta, garantindo decisões administrativas compatíveis com a capacidade de suporte do território, com o interesse público e com as diretrizes do Plano Diretor Participativo de Juína-MT.

1. Fundamentação Legal

O EIV tem respaldo nos arts. 36 a 38 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e nas diretrizes do Plano Diretor Participativo de Juína-MT, integrando o conjunto de instrumentos de controle urbanístico e ambiental previstos pela Nova Política Urbana Municipal.

2. Hipóteses de Aplicação

O EIV poderá ser exigido nas seguintes situações, **quando assim determinado pelo EVTEU**, observado o Art. 40-A e o Anexo 07 desta Lei Complementar:

- I – Empreendimentos residenciais com 300 (trezentas) ou mais unidades habitacionais;
- II – Empreendimentos comerciais, industriais ou mistos com área construída igual ou superior a 7.500 m² (sete mil e quinhentos metros quadrados);
- III – Empreendimentos geradores de tráfego intenso ou que interfiram significativamente na mobilidade urbana;
- IV – Alterações de uso do solo com potencial de impacto sobre a rede urbana;
- V – Implantação de equipamentos urbanos de grande porte, polos institucionais, distritos empresariais ou centros logísticos;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

VI – Empreendimentos localizados em zonas de transição ou de fragilidade ambiental, conforme definido pelo Macrozoneamento;

VII – Casos de Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), sempre que houver mudança de uso com potencial de impacto significativo sobre a vizinhança, devendo o requerente apresentar o EIV como condição prévia à autorização urbanística;

VIII – Casos específicos definidos pelo NPDU, mediante justificativa técnica fundamentada.

Parágrafo único — A análise das hipóteses descritas neste item **não dispensa** a etapa prévia de EVTEU, nos termos do Art. 40 desta Lei Complementar.

3. Objetivos do EIV

I – Identificar e mensurar os impactos positivos e negativos sobre a vizinhança e a infraestrutura urbana;

II – Avaliar a compatibilidade do empreendimento com o Plano Diretor, o Zoneamento Urbano e o Macrozoneamento Ambiental e Territorial;

III – Propor medidas mitigadoras, compensatórias e condicionantes;

IV – Garantir a participação social e a transparência administrativa;

V – Subsidiar o licenciamento urbanístico e a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) quando for o caso.

4. Fluxo Administrativo

Etapa	Descrição da Ação	Responsável
1. Requerimento e Protocolo	O interessado protocolará o pedido de EIV junto ao NPDU, com planta georreferenciada, memorial descritivo e justificativa técnica.	Requerente
2. Enquadramento e Termo de Referência	O NPDU avaliará o enquadramento do empreendimento e emitirá Termo de Referência definindo o conteúdo mínimo e o raio de abrangência (mínimo de 1.000 m).	NPDU
3. Elaboração do EIV	O requerente elaborará o estudo conforme o Termo de Referência, incluindo levantamentos técnicos, diagnósticos e proposições mitigadoras.	Requerente
4. Análise Técnica	O NPDU analisará o EIV, podendo solicitar ajustes, complementações ou diligências.	NPDU
5. Parecer Técnico Conclusivo	O NPDU emitirá parecer técnico aprovando, condicionando ou indeferindo o estudo.	NPDU
6. Publicação e Transparência	O resultado será publicado no Portal da Transparência e registrado no SMIT, garantindo acesso público.	NPDU
7. Registro e	O EIV e suas condicionantes serão cadastrados e acompanhados pelo	NPDU



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Etapa	Descrição da Ação	Responsável
Monitoramento	NPDU e demais secretarias competentes.	

5. Conteúdo Mínimo do EIV

O estudo deverá conter, no mínimo:

1. Identificação do empreendimento e do proponente;
2. Descrição detalhada do uso proposto e do entorno imediato;
3. Diagnóstico urbanístico e ambiental da área de influência (mínimo de 1.000 m de raio);
4. Avaliação dos impactos sobre:
 - a. Trânsito e mobilidade urbana;
 - b. Paisagem urbana e ventilação;
 - c. Infraestrutura urbana (água, esgoto, drenagem, energia, resíduos);
 - d. Adensamento populacional e densidade construtiva;
 - e. Uso e ocupação do solo;

Patrimônio cultural e ambiental;

5. g) Segurança pública e conforto ambiental;
6. Identificação dos impactos positivos e negativos;
7. Proposição de medidas mitigadoras e compensatórias;
8. Cronograma de execução das medidas propostas;
9. Declaração de compatibilidade com o Plano Diretor e o Zoneamento Urbano;
10. Parecer técnico conclusivo do NPDU.

6. Formulários e Documentos Padrão

Documento	Descrição
Requerimento de EIV	Formulário padronizado de solicitação, com identificação, localização e justificativa técnica.
Termo de Referência Técnico	Documento emitido pelo NPDU com parâmetros e diretrizes de análise.
Relatório de Impacto de Vizinhança	Estudo completo elaborado pelo requerente conforme Termo de Referência.
Parecer Técnico Conclusivo	Documento emitido pelo NPDU contendo decisão (aprovação, aprovação condicionada)



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Documento	Descrição
	ou indeferimento).

7. Prazos e Vigência

- O prazo para análise técnica do EIV é de 60 (sessenta) dias, prorrogável uma única vez por igual período mediante justificativa técnica formal.
- O EIV aprovado terá validade de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser revalidado se não houver alteração substancial do projeto.
- O descumprimento das condicionantes implicará suspensão da licença urbanística ou indeferimento da aprovação.

8. Integração com Outros Estudos e Instrumentos

§1º. O EIV poderá ser precedido de EVTEU, conforme complexidade e porte do empreendimento.

§2º. Os resultados do EIV deverão subsidiar o Estudo de Impacto Urbano (EIU), quando exigido.

§3º. As conclusões e condicionantes do EIV serão incorporadas ao licenciamento urbanístico e aos processos de Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU).

§4º. Todos os documentos, pareceres e publicações deverão ser protocolados e registrados no SMIT, garantindo rastreabilidade e transparência administrativa.

9. Aplicação Subsidiária

Na ausência de regulamentação específica, aplicam-se, de forma supletiva, as disposições da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), bem como as normas complementares do Plano Diretor Participativo de Juína, observando-se os princípios da precaução, transparência e sustentabilidade urbana.

10. Nota Explicativa

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o principal instrumento técnico de controle preventivo do uso do solo urbano.

Em Juína, sua exigência se estende também às Outorgas Onerosas de Alteração de Uso (OOAU), como medida de segurança técnica e de planejamento, assegurando que qualquer alteração de uso urbano com potencial impacto na vizinhança seja precedida de análise detalhada e parecer técnico do NPDU.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 07-A

FORMULÁRIO PADRÃO DE REQUERIMENTO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

1. Identificação do Requerimento

Campo	Informação a ser preenchida pelo Requerente
Nº de Protocolo (SMIT):	
Data de Protocolo:	
Responsável pelo Recebimento (NPDU):	
Tipo de Empreendimento:	<input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Logístico <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Infraestrutura
Categoria:	<input type="checkbox"/> Novo Empreendimento <input type="checkbox"/> Ampliação <input type="checkbox"/> Alteração de Uso <input type="checkbox"/> Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) <input type="checkbox"/> Reestruturação Territorial <input type="checkbox"/> Regularização

2. Identificação do Empreendimento

Campo	Informação a ser preenchida
Nome do Empreendimento / Projeto:	
Endereço Completo:	
Bairro / Zona / Macroárea:	
Matrícula do Imóvel:	
Inscrição Imobiliária:	
Área Total do Terreno (m ²):	
Área Construída Total (m ²):	
Área de Expansão Prevista (m ²):	
Atividade Principal:	
Atividades Complementares:	



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Campo	Informação a ser preenchida
Número Estimado de Unidades Habitacionais / Usuários:	
Número Estimado de Empregos Gerados:	

3. Identificação dos Responsáveis Técnicos e Jurídicos

Campo	Informação a ser preenchida
Empreendedor / Pessoa Jurídica:	
CNPJ:	
Endereço da Sede:	
Telefone / E-mail:	
Responsável Legal:	
CPF:	
Responsável Técnico pelo EIV:	
Profissão / Registro (CAU/CREA):	
Endereço Profissional:	
Telefone / E-mail Profissional:	

4. Caracterização Técnica e Territorial

Aspecto	Informação Detalhada
Localização no Mapa Urbano / Macrozoneamento:	
Tipo de Ocupação Proposta:	<input type="checkbox"/> Vertical <input type="checkbox"/> Horizontal <input type="checkbox"/> Loteamento <input type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/> Infraestrutura Pública
Área de Influência Direta (m):	(mínimo de 1.000 metros)
Situação Atual da Área:	<input type="checkbox"/> Vazia <input type="checkbox"/> Parcialmente Ocupada <input type="checkbox"/> Ocupada <input type="checkbox"/> Área de Expansão



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Aspecto	Informação Detalhada
Topografia Predominante:	<input type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Suave <input type="checkbox"/> Acentuada <input type="checkbox"/> Irregular
Tipo de Solo e Condições de Drenagem:	
Acessos Existentes e Vias de Ligação:	
Disponibilidade de Água e Esgoto:	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Parcial <input type="checkbox"/> Não – Descrever necessidade de ampliação _____
Disponibilidade de Energia Elétrica:	
Sistema de Drenagem Pluvial:	
Coleta e Destinação de Resíduos:	
Proximidade de Áreas Ambientais Sensíveis:	
Demanda Estimada de Infraestrutura Adicional:	

5. Documentos Obrigatórios Anexos

Documento	Anexado (✓)	Observações
<input type="checkbox"/> Planta de Localização Georreferenciada (escala mínima 1:10.000)		
<input type="checkbox"/> Memorial Descritivo do Empreendimento		
<input type="checkbox"/> Cópia da Matrícula Atualizada do Imóvel		
<input type="checkbox"/> ART ou RRT dos Responsáveis Técnicos		
<input type="checkbox"/> Declaração de Conformidade Urbanística (emitida pelo NPDU, se houver)		
<input type="checkbox"/> Diagnóstico Preliminar de Impactos sobre Vizinhança		
<input type="checkbox"/> Estimativa de Tráfego e Estacionamento		
<input type="checkbox"/> Mapa de Macrozoneamento Afetado		
<input type="checkbox"/> Termo de Referência do EIV emitido pelo NPDU		
<input type="checkbox"/> Outros Documentos Relevantes (especificar): _____		



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

6. Declarações do Requerente

Declaro, sob as penas da lei, que todas as informações e documentos apresentados são verdadeiros e que o empreendimento respeitará as legislações urbanísticas e ambientais vigentes no Município de Juína-MT. Autorizo a fiscalização técnica e a utilização dos dados para fins de análise, monitoramento e georreferenciamento no Sistema Municipal de Informações Urbanas e Territoriais – SMIT.

Juína-MT, ___ de _____ de _____.

Assinatura do Requerente ou Representante Legal

CPF/CNPJ: _____

Assinatura do Responsável Técnico (ART/RRT)

Nº Registro: _____

7. Controle Administrativo (Uso Exclusivo do NPDU)

Campo	Preenchimento Interno
Responsável pelo Recebimento (NPDU):	
Número do Processo Interno:	
Data de Autuação:	
Técnico Designado:	
Data de Emissão do Termo de Referência:	
Prazo Máximo para Entrega do EIV:	
Data do Parecer Técnico Conclusivo:	
Resultado da Análise:	<input type="checkbox"/> Viável <input type="checkbox"/> Viável com Condições <input type="checkbox"/> Inviável
Encaminhamento Definido:	<input type="checkbox"/> Licenciamento Direto <input type="checkbox"/> EIU <input type="checkbox"/> Indeferimento
Observações / Recomendações:	

8. Observações Gerais

- Este formulário deve ser protocolado junto ao NPDU e cadastrado com número único no SMIT, integrando o banco oficial de dados urbanísticos do Município.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

2. O protocolo digital do requerimento e dos documentos anexos será implantado por ato da Administração Municipal.
3. Em caso de dúvida ou omissão procedimental, aplicam-se, de forma supletiva, as disposições da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e as normas do Plano Diretor Participativo de Juína.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 08

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUÍNA

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO – NPDU

Versão Oficial 2025.4

ANEXO 08 — ESTUDO DE IMPACTO URBANO (EIU)

Natureza: Técnica-urbanística, territorial e multidisciplinar, com caráter vinculante para análise de grandes projetos e operações urbanas de repercussão estrutural no território municipal.

Finalidade: Avaliar, de modo abrangente e integrado, os impactos urbanos decorrentes de empreendimentos, intervenções ou operações urbanas estruturantes, considerando variáveis territoriais, normativas, ambientais, infraestruturais, sociais e econômico-fiscais, assegurando decisões administrativas compatíveis com a estratégia de desenvolvimento urbano definida pelo Plano Diretor de Juína-MT.

1. Fundamentação Legal

O Estudo de Impacto Urbano (EIU) é previsto nos artigos 4º, inciso VI, e 40, §4º, da **Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade)** e integra o conjunto de instrumentos técnicos de planejamento estratégico do território. Tem por finalidade avaliar os efeitos territoriais de empreendimentos e projetos urbanos que excedam a escala da vizinhança, especialmente aqueles que impliquem transformações em macrozonas, redes de infraestrutura, drenagem, mobilidade ou dinâmica urbana ampliada.

2. Hipóteses de Obrigatoriedade

O Estudo de Impacto Urbano – EIU poderá ser exigido nas seguintes situações, **quando assim determinado pelo EVTEU**, observado o Art. 40-B e o Anexo 08 desta Lei Complementar:

I – Empreendimentos com área superior a 10 (dez) hectares ou que impactem duas ou mais macrozonas;

II – Instalação de distritos industriais, centros logísticos, infraestruturas regionais ou polos institucionais de alta densidade;

III – Grandes projetos urbanísticos estruturantes, tais como loteamentos especiais, parques temáticos, centros atacadistas, polos habitacionais ou rodoanéis;

IV – Empreendimentos que impliquem obras públicas de ampliação de redes estruturais (água, esgoto, energia, resíduos, drenagem, vias arteriais);

V – Outros casos definidos pelo NPDU, mediante parecer técnico fundamentado.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Parágrafo único — A análise das hipóteses descritas neste item não dispensa a etapa prévia e EVTEU, nos termos do Art. 40 desta Lei Complementar.

3. Objetivos do EIU

- Avaliar a **compatibilidade territorial** com o Plano Diretor, Macrozoneamento e Planos Setoriais;
- Mensurar os **impactos diretos, indiretos e cumulativos** sobre o território;
- Propor **medidas compensatórias estruturais** (funcionais, físicas ou financeiras);
- Integrar o licenciamento urbanístico à **governança intersetorial** (meio ambiente, mobilidade, defesa civil);
- Assegurar a **sustentabilidade urbana e equidade territorial** de longo prazo.

4. Fluxo Administrativo Integrado

O EIU seguirá as seguintes etapas, sob coordenação do NPDU:

Etapa	Ação	Responsável
1	Protocolo de requerimento com planta, memorial, ART/RRT	Requerente
2	Emissão do Termo de Referência multidisciplinar	NPDU
3	Elaboração do estudo (equipe multidisciplinar)	Requerente
4	Análise técnica integrada e emissão do PTI	NPDU + Órgãos
5	Participação pública (quando aplicável)	NPDU
6	Parecer técnico conclusivo	NPDU
7	Publicação no Portal e registro no SMIT	NPDU
8	Monitoramento e relatórios periódicos	NPDU

5. Conteúdo Mínimo

- Identificação completa do empreendimento e seus responsáveis;
- Diagnóstico territorial (mínimo de **2.000 metros de raio**);
- Avaliação de infraestrutura e mobilidade urbana;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

- Simulações de impacto e adensamento;
- Propostas de compensações estruturais;
- Plano de Monitoramento com indicadores.

6. Integração com EIV e EVTEU

- O EIV poderá ser dispensado quando plenamente englobado no EIU, desde que conste no parecer técnico;
- O EVTEU poderá ser exigido como etapa preliminar, sobretudo em áreas frágeis ou de expansão urbana.

7. Prazos e Vigência

- Análise: até 120 dias, prorrogável por mais 120 dias mediante justificativa técnica;
- Vigência: vinculada à licença urbanística e reavaliável se houver alteração no projeto.

8. Aplicação Subsidiária

Na omissão de normas locais, aplicam-se supletivamente:

- Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);
- Normas estaduais de gestão ambiental e defesa civil;
- Princípios da precaução, sustentabilidade e função social do território.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 08-A

FORMULÁRIO PADRÃO DE REQUERIMENTO DE ESTUDO DE IMPACTO URBANO (EIU)

1. Identificação do Requerimento

Campo	Informação a ser preenchida pelo Requerente
Nº de Protocolo (SMIT):	
Data de Protocolo:	
Responsável pelo Recebimento:	
Tipo de Empreendimento:	() Residencial () Comercial () Industrial () Logístico () Misto () Institucional
Categoria:	() Novo () Ampliação () Reestruturação Urbana () Regularização

2. Identificação do Empreendimento

Campo	Informação a ser preenchida
Nome do Empreendimento / Projeto	
Endereço Completo	
Bairro / Zona / Macroárea	
Matrícula do Imóvel	
Inscrição Imobiliária	
Área Total do Terreno (m ²)	
Área Construída (m ²)	
Raio de Influência Direta (m)	(mínimo de 2.000 m)
Atividade Principal	
Atividades Complementares	
Estimativa de Empregos	
Nº de Unidades / Lotes	



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

3. Identificação dos Responsáveis

Campo	Informação a ser preenchida
Empreendedor / Empresa	
CNPJ	
Endereço da Sede	
Telefone / E-mail	
Responsável Legal	
CPF	
Coordenador Técnico do EIU	
Registro Profissional (CAU/CREA)	
Equipe Técnica Multidisciplinar	
E-mail Profissional	

4. Caracterização Territorial

Aspecto	Informação Detalhada
Tipo de Ocupação	() Vertical () Horizontal () Misto
Extensão Territorial (ha)	
Nº de Pavimentos	
Conectividade Viária Principal	
Distância entre Interseções (m)	
Demanda estimada de água (m³/dia)	
Demanda estimada de esgoto (m³/dia)	
Resíduos estimados (kg/dia)	
Tráfego estimado (veíc/dia)	
Possui licenças anteriores?	() Sim () Não - Quais: _____



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

5. Documentos Obrigatórios Anexos

Documento	Anexado (✓)	Observações
Planta de Localização Georreferenciada		
Memorial Descritivo do Empreendimento		
Matrícula Atualizada do Imóvel		
ART/RRT dos Responsáveis Técnicos		
Diagnóstico Territorial Preliminar		
Declaração de Conformidade Urbanística		
Mapa de Macrozonas e Infraestrutura		
Estimativas de Demanda de Infraestrutura		
Estudo Preliminar de Tráfego (se aplicável)		
Outros (especificar)		

6. Declarações Finais

Declaro, sob as penas da lei, que as informações e documentos apresentados são verdadeiros, e que o empreendimento respeitará integralmente as legislações urbanísticas e ambientais vigentes no Município de Juína-MT. Autorizo a fiscalização e o uso dos dados para fins de planejamento e georreferenciamento no SMIT.

Local e Data: Juína-MT, ____ de _____ de _____.

Assinatura do Requerente _____

CPF/CNPJ: _____

Assinatura do Responsável Técnico (ART/RRT): _____

Nº Registro: _____



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 09

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUÍNA

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO – NPDU

Versão Oficial 2025.4

ANEXO 09 — OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU)

Natureza: Instrumento urbanístico compensatório e indutor de compatibilidade urbanístico-ambiental, com efeito jurídico vinculante e condicionante à autorização do uso do solo em desconformidade com o uso originário.

Finalidade: Estabelecer critérios, procedimentos, condicionantes e contrapartidas para autorização de alteração de uso de imóveis no território municipal, assegurando que a flexibilização normativa ocorra mediante compensação proporcional, compatibilidade urbanístico-ambiental e alinhamento às diretrizes do Plano Diretor Participativo de Juína-MT.

1. Finalidade e Enquadramento

A Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) é o instrumento urbanístico pelo qual o Município, mediante contrapartidas previamente definidas, autoriza a mudança da categoria de uso de um imóvel quando essa modificação gere impactos relevantes sobre a vizinhança, a infraestrutura ou o equilíbrio urbano-ambiental.

Possui caráter excepcional, condicionado e compensatório, devendo respeitar a função social da propriedade, a sustentabilidade territorial e as diretrizes do Plano Diretor Participativo de Juína.

2. Fundamentos Legais e Integração Sistêmica

Base Legal	Descrição
Constituição Federal, art. 182	Ordenamento da função social da cidade e da propriedade.
Lei Federal nº 09.257/2001 (Estatuto da Cidade)	Instrumentos de política urbana e compensações urbanísticas.
Plano Diretor de Juína (Cap. II, IV e V)	Diretrizes locais e procedimentos administrativos.
Anexo 04 – Tabela de Correlação	Correlação técnica: OOAU ↔ SMIT, EIV, EVTEU, Painel Público.
Anexo 05 – Matriz RACI	Define responsabilidades por secretaria e prazos operacionais.

Integração obrigatória com SIG, CTM, SMIT, Painel Público e FMDT (Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial).



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

3. Hipóteses de Aplicação

A OOAU será obrigatória sempre que a alteração de uso:

1. Aumentar a carga urbanística (tráfego, densidade, consumo de serviços).
2. Estiver localizada em zonas de transição ou fragilidade ambiental.
3. Contrariar o uso predominante da macrozona ou eixo de centralidade.
4. Implicar mudança de categoria de risco ou impacto significativo.
5. For classificada pelo NPDU como alteração com impacto relevante após análise de enquadramento.

4. Objetivos Específicos

- Compatibilizar usos e funções urbanas.
- Promover equilíbrio entre densidades e infraestrutura.
- Mitigar ou compensar impactos locais.
- Induzir requalificação e sustentabilidade urbana.
- Vincular contrapartidas a projetos estratégicos do Plano Diretor.

5. Procedimento Administrativo – Passo a Passo

Etapa	Ação	Responsável
1. Requerimento	Protocolo do pedido no SMIT com documentação técnica (Anexo 09-A).	Requerente
2. Enquadramento	Análise de enquadramento e definição dos estudos exigíveis (EVTEU, EIV ou EIU).	NPDU
3. Elaboração dos Estudos	Produção dos estudos técnicos conforme TR (Anexo 09-B).	Responsável Técnico
4. Análise Técnica	Revisão dos estudos, cálculo da contrapartida e emissão de parecer técnico.	NPDU
5. Pactuação	Assinatura do Termo de Compensação Urbanística (Anexo 09-D).	NPDU / Requerente
6. Registro e Transparência	Registro no CTM e publicação no Painel Público.	NPDU
7. Fiscalização	Monitoramento e auditoria das condicionantes.	NPDU / Secretarias correlatas



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

6. Conteúdo Técnico Mínimo

1. Identificação do imóvel e proponente.
2. Descrição do uso atual e uso pretendido.
3. Diagnóstico urbanístico (macrozonas, hierarquia viária, centralidades).
4. Estudos técnicos (EVTEU, EIV e/ou EIU).
5. Avaliação da capacidade de suporte.
6. Proposta de mitigação e compensação.
7. Cálculo da contrapartida.
8. Cronograma de execução e fiscalização.
9. Vinculação ao FMDT e publicação no SMIT.

7. Cálculo da Contrapartida

Fórmula geral:

$$CC = B \times Ic \times Kz \times Ka \times Kp$$

Símbolo	Significado	Fonte
B	Base de referência (R\$/m ² privativo ou VUP – CTM)	Cadastro Técnico Multifinalitário
Ic	Índice de carga (tráfego, redes, resíduos, densidade)	EIV / EVTEU
Kz	Coeficiente de sensibilidade zonal	Macrozoneamento
Ka	Fator de adensamento	Plano Diretor
Kp	Peso de prioridade pública	Diretriz setorial

O resultado (CC) expressa o valor da contrapartida em reais ou equivalente físico (obra ou serviço).

8. Tipos de Contrapartidas Urbanísticas

Categoria	Exemplo de Aplicação
Mobilidade	Pavimentação, calçadas acessíveis, faixas de travessia, ciclovias.
Infraestrutura	Drenagem, abastecimento, esgotamento, energia.
Meio Ambiente	Áreas verdes, arborização, jardins de chuva.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Categoria	Exemplo de Aplicação
Habitação Social	Cotas de HIS, doação de área pública para moradia social.
Tecnologia Urbana	Atualização cadastral, integração ao SIG/SMIT.
Financeira (FMDT)	Pagamento ao fundo para obras estratégicas municipais.

9. Prazos e Validade

Etapa	Prazo Máximo	Observação
Análise do NPDU	60 dias	Prorrogável por igual período.
Execução das contrapartidas	Conforme cronograma do TCU	Fiscalização via SIG/SMIT.
Validade da autorização	24 meses	Renovável uma vez mediante justificativa.

O descumprimento das condicionantes suspenderá automaticamente a autorização, com registro público no SMIT e comunicação ao Conselho da Cidade.

10. Publicidade e Controle Social

- Todos os documentos e decisões serão publicados no Painel Público e registrados no SMIT.
- Os processos de maior impacto territorial deverão ser submetidos ao Conselho da Cidade para acompanhamento.
- Relatórios de execução integrarão o Sistema de Monitoramento Urbano (SMU) e o Relatório Bienal de Avaliação do PDM.

11. Da Inexistência de Dispensa e da Graduação da Contrapartida

A Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU é obrigatória em toda e qualquer hipótese de modificação de uso, vedada sua dispensa total, ainda que a alteração seja de baixo impacto urbanístico, nos termos do Art. 41 desta Lei Complementar, cabendo ao NPDU apenas graduar a intensidade da contrapartida conforme a magnitude do efeito territorial demonstrado pelos estudos técnicos.

§1º Nas hipóteses de impacto reduzido, a contrapartida poderá assumir uma das seguintes formas:

I – financeira mínima proporcional ao porte, definida nos termos deste Anexo; ou

II – operacional não-financeira, consistente em obrigação técnica de interesse público (atualização cadastral, georreferenciamento, execução de melhoria local, integração de dados ao SMIT ou equivalente).



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

§2º A escolha entre as modalidades previstas nos incisos I e II será de competência técnica exclusiva do NPDU, mediante justificativa expressa no Parecer Conclusivo (Anexo 09-E).

§3º A ausência de contrapartida formalizada, em qualquer caso, implica nulidade do ato autorizatório, com bloqueio automático de tramitação no SMIT e comunicação ao Conselho da Cidade.

12. Disposições Finais

- Casos omissos serão resolvidos pelo NPDU, com base no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor.
- Este anexo será atualizado periodicamente e incorporado ao SMIT como módulo normativo.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 09-A

FORMULÁRIO PADRÃO DE REQUERIMENTO DE OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU)

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Nº de Protocolo (SMIT): _____

Data de Protocolo: _____

Responsável pelo Recebimento (NPDU): _____

2. DADOS DO EMPREENDIMENTO

Nome do Empreendimento: _____

Endereço Completo / Bairro / Macroárea: _____

Matrícula / Inscrição Imobiliária: _____

Área Total (m²): _____ Área Construída (m²): _____

3. ALTERAÇÃO PROPOSTA

Uso Atual: _____

Uso Pretendido: _____

4. RESPONSÁVEIS

Empreendedor / Pessoa Jurídica: _____

CNPJ: _____

Responsável Técnico: _____

Registro Profissional (CAU/CREA): _____

Telefone / E-mail: _____

5. DOCUMENTOS ANEXADOS — MARCAR COM (✓)

- Planta georreferenciada
- Memorial descritivo do empreendimento
- EVTEU
- EIV / EIU (quando aplicável)
- ART/RRT dos responsáveis técnicos
- Declaração de Conformidade Urbanística (quando houver)
- Mapa de Macrozoneamento afetado
- Termo de Referência emitido pelo NPDU (quando houver)
- Outros documentos (especificar): _____

Local e Data: Juína-MT, ____ de _____ de ____.

Assinatura do Requerente ou Representante Legal



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Assinatura do Responsável Técnico (ART/RRT)

Nº Registro: _____



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 09-B

TERMO DE REFERÊNCIA TÉCNICO (TR – OOAU)

1. Identificação do Processo

Número do Processo (SMIT): _____

Data de Emissão do TR: _____

Técnico Responsável (NPDU): _____

2. Objeto da Análise

Descrição sucinta da alteração de uso pretendida:

3. Delimitação Espacial da Análise

Endereço / Macroárea / Zona: _____

Raio de Influência a Considerar: _____ metros

4. Estudos Exigíveis

EVTEU

EIV

EIU

Outros (especificar): _____

5. Bases Técnicas Obrigatórias

SIG Juína

CTM

SMIT

Mapa de Macrozoneamento

Diretrizes do PDM / Legislação Complementar

6. Produtos Obrigatórios do Requerente

Estudo Técnico (conforme item 6 do Anexo 09)

Planilha de Contrapartida (Anexo 09-C)

Minuta do TCU-OOAU (Anexo 09-D)

7. Prazos

Prazo Máximo para Entrega: _____ dias corridos

Assinatura / Carimbo — NPDU



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 09-C

PLANILHA DE CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA (OOAU)

Identificação do Empreendimento: _____

Endereço / Macroárea: _____

Parâmetro	Descrição / Fonte	Valor
B	Valor base R\$/m ² – PGV (uso concedido – uso básico)	
Ic	Índice de carga (impactos do EVTEU/EIV)	
Kz	Coef. de sensibilidade zonal	
Ka	Fator de adensamento	
Kp	Peso de prioridade pública	
Ap	Área passível de alteração (m ²)	

Fórmula: $CC = B \times Ic \times Kz \times Ka \times Kp \times Ap$

Valor Total da Contrapartida (R\$): R\$ _____

Modalidade de Execução:

- () Financeira — FMDT
 () Obra direta
 () Serviço urbanístico
 () Combinada

Cronograma proposto:

Assinatura / Responsável Técnico — NPDU



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 09-D

TERMO DE COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA (TCU-OOAU)

Requerente / CNPJ: _____

Imóvel / Matrícula: _____

Endereço Completo: _____

Objeto do Termo:

Autorização de alteração de uso mediante contrapartida urbanística nas condições abaixo.

Contrapartida Definida

Valor total (R\$): _____

Modalidade: () Financeira () Obra () Serviço () Mista

Descrição resumida:

Prazos e Execução

Início: _____ Conclusão: _____

Garantias

() Caução () Seguro () Termo Compromisso () Outra: _____

Penalidades por Descumprimento

- Suspensão automática da autorização
- Bloqueio no SMIT
- Comunicação ao Conselho da Cidade
- Execução de garantia

Assinam:

Requerente: _____

NPDU: _____

Testemunha 1: _____

Testemunha 2: _____



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 09-E

PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO (NPDU)

Processo SMIT nº: _____

Empreendimento: _____

Endereço: _____

Resumo dos Estudos Analisados

EVTEU EIV EIU Outros: _____

Síntese técnica:

Compatibilidade com o Plano Diretor / Macrozoneamento

Avaliação da Contrapartida

Adequada Readequar Insuficiente

Justificativa:

Decisão

APROVADO

APROVADO COM CONDICIONANTES

INDEFERIDO

Condicionantes / Recomendações:

Determinações finais para registro no SMIT/CTM:

Assinatura Técnico NPDU: _____

Data: // _____



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 10

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUÍNA

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO – NPDU

Versão Oficial 2025.4

Natureza: Instrumento urbanístico de natureza compensatória, financeira e extrafiscal

ANEXO 10 — OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC), com efeito vinculante para a concessão de potencial construtivo adicional mediante contrapartida ao Município.

Finalidade: Estabelecer critérios, parâmetros, limites, fórmulas, procedimentos e condicionantes para a concessão de direito de construir acima do coeficiente básico previsto em lei, assegurando equilíbrio econômico, transparência, interesse público, destinação finalística dos recursos e compatibilidade com as diretrizes do Plano Diretor Participativo de Juína-MT.

Art. 1º — Conceito e Obrigatoriedade

A Outorga Onerosa do Direito de Construir — OODC é o instrumento urbanístico pelo qual o Município autoriza, mediante contrapartida financeira compulsória, o aproveitamento do solo acima do coeficiente básico ou dos limites de edificabilidade definidos em zoneamento, aplicando-se de forma obrigatória, permanente e independente da existência de impacto urbanístico relevante.

Art. 2º — Base de Cálculo e Alíquota

A contrapartida da OODC será calculada conforme a seguinte fórmula:

$$CC = 0,08 \times (A_{exc}) \times VUP$$

Onde:

I — A_{exc} = área excedente construída acima do coeficiente básico, em m²;

II — VUP = valor unitário padrão do metro quadrado, constante do Cadastro Técnico Multifinalitário — CTM;

III — 0,08 (8%) = alíquota fixa e única, aplicável a todo o território municipal.

Parágrafo único — É vedada a aplicação de coeficientes redutores, exceções localizadas ou regimes especiais de isenção ou abatimento da alíquota definida neste Anexo.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Art. 3º — Forma de Cumprimento

A OODC será cumprida exclusivamente por meio de contrapartida financeira em moeda corrente nacional, vedada a substituição por:

- I — obras diretas no local;
- II — execução de serviços públicos;
- III — compensações ambientais ou urbanísticas alternativas;
- IV — doações, permutas, cessões ou equivalentes.

Art. 4º — Destinação e Vinculação

O produto integral da OODC — 100% — será destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial — FMDT, com vinculação específica a projetos estruturantes previstos:

- I — no Plano Diretor;
- II — nos Planos Setoriais Municipais;
- III — nos instrumentos normativos correlatos.

§1º O valor arrecadado será registrado no SMIT, CTM e Painel Público, com identificação do empreendimento, área excedente, fórmula aplicada e destinação.

§2º A ausência de registro implica nulidade absoluta do ato de outorga.

Art. 5º — Procedimento e Condicionantes

- I — Nenhum licenciamento urbanístico ou edilício poderá prosseguir sem a comprovação do recolhimento integral da OODC;
- II — A falta de pagamento suspende automaticamente a validade do ato;
- III — A aprovação de “habite-se” dependerá da quitação plena da contrapartida.

Art. 6º — Vedação e Nulidade

É nula de pleno direito toda outorga:

- I — concedida sem contrapartida integral;
- II — concedida com base diversa da fórmula definida;
- III — não registrada no SMIT/CTM/Painel Público;
- IV — dispensada total ou parcialmente por ato administrativo.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Art. 7º — Aplicação Subsidiária

Aplicam-se subsidiariamente o Estatuto da Cidade, as normas do CTM, o sistema SMIT e demais atos normativos deste Plano Diretor.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 10-A

FORMULÁRIO PADRÃO DE REQUERIMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)

1. Identificação do Requerimento

Nº do Protocolo (SMIT): _____

Data do Protocolo: // _____

Responsável pelo Recebimento (NPDU): _____

2. Classificação do Pedido

- Novo empreendimento
 Ampliação de empreendimento existente
 Alteração de projeto aprovado
 Regularização de situação consolidada
 Reconversão funcional (uso + construção)
 Retificação / revisão de cálculo anteriormente protocolado

3. Identificação do Empreendimento

Nome do Empreendimento/Projeto: _____

Endereço Completo / Bairro / Macroárea: _____

Matrícula do Imóvel / Inscrição Imobiliária: _____

Área Total do Terreno (m²): _____

Área Construída Existente (m²): _____

Área Pretendida para OODC (m²): _____

4. Responsáveis

Empreendedor / Pessoa Jurídica: _____

CNPJ: _____

Responsável Legal: _____ CPF: _____

Responsável Técnico: _____ CREA/CAU: _____

Contato (telefone/e-mail): _____

5. Documentos Anexos

- Planta georreferenciada
 Memorial descritivo
 ART/RRT do responsável técnico
 Estudo EVTEU
 Estudo EIV ou EIU (se aplicável)
 Declaração de Conformidade Urbanística (NPDU, se houver)
 Outros: _____

6. Declaração do Requerente

Declaro, sob as penas da lei, que as informações prestadas são verdadeiras e que assumo



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

integral observância às normas do Plano Diretor e anexos normativos.
Juína-MT, _____.

Assinatura do Requerente / CPF ou CNPJ

_____.

Assinatura do Responsável Técnico / CREA-CAU

_____.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 10-B

FORMULÁRIO DE ANÁLISE, CÁLCULO E DECISÃO (USO INTERNO – NPDU)

1. Identificação do Processo

Nº Interno NPDU: _____

Data de Autuação: _____

Técnico Designado: _____

2. Dados para Cálculo

Coeficiente básico aplicado (Cb): _____

Coeficiente pretendido (Cp): _____

Área passível de OODC (m²): _____

VUP (valor unitário padrão – CTM): R\$ _____ / m²

Índice de impacto urbanístico (ICU – quadro técnico): _____

Fator de sensibilidade zonal (Kz): _____

3. Fórmula aplicada

OODC = (Cp – Cb) × Área × VUP × ICU × Kz

Resultado do cálculo (R\$): R\$ _____

4. Modalidade de Contrapartida

Financeira ao FMDT

Física (obra/equipamento público)

Mista (financeira + física)

Justificativa técnica: _____

5. Parecer Técnico Conclusivo

Aprovado

Aprovado com condicionantes

Indeferido

Fundamentação sintética: _____

6. Controle e Registro

Registrar no SMIT

Registrar no CTM

Publicar no Painel Público

Data da publicação: _____

Assinatura e validação

Técnico do NPDU — Carimbo digital



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 11

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUÍNA

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO – NPDU

Versão Oficial 2025.4

ANEXO 11 — OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (OUC)

Natureza: Jurídico-urbanística e estratégica, com caráter vinculante para a constituição, estruturação, gestão e execução de projetos urbanos mediante consorciação público-privada.

Finalidade: Estabelecer normas, critérios, etapas e condicionantes para a instituição de Operações Urbanas Consorciadas no território municipal, assegurando a compatibilidade com o Plano Diretor, a repartição equilibrada de benefícios e ônus, a ampliação da função social da cidade e a execução coordenada de transformações estruturantes do espaço urbano de Juína-MT.

1. Finalidade e Enquadramento

A Operação Urbana Consorciada (OUC) é o instrumento jurídico-urbanístico destinado à reestruturação urbana coordenada, mediante parceria entre o Poder Público e agentes privados ou comunitários, com o objetivo de promover transformações estruturais em áreas específicas da cidade.

As OUCs têm como base os princípios da função social da propriedade, da justa distribuição dos benefícios e ônus da urbanização, e da gestão democrática do território, conforme previsto na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e neste Plano Diretor Participativo de Juína.

2. Fundamentação Legal

Norma / Referência	Descrição
Constituição Federal, art. 182 e 183	Ordena a função social da propriedade e da cidade.
Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade	Arts. 32 a 34 – Define a Operação Urbana Consorciada.
Lei Federal nº 14.133/2021	Procedimentos e parcerias administrativas correlatas.
Plano Diretor Participativo de Juína	Estabelece diretrizes locais de aplicação da OUC.
Anexo 04 – Relação de Instrumentos Urbanísticos	Integração com OOAU, OODC, TDC e Contribuição de Melhoria.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Norma / Referência	Descrição
Anexo 05 – Matriz de Responsabilidades (RACI)	Define prazos e responsáveis institucionais.

3. Objetivos da Operação Urbana Consorciada

- I – Reestruturar áreas subutilizadas ou degradadas;
- II – Melhorar infraestrutura, mobilidade e sustentabilidade ambiental;
- III – Promover habitação de interesse social em áreas centrais ou consolidadas;
- IV – Induzir o adensamento equilibrado e a diversificação de usos;
- V – Valorizar o patrimônio histórico, ambiental e paisagístico;
- VI – Assegurar justa repartição dos benefícios e ônus da urbanização;
- VII – Fomentar o investimento público-privado coordenado e transparente.

4. Conteúdo Técnico Mínimo da Proposta de OUC

Item	Descrição Técnica Obrigatória
1	Delimitação georreferenciada da área objeto da operação.
2	Diagnóstico urbanístico, ambiental, econômico e social.
3	Diretrizes e parâmetros urbanísticos propostos (uso, CA, TO, gabarito, HIS, HMP).
4	Estimativa de investimentos públicos e privados.
5	Definição das contrapartidas e instrumentos de financiamento (OODC, TDC, Contribuição de Melhoria).
6	Cronograma físico-financeiro.
7	Estratégia de governança e gestão.
8	Indicadores de desempenho e monitoramento.
9	Minuta do Protocolo de Intenções (Formulário OUC-A).

5. Etapas de Constituição da Operação Urbana Consorciada

Etapa	Descrição da Ação	Responsável Institucional
-------	-------------------	---------------------------



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Etapa	Descrição da Ação	Responsável Institucional
1. Proposição Técnica	Elaboração ou recepção de proposta técnica de OUC com delimitação e justificativa.	NPDU
2. Audiência Pública	Realização de audiência e consulta pública no SMIT.	NPDU / Conselho da Cidade
3. Projeto de Lei Específica	Elaboração da minuta com objetivos, parâmetros, incentivos e contrapartidas.	Poder Executivo
4. Aprovação Legislativa	Tramitação regular e publicação oficial.	Câmara Municipal
5. Constituição do Comitê Gestor	Criação do colegiado paritário para acompanhamento e fiscalização.	Poder Executivo
6. Execução e Monitoramento	Implementação conforme cronograma, com relatórios semestrais no SMIT.	Comitê Gestor / NPDU

6. Parâmetros Urbanísticos e Instrumentos Aplicáveis

Durante a vigência da OUC poderão ser utilizados, conforme lei específica:

- Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- Transferência do Direito de Construir (TDC);
- Contribuição de Melhoria;
- Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU);
- Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), quando autorizados;
- Fundos de investimento vinculados ao FMDT – Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial;
- Parcerias Público-Privadas (PPP) para execução compartilhada.

7. Governança e Gestão

1. Cada OUC contará com um **Comitê Gestor** composto por:
 - 3 representantes do Poder Executivo (NPDU, Finanças, Meio Ambiente);
 - 2 representantes do Conselho da Cidade;
 - 2 representantes dos agentes privados ou comunitários.
2. O Comitê é **deliberativo e fiscalizador**, com competência para aprovar projetos, supervisionar contrapartidas e deliberar sobre cronogramas.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

3. Os relatórios técnicos e financeiros serão publicados no **SMIT** e no **Painel Público de Monitoramento**.
4. A participação social será **obrigatória em todas as fases da operação**.

8. Contrapartidas e Formas de Financiamento

Tipo	Descrição	Exemplo de Aplicação
Financeira	Depósito no FMDT	Requalificação de vias, parques, equipamentos públicos.
Técnica	Execução de obras públicas	Pavimentação, drenagem, iluminação, HIS.
Imobiliária	Cessão de áreas ou unidades habitacionais	HIS / HMP vinculadas.
Ambiental	Compensação ecológica e mitigação de impactos	Recuperação de APPs, arborização.
Social	Programas de inclusão e capacitação urbana	Cursos, formação e qualificação técnica.

9. Vigência e Revisão

- Vigência máxima: **10 anos**, prorrogável mediante nova lei e deliberação do Comitê Gestor.
- Revisão obrigatória a cada **3 anos**, com parecer técnico do NPDU e audiência pública.
- Caso a execução não avance no prazo de 24 meses, a operação será reavaliada.

10. Aplicação Subsidiária

Na ausência de norma municipal específica, aplicam-se **subsidiariamente**:

- Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);
- Lei nº 14.133/2021 (Licitações e Contratos Administrativos);
- ABNT NBR 14.653 (Avaliação de bens e contrapartidas);
- Princípios da **precaução, proporcionalidade e função social da propriedade**.

11. FORMULÁRIOS PADRONIZADOS



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 11-A

FORMULÁRIO DE PROPOSIÇÃO DE OUC (OUC-A)

Campo	Informação
Nº de Protocolo (SMIT)	
Tipo de Proposição	<input type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/> Comunitária <input type="checkbox"/> Mista
Origem	<input type="checkbox"/> NPDU <input type="checkbox"/> Secretaria Setorial <input type="checkbox"/> Conselho da Cidade <input type="checkbox"/> Particular
Denominação Proposta	"OUC Setor Central – Requalificação Urbana"
Área Total	m ²
Zoneamento Predominante	
Situação Fundiária	<input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Em regularização <input type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/> Privada
Infraestrutura Existente	<input type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto <input type="checkbox"/> Drenagem <input type="checkbox"/> Energia <input type="checkbox"/> Pavimentação
Objetivos e Justificativas	Inserir resumo técnico do projeto e impactos esperados.
Documentos Anexos	Planta georreferenciada, diagnóstico, EVTEU, parecer NPDU.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 11-B

TERMO DE ADESÃO E GESTÃO DE OUC (OUC-B)

Campo	Informação
Denominação da OUC	
Lei Municipal nº	
Comitê Gestor Constituinte	
Vigência	
Agente Aderente	
CNPJ / CPF	
Tipo de Contrapartida	() Financeira () Técnica () Imobiliária () Ambiental () Social
Valor ou Quantidade	R\$ _____ ou área equivalente
Assinaturas	NPDU, Conselho da Cidade, Secretaria de Finanças, Aderente.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 12

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUÍNA

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO – NPDU

Versão Oficial 2025.4

ANEXO 12 — TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC)

Natureza: Instrumento jurídico-urbanístico e compensatório, com efeito vinculante para a transferência onerosa ou gratuita de potencial construtivo entre imóveis, mediante controle público e finalidade urbanística específica.

Finalidade: Estabelecer os critérios, condicionantes, limites e procedimentos para a transferência do direito de construir entre imóveis no Município de Juína-MT, garantindo sua utilização como mecanismo de proteção, requalificação, indução de centralidades e equilíbrio entre função social da propriedade, interesse público e diretrizes do Plano Diretor Participativo.

1. Finalidade e Enquadramento

A Transferência do Direito de Construir (TDC) é o instrumento jurídico-urbanístico que permite ao proprietário de um imóvel ceder a outro o potencial construtivo não utilizado, em conformidade com os princípios da função social da propriedade, da equidade territorial e da sustentabilidade urbana.

A TDC tem como objetivo:

- Preservar bens de interesse público, como patrimônio histórico, ambiental e cultural;
- Compensar restrições urbanísticas decorrentes de preservação ambiental ou limitações legais;
- Incentivar o adensamento qualificado em áreas dotadas de infraestrutura adequada;
- Equilibrar o uso do solo e fomentar políticas de requalificação urbana.

2. Fundamentação Legal

Dispositivo Legal	Conteúdo Relacionado
Constituição Federal, art. 182	Função social da cidade e da propriedade.
Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, arts. 35 a 36	Estabelece as regras para a Transferência do Direito



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Dispositivo Legal	Conteúdo Relacionado
	de Construir.
Lei Complementar Municipal – Plano Diretor Participativo	Define os parâmetros locais e o procedimento administrativo da TDC.
Anexo 04 – Relação de Instrumentos Urbanísticos e Ferramentas Complementares	Integração da TDC com o SMIT, CTM, SIG e Painel Público.
Anexo 05 – Matriz de Responsabilidades (RACI)	Define atribuições e prazos para NPDU, Meio Ambiente e Procuradoria.

3. Hipóteses de Aplicação

A TDC poderá ser aplicada nos seguintes casos:

1. Preservação de bens de valor ambiental, histórico, cultural ou paisagístico;
2. Imóveis situados em Zonas Especiais de Preservação Ambiental (ZEPA);
3. Áreas de restrição edificatória decorrente de tombamento, APP ou risco geotécnico;
4. Lotes com restrição de uso em função de diretrizes públicas de ordenamento territorial;
5. Imóveis inseridos em Operações Urbanas Consorciadas (OUC), para compensação interna de potencial;
6. Empreendimentos receptores situados em macrozonas adensáveis e com infraestrutura adequada.

4. Objetivos Específicos

- Garantir justiça urbanística e repartição equilibrada dos ônus e benefícios;
- Incentivar a preservação do patrimônio ambiental e histórico;
- Promover o adensamento planejado;
- Estimular a requalificação de áreas consolidadas;
- Fortalecer o Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial (FMDT).

5. Procedimento Administrativo

Etapa	Descrição	Responsável
1. Protocolo e Enquadramento	Solicitação formal de TDC no SMIT, com planta, memorial, matrícula, diagnóstico e justificativa.	Proprietário Cedente
2. Análise Técnica Inicial	Verificação da elegibilidade da área cedente e da	NPDU



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Etapa	Descrição	Responsável
	conformidade do imóvel receptor.	
3. Emissão do Termo de Referência Técnico (TR-TDC)	Define área, parâmetros, índices e documentação complementar.	NPDU
4. Estudo de Viabilidade Técnica e Jurídica	Avaliação técnica, cartorial e urbanística dos imóveis envolvidos.	NPDU / Procuradoria / Meio Ambiente
5. Cálculo do Potencial Transferível	Definição da área-base e coeficiente transferível (tabela abaixo).	NPDU
6. Elaboração do Termo de Transferência	Formalização entre cedente e receptor, com aprovação do NPDU.	Cedente / Receptor / NPDU
7. Registro e Publicação	Registro no CTM e publicação no Painel Público e SIG.	NPDU
8. Monitoramento e Controle	Atualização de saldos e relatórios anuais de TDC.	NPDU

6. Critérios de Cálculo do Potencial Transferível

Parâmetro	Descrição	Símbolo	Valor Padrão
Área edificável do imóvel cedente	Área máxima admitida por lei local	Ae	
Área construída existente	Área real edificada	Ac	
Coeficiente básico de aproveitamento	Conforme zoneamento	Cb	1,0
Coeficiente máximo permitido	Conforme zoneamento receptor	Cm	variável
Potencial transferível	$(Ae \times Cb) - Ac$	Pt	resultado em m ²

Exemplo prático:

Um imóvel de 2.000 m² com Cb=1,0 e sem edificação (Ac=0) possui 2.000 m² de potencial transferível (Pt).

Este potencial poderá ser cedido total ou parcialmente a imóvel receptor em macrozona adensável.

7. Condições de Cedência e Recebimento

Critério	Área Cedente (Doa)	Área Receptora (Recebe)
Localização	Zona ambiental, histórica ou com restrição	Zona adensável com infraestrutura plena



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Critério	Área Cedente (Doa)	Área Receptora (Recebe)
Infraestrutura	Limitada	Completa
Natureza	Passiva (não edificável)	Ativa (edificável)
Benefício público	Preservação, compensação ou doação	Requalificação e adensamento planejado
Registro	Averbação no CTM e SMIT	Registro vinculado e saldo atualizado

8. Documentos Obrigatórios

Documento	Descrição Técnica
Requerimento Padrão (Anexo 10-A)	Solicitação formal e dados cadastrais dos imóveis.
Planta e Memorial Descritivo	Delimitação georreferenciada dos imóveis.
Matrículas atualizadas	Cedente e receptor (com averbação de restrições).
Laudo Técnico de Viabilidade	Parecer sobre compatibilidade urbanística.
Certidão Ambiental e Patrimonial	Comprovação de restrição e interesse público.
Minuta do Termo de Transferência	Acordo entre as partes com contrapartidas.

9. Prazos e Vigência

- O prazo de análise é de **90 (noventa) dias**, prorrogável uma única vez por igual período.
- O termo de TDC terá **validade de 24 (vinte e quatro) meses**, prorrogável mediante justificativa técnica.
- O saldo não utilizado no período será automaticamente devolvido ao banco de potenciais do NPDU.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 12-A

Requerimento de Transferência do Direito de Construir

Campo	Informação
Nº de Protocolo (SMIT):	
Data de Protocolo:	
Cedente – Proprietário do Imóvel:	
CNPJ/CPF:	
Receptor – Proprietário do Imóvel:	
CNPJ/CPF:	
Endereços dos Imóveis Cedente e Receptor:	
Matrículas e Inscrições no CTM:	
Área total / Área edificável / Potencial transferível:	
Uso pretendido:	
Justificativa:	
Responsável Técnico (CAU/CREA):	



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 12-B

Termo de Transferência do Direito de Construir

Cláusulas principais:

1. Objeto: transferência do potencial construtivo de _____ m² do imóvel cedente (Matrícula nº _____) para o imóvel receptor (Matrícula nº _____).
2. Valor do Potencial Transferido: conforme planilha técnica aprovada.
3. Finalidade: adensamento planejado e preservação ambiental/patrimonial.
4. Contrapartidas: investimento em infraestrutura, habitação social ou contribuição financeira ao FMDT.
5. Registro e Publicidade: CTM, SIG e Painel Público.
6. Validade e Fiscalização: 24 meses, renovável.
7. Assinaturas: Cedente, Receptor, NPDU e Procuradoria.

Observações Finais

- O NPDU manterá Banco Municipal de Direitos de Construir, com controle de saldos, transferências e cadastros ativos.
- Todos os registros terão georreferenciamento obrigatório e serão vinculados ao SMIT.
- As transferências que envolvam áreas públicas dependerão de autorização legislativa específica.
- Casos omissos serão decididos pelo NPDU, com base no Estatuto da Cidade e neste Plano Diretor.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 13

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUÍNA

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO – NPDU

Versão Oficial 2025.4

ANEXO 13 — CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA (CM)

Natureza: Jurídico-tributária e urbanística, com caráter vinculante para a cobrança de participação financeira do beneficiário direto de obra pública que resulte em valorização imobiliária.

Finalidade: Estabelecer critérios, parâmetros, hipóteses de incidência, metodologia de cálculo e procedimentos administrativos para a aplicação da Contribuição de Melhoria no Município de Juína-MT, assegurando proporcionalidade, transparência, justa distribuição de ônus e compatibilidade com as diretrizes de desenvolvimento urbano previstas no Plano Diretor.

1. Finalidade

A Contribuição de Melhoria (CM) é o instrumento jurídico-tributário destinado a assegurar a justa distribuição dos benefícios e ônus da urbanização, mediante a cobrança de contribuição pecuniária proporcional à valorização imobiliária resultante da execução de obras públicas.

Trata-se de mecanismo de equilíbrio fiscal e territorial, que visa garantir que parte da valorização imobiliária gerada por investimentos públicos reverta em benefício coletivo, fortalecendo a capacidade de investimento municipal e a sustentabilidade urbana e financeira do Município de Juína.

2. Fundamentação Legal

Norma	Dispositivo Legal
Constituição Federal	Art. 145, inciso III
Código Tributário Nacional – CTN (Lei nº 5.172/1966)	Arts. 81 a 85
Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)	Art. 7º, inciso IV
Lei Orgânica Municipal	Dispositivo de competência tributária
Plano Diretor Participativo de Juína	Capítulos IV e V



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

*Na ausência de norma local específica, aplicam-se subsidiariamente as disposições do CTN e do Estatuto da Cidade, observando-se os princípios da **legalidade, proporcionalidade e transparência**.*

3. Objetivos

I – Assegurar a participação dos proprietários de imóveis beneficiados no custeio proporcional de obras públicas;

II – Evitar o enriquecimento sem causa decorrente da valorização imobiliária;

III – Promover a sustentabilidade financeira das políticas urbanas;

IV – Financiar novas obras estruturantes com base em retorno territorial;

V – Fortalecer o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU).

4. Hipóteses de Incidência

A Contribuição de Melhoria incidirá sobre imóveis **beneficiados direta ou indiretamente** por obras públicas que:

1. Resultem em valorização imobiliária mensurável;
2. Tenham área de influência delimitada e imóveis beneficiados identificados;
3. Possuam orçamento total e planilha de custos aprovados pelo Executivo;
4. Sejam executadas diretamente pelo Município ou por delegação;
5. Tenham sido objeto de publicação de edital de notificação.

Exemplos de obras típicas:

- Pavimentação e drenagem pluvial;
- Iluminação pública e requalificação de vias;
- Implantação de redes de água e esgoto;
- Construção de praças, calçadas e parques urbanos;
- Obras de mobilidade e acessibilidade urbana.

5. Cálculo do Valor Individual

A apuração individual da Contribuição de Melhoria observará a fórmula:

$$CM_i = \frac{(C_{ob} - C_{pub})}{\sum V_{val}} \times V_i$$

onde:

Símbolo Descrição



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Símbolo Descrição

CM_i	Contribuição individual do imóvel <i>i</i>
C_{o,b}	Custo total da obra pública (R\$)
C_{pub}	Parcela suportada pelo Município (R\$)
ΣV_{va1}	Somatório da valorização de todos os imóveis beneficiados
V_i	Valorização individual do imóvel (R\$)

Limites de cobrança:

1. O valor individual não poderá exceder a valorização efetiva do imóvel;
2. O total cobrado não poderá ultrapassar o custo global da obra.

6. Procedimento Administrativo

Etapa	Descrição	Responsável
1	Identificação da obra e delimitação da área de influência	NPDU
2	Elaboração do orçamento e planilha de custos	Secretaria de Finanças
3	Avaliação pré-obra (valor base do imóvel)	NPDU / Avaliador credenciado
4	Execução e conclusão da obra	Secretaria executora
5	Avaliação pós-obra e apuração da valorização	NPDU / Perito avaliador
6	Cálculo da contribuição individual	Secretaria de Finanças
7	Publicação de Edital e Tabela de Lançamento	Poder Executivo
8	Emissão de guias e registro no SMIT	Secretaria de Finanças
9	Destinação dos recursos ao FMDT	NPDU / Finanças

7. Avaliação Imobiliária

A valorização será calculada pela diferença:

$$V_{val} = V_f - V_i$$

onde:

V_f = valor venal após a obra;

V_i = valor venal antes da obra.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

A avaliação será realizada com base na Planta Genérica de Valores (PGV) vigente, complementada, quando necessário, por laudos técnicos de avaliação imobiliária, conforme ABNT NBR 14.653.

8. Publicação e Transparência

A aplicação da Contribuição de Melhoria exige:

I – Publicação prévia de Edital de Notificação, contendo a descrição da obra, delimitação da área de influência e estimativas dos valores individuais;

II – Audiência pública para esclarecimento dos cálculos e metodologia;

III – Publicação final de Edital de Lançamento com os valores definitivos e prazos de pagamento;

IV – Disponibilização dos dados no Painel Público do SMIT.

9. Destinação dos Recursos

Os valores arrecadados serão vinculados exclusivamente a:

1. Obra pública que originou a cobrança, ou
2. Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial (FMDT), quando se tratar de obra estruturante integrada ao Plano Diretor.

10. Documentos e Formulários Padrão

Documento	Descrição
CM-A	Planilha de Cálculo Individual da Contribuição de Melhoria
CM-B	Modelo de Lançamento e Notificação ao Contribuinte



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 13-A

PLANILHA PADRÃO DE CÁLCULO INDIVIDUAL (CM-A)

Campo	Informação
Nº de Processo / Protocolo (SMIT)	Gerado automaticamente
Nome da Obra	
Localização	
Tipo de Obra	() Pavimentação () Drenagem () Iluminação () Outra
Unidade Executora	
Responsável Técnico	Nome e Registro
Proprietário / Contribuinte	
Matrícula / Inscrição Imobiliária	
Valor anterior à obra (Vi)	
Valor posterior à obra (Vf)	
Valorização individual ($V_{val} = V_f - V_i$)	
Valor devido (CM _i)	
Desconto à vista / Parcelamento	
Valor final lançado	



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 13-B

MODELO DE LANÇAMENTO E NOTIFICAÇÃO (CM-B)

Campo	Informação
Nome / Razão Social	
CPF / CNPJ	
Endereço / Bairro	
Tipo de Imóvel	() Residencial () Comercial () Industrial
Matrícula / Inscrição	
Nome da Obra	
Valor lançado (CM _i)	R\$
Desconto à vista	() Sim () Não
Valor parcelado / nº de parcelas	
Vencimento da 1ª parcela	

Observações:

- O não pagamento no prazo legal implicará multa, juros e correção monetária;
- O contribuinte poderá apresentar impugnação no prazo de 30 dias;
- Todas as informações serão registradas no SMIT.

11. Vigência e Revisão

- Este anexo vigorará de forma contínua, com revisão a cada 5 anos ou sempre que houver atualização da metodologia de avaliação imobiliária.
- Aplicam-se, subsidiariamente, as disposições da Lei Federal nº 5.172/1966 (CTN) e da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 14

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUÍNA

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO – NPDU

Versão Oficial 2025.4

ANEXO 14 — PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC) E IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Natureza: Jurídico-urbanística e fiscal, com caráter sancionatório e indutor do cumprimento da função social da propriedade urbana.

Finalidade: Estabelecer critérios, prazos, fases, procedimentos e efeitos jurídicos para a aplicação do PEUC e do IPTU Progressivo no Tempo no Município de Juína-MT, assegurando o combate à retenção especulativa de solo urbano, a promoção do adequado aproveitamento de imóveis ociosos e a execução coordenada das diretrizes do Plano Diretor.

1. Finalidade

O presente Anexo disciplina os procedimentos, prazos, sanções e fases administrativas relativos à aplicação dos instrumentos do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU-P), em conformidade com a Constituição Federal, com a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e com o Plano Diretor Participativo de Juína.

Tais instrumentos integram a arquitetura estruturante da política urbana municipal e têm por finalidade:

- I – coibir a ociosidade imobiliária;
- II – induzir o uso racional e socialmente justo do solo urbano;
- III – fomentar o adensamento planejado em áreas aptas à urbanização;
- IV – assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana;
- V – promover a eficiência territorial como diretriz de ordenamento e justiça urbanística.

2. Fundamentação Legal

Norma	Dispositivo Legal



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Norma	Dispositivo Legal
Constituição Federal	Art. 182, §4º, incisos I a III
Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade	Arts. 5º a 8º
Código Tributário Nacional	Artigos 81 a 85
Lei Orgânica Municipal	Competência tributária e urbanística
Plano Diretor Participativo de Juína	Capítulos IV e V

Aplicação subsidiária obrigatória: Na ausência de norma local específica, aplicam-se diretamente os arts. 5º a 8º do Estatuto da Cidade e o art. 182, §4º da Constituição Federal.

3. Definições Operacionais

- **Imóvel não edificado:** lote urbano sem edificação, segundo parâmetros municipais;
- **Imóvel não utilizado:** imóvel sem uso comprovado, fora de hipóteses legais de suspensão;
- **Imóvel subutilizado:** imóvel com aproveitamento inferior ao mínimo estabelecido no Plano Diretor ou legislação correlata (ex.: coeficiente de aproveitamento mínimo).

4. Delimitação e Seleção (PEUC)

As áreas passíveis de aplicação do PEUC serão delimitadas por lei municipal, com base em mapas georreferenciados e critérios definidos pelo Plano Diretor e Macrozoneamento Urbano. A delimitação deverá considerar:

- Infraestrutura existente;
- Grau de adensamento;
- Macrozonas de expansão e reestruturação urbana;
- Prioridade para áreas com ocupação ociosa em zonas adensáveis.

5. Procedimento Administrativo (Etapas e Prazos)

Etapa	Descrição	Prazo mínimo	Base Legal
1	Notificação do proprietário (pessoal, postal ou edital) e averbação no RI	—	Art. 5º, §§2º e 3º, EC/Lei 10.257
2	Protocolar projeto no órgão competente	≥ 1 ano após notificação	Art. 5º, §4º, I
3	Iniciar obras após aprovação	≥ 2 anos após aprovação	Art. 5º, §4º, II



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Etapa	Descrição	Prazo mínimo	Base Legal
4	Grandes empreendimentos: execução por etapas, se previsto	conforme lei	Art. 5º, §5º
5	Transferência de propriedade não interrompe prazos	—	Art. 6º

Descumprimento:

A não observância dos prazos e condições implica aplicação do IPTU progressivo no tempo. Persistindo o descumprimento após 5 anos consecutivos, poderá ocorrer desapropriação com títulos da dívida pública (TDP).

6. IPTU Progressivo no Tempo

Parâmetros e Regras

1. O Município editará lei específica definindo as alíquotas anuais, respeitado o limite de até o dobro da anterior, com teto máximo de 15%.
2. O IPTU progressivo será aplicado por cinco exercícios consecutivos.
3. Persistindo o descumprimento, o imóvel permanecerá com alíquota máxima até a regularização.
4. É vedada a concessão de isenções, remissões ou anistias.

Natureza Jurídica e Destinação

O IPTU progressivo tem natureza extrafiscal, destinando-se a induzir o cumprimento da função social da propriedade, e não à arrecadação pura.

A receita será contabilizada como receita orçamentária municipal, podendo ser revertida ao FMDT – Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial, conforme regulamentação local.

7. Desapropriação com Pagamento em Títulos (TDP)

Após cinco anos de aplicação do IPTU progressivo sem regularização, o Município poderá desapropriar o imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, obedecendo:

- Resgate em até 10 anos, com juros de 6% a.a.;
- Valor real baseado no IPTU, excluídas expectativas de ganhos ou lucros cessantes;
- Aprovação prévia do Senado Federal;
- Aproveitamento do imóvel desapropriado em até 5 anos, com destinação a uso social, habitação de interesse público, ou requalificação urbana.

8. Transparência e Registro

Todos os atos (notificação, termo de compromisso, relatórios, pareceres) deverão ser:



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

- Publicados no Painel Público do SMIT;
- Registrados no CTM;
- Averbados no Registro de Imóveis, quando aplicável.

9. Competências

Órgão	Atribuições Principais
NPDU	Identificação, notificação, vistoria, relatório técnico e controle no SMIT.
Secretaria de Fazenda	Cálculo e lançamento do IPTU progressivo, apoio a desapropriações.
Procuradoria Jurídica	Suporte legal e pareceres em notificações e processos expropriatórios.

10. Formulários Padronizados (Uso Obrigatório)



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 14-A

NOTIFICAÇÃO PARA PEUC

Campos principais:

- Identificação do processo e do imóvel;
- Situação do lote (não edificado, subutilizado, não utilizado);
- Exigências e prazos legais;
- Averbação no Registro de Imóveis;
- Assinaturas do servidor responsável (NPDU) e da Fazenda.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 14-B

TERMO DE COMPROMISSO DE REGULARIZAÇÃO (PEUC)

Objeto: Comprometimento formal do proprietário com cronograma de parcelamento, edificação ou utilização adequada.

Prazos:

- Protocolar projeto em até 1 ano;
- Iniciar obras em até 2 anos após aprovação;
- Execução conforme cronograma aprovado.

Declarações: Reconhecimento da situação irregular e da aplicação automática do IPTU progressivo em caso de descumprimento.

Publicação: obrigatória.

Assinaturas: Proprietário, NPDU, Fazenda e Procuradoria Jurídica.

ANEXO 14-C – RELATÓRIO DE REGULARIZAÇÃO E FISCALIZAÇÃO FINAL (PEUC)

Campos técnicos:

- Identificação do processo, imóvel e vistoria;
- Situação: projeto protocolado, obras iniciadas/concluídas, uso implantado, conformidade legal;
- Conclusão:
 - Regularizado → baixa no SMIT;
 - Regularizado com condicionantes → prazo adicional (até 90 dias);
 - Não regularizado → aplicação do IPTU progressivo / comunicação à Fazenda;
- Assinaturas: técnico do NPDU, fiscal da Fazenda e coordenador do núcleo.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 15

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUÍNA

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO – NPDU

Versão Oficial 2025.4

ANEXO 15 — CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Natureza: Jurídico-urbanística e de revalorização territorial, com caráter vinculante para a constituição de consórcio entre poder público e proprietários, para execução de projetos de transformação urbana.

Finalidade: Disciplinar a instituição e operação do Consórcio Imobiliário no Município de Juína-MT, definindo critérios, contrapartidas, formas de remuneração, etapas, responsabilidades e efeitos urbanísticos, assegurando que a reestruturação fundiária e a valorização decorrente retornem ao interesse público em conformidade com o Plano Diretor Participativo.

1. Finalidade e Enquadramento

O Consórcio Imobiliário é o instrumento urbanístico previsto no art. 46 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), destinado à execução de projetos de urbanização, reurbanização ou requalificação urbana mediante parceria entre o Poder Público e os proprietários de imóveis incluídos em área delimitada pelo Plano Diretor ou por lei específica.

Após a urbanização, o proprietário recebe parte da área já urbanizada, equivalente ao valor original do seu imóvel, descontadas as despesas públicas com as obras e serviços de infraestrutura.

2. Fundamentação Legal

Base Legal	Descrição
Constituição Federal, arts. 182 e 183	Define a função social da cidade e da propriedade.
Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, art. 46	Dispõe sobre o Consórcio Imobiliário.
Lei Federal nº 14.133/2021	Normas de parcerias e contratações públicas.
Plano Diretor Participativo de Juína – Capítulo V	Diretrizes locais e parâmetros operacionais.
Anexo 04 – Relação de Instrumentos Urbanísticos	Integração com OOAU, TDC, OUC e OODC.
Anexo 05 – Matriz de Responsabilidades (RACI)	Define prazos e órgãos competentes.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

3. Objetivos Específicos

- Executar projetos de requalificação e reurbanização;
- Permitir cooperação público-privada em áreas subutilizadas;
- Redistribuir valores imobiliários após obras públicas;
- Fomentar o adensamento sustentável e ordenado;
- Reduzir custos de indenização e desapropriação para o Município.

4. Caracterização e Aplicabilidade

O Consórcio Imobiliário poderá ser aplicado em:

1. Áreas subutilizadas dentro do perímetro urbano;
2. Zonas de Requalificação Urbana (ZRU) ou Operações Urbanas Consorciadas (OUC);
3. Projetos de Habitação de Interesse Social (HIS/HMP);
4. Áreas públicas ou privadas com necessidade de intervenção conjunta;
5. Projetos de parcelamento ou remembramento voltados ao adensamento equilibrado.

5. Estrutura Operacional do Consórcio

Elemento	Descrição
Área de Intervenção	Delimitação técnica elaborada pelo NPDU.
Proprietários Consorciados	Titulares de domínio ou posse legítima incluídos na área.
Poder Público	Coordena, aprova, executa obras e distribui as novas áreas urbanizadas.
Comissão Gestora do Consórcio	Formada por representantes do NPDU, proprietários e Conselho da Cidade.
Instrumentos Complementares	EVTEU, EIV, EIU, OUC, OOAU e Contribuição de Melhoria.

6. Procedimento Administrativo

Etapa	Descrição da Ação	Responsável Institucional
1. Manifestação de Interesse	Protocolo do pedido de constituição do consórcio (Anexo 15-A).	Proprietários / NPDU
2. Delimitação da Área e Diagnóstico Técnico	Elaboração de estudo preliminar, levantamento de infraestrutura e valores.	NPDU



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Etapa	Descrição da Ação	Responsável Institucional
3. Audiência Pública	Apresentação do projeto e termo de consórcio à comunidade.	NPDU / Conselho da Cidade
4. Elaboração do Projeto Urbanístico Consorciado	Planta, cronograma, EVTEU e minuta do termo.	NPDU / Equipe Técnica
5. Aprovação e Formalização	Aprovação e assinatura do Termo de Consórcio Imobiliário (Anexo 15-B).	Executivo / Consorciados
6. Execução e Registro	Obras de urbanização e registro cartorial da nova configuração.	NPDU / Cartório
7. Repartição das Áreas Urbanizadas	Cálculo proporcional e entrega das frações equivalentes.	NPDU / Comissão Gestora

7. Critérios de Repartição das Áreas Urbanizadas

Elemento	Descrição Técnica
Valor Inicial do Imóvel (Vi)	Valor anterior à urbanização.
Valor Final da Área Urbanizada (Vf)	Valor de mercado após as obras.
Despesas Públicas (Dp)	Custo total das obras executadas pelo Município.
Área Restituída (Ar)	$Ar = (Vi / Vf) \times \text{Área Urbanizada Final}$.
Resultado	O proprietário recebe área cujo valor é equivalente ao do imóvel original.

8. Instrumentos Financeiros e Contratuais

1. **Termo de Consórcio Imobiliário (TCI):** formaliza obrigações, prazos e repartição.
2. **Plano Financeiro Consorciado (PFC):** detalha custos, receitas e cronograma.
3. **Cadastro no SMIT e CTM:** registro digital das áreas e dos participantes.
4. **FMDT – Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial:** pode receber recursos de contrapartida.
5. **Relatórios Técnicos Semestrais:** elaborados pelo NPDU para controle e transparência.

9. Fiscalização, Transparência e Controle Social



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

- Todos os atos e contratos serão **registrados no SMIT** e **publicados no Painel Público**.
- O **NPDU** é responsável pelo acompanhamento técnico e relatórios de execução.
- O **Conselho da Cidade** participará das deliberações e auditorias sociais.
- As **audiências públicas** são obrigatórias na criação e conclusão do consórcio.

10. Formulários Padronizados



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 15-A

Requerimento de Constituição de Consórcio Imobiliário

Campo	Informação
Nº de Protocolo (SMIT)	
Data de Solicitação	
Denominação da Área	
Localização / Bairro	
Matrículas Envolvidas	
Proprietários Participantes	
Representante Legal	
Área Total (m ²)	
Uso Atual	
Justificativa Técnica	
Documentos Anexos	Planta georreferenciada, matrícula, EVTEU, EIV (se cabível).



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 15-B

Termo de Consórcio Imobiliário (TCI)

Cláusulas essenciais:

1. **Objeto:** implantação do Consórcio Imobiliário “_____”, em Juína-MT, com área total de ____ m².
2. **Partes:** Município de Juína e proprietários consorciados (CPF/CNPJ).
3. **Obrigações:** obras, prazos e entrega das áreas urbanizadas.
4. **Crítérios de Repartição:** conforme item 7 deste anexo.
5. **Prazo de Execução:** ____ meses, prorrogável uma vez.
6. **Fiscalização:** NPDU e Comissão Gestora.
7. **Transparência:** publicação no Painel Público e registro no CTM.
8. **Assinaturas:** Prefeito Municipal, Coordenador do NPDU, representantes dos Consorciados e do Conselho da Cidade.

11. Disposições Finais

- O Consórcio Imobiliário será instituído **por decreto**, após aprovação do projeto e assinatura do TCI.
- As áreas resultantes deverão obedecer ao **zoneamento urbano** e normas edilícias vigentes.
- O NPDU manterá um **Banco de Consórcios Urbanos**, integrado ao SMIT.
- Casos omissos serão resolvidos pelo NPDU, à luz do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 16

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUÍNA

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO – NPDU

Versão Oficial 2025.4

ANEXO 16 — DIREITO DE PREEMPÇÃO

Natureza: Jurídico-urbanística e de ordenamento fundiário preventivo, com caráter vinculante para alienações onerosas de imóveis situados em áreas previamente delimitadas pelo Município.

Finalidade: Estabelecer critérios, hipóteses de aplicação, limites e procedimentos para exercício do Direito de Preempção pelo Município de Juína-MT, garantindo a precedência pública na aquisição de imóveis estratégicos ao interesse coletivo, à execução de políticas urbanas e à implementação das diretrizes do Plano Diretor Participativo.

1. Finalidade e Enquadramento

O Direito de Preempção é o instrumento urbanístico que confere ao Poder Público Municipal prioridade na aquisição de imóveis urbanos objeto de alienação onerosa entre particulares, sempre que situados em áreas de interesse público previamente definidas por lei ou pelo Plano Diretor.

Tem caráter preventivo e estratégico, permitindo ao Município planejar o uso do solo de forma antecipada, garantindo terrenos adequados para infraestruturas, habitação, áreas verdes, equipamentos públicos e polos produtivos.

Atualmente, não há áreas com preempção delimitada em Juína, razão pela qual este anexo tem caráter orientador e normativo, devendo servir de base técnica e procedimental para a aplicação futura do instrumento.

2. Fundamentação Legal

Base Legal	Descrição
Constituição Federal, arts. 182 e 183	Determina a função social da cidade e da propriedade.
Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, arts. 25 a 27	Define o instrumento do Direito de Preempção.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Base Legal	Descrição
Lei Federal nº 14.133/2021	Rege os procedimentos administrativos e contratuais aplicáveis.
Plano Diretor Participativo de Juína – Capítulo V	Prevê o uso do instrumento em áreas estratégicas e estruturantes.

3. Objetivos Específicos

- Garantir áreas prioritárias para políticas públicas estruturantes (habitação, mobilidade, meio ambiente, infraestrutura);
- Prevenir a especulação imobiliária e assegurar a função social da propriedade;
- Permitir o planejamento antecipado da expansão urbana e dos distritos produtivos;
- Assegurar terrenos para futuros distritos industriais e logísticos;
- Preservar áreas de interesse ambiental, cultural e social;
- Permitir aplicação combinada com instrumentos como OOAU e OUC para reforçar o controle do uso e ocupação do solo.

4. Hipóteses de Aplicação

O Município de Juína poderá instituir o Direito de Preempção, mediante lei específica, em áreas destinadas a:

1. Projetos habitacionais de interesse social (HIS e HMP);
2. Implantação de equipamentos públicos e comunitários (educação, saúde, cultura, lazer);
3. Criação de parques, praças, áreas verdes e corredores ecológicos;
4. Preservação de patrimônio histórico, ambiental e paisagístico;
5. Regularização fundiária e requalificação urbana;
6. Expansão e reestruturação do sistema viário e de transporte coletivo;
7. Formação de reservas técnicas municipais para futuros loteamentos;
8. Implantação e ampliação de distritos industriais, logísticos e tecnológicos, visando à diversificação econômica e geração de emprego;
9. Áreas estratégicas em transição de uso, quando houver interesse público em combinar a aplicação do Direito de Preempção com a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), para assegurar compatibilização de atividades e mitigação de impactos.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

5. Procedimento Administrativo

Etapa	Descrição da Ação	Responsável Institucional
1. Estudo Técnico Preliminar	Identificação e justificativa da área de interesse público.	NPDU
2. Lei Específica de Instituição	Aprovação legislativa delimitando área e prazo de vigência.	Executivo / Câmara Municipal
3. Registro e Publicação	Inserção no CTM, SMIT e Painel Público.	NPDU
4. Comunicação aos Proprietários	Notificação oficial dos titulares de imóveis afetados.	NPDU / Procuradoria
5. Intenção de Venda	Proprietário comunica a intenção de alienação ao Município.	Proprietário
6. Exercício do Direito de Preferência	O Município manifesta interesse em até 30 dias.	NPDU / Finanças
7. Formalização da Aquisição	Escritura pública e registro da transferência.	NPDU / Procuradoria / Cartório

6. Vigência e Renovação

- O direito instituído por lei específica terá vigência de até 5 (cinco) anos, renovável mediante nova justificativa técnica.
- A não manifestação do Município dentro do prazo legal extingue o direito de preferência.
- A reaplicação do instrumento na mesma área exigirá nova lei e nova avaliação técnica.

7. Critérios Técnicos de Seleção de Áreas Futuras

Critério	Descrição Técnica
Potencial de adensamento urbano	Áreas subutilizadas com infraestrutura parcial.
Importância estratégica	Locais com potencial para equipamentos públicos, distritos produtivos ou polos de inovação.
Relevância ambiental	Áreas sensíveis ou de amortecimento de APPs.
Importância social	Locais para HIS ou regularização fundiária.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Critério	Descrição Técnica
Integração territorial	Proximidade com eixos viários ou macrozonas de transição.
Sinergia com OOAU	Áreas onde se pretenda alterar o uso do solo mediante contrapartida pública.
Custo-benefício público	Relação entre valor de mercado e utilidade pública.

8. Efeitos Jurídicos

1. Durante o prazo de vigência da lei específica, o proprietário deve notificar o Município caso deseje vender o imóvel.
2. O Município terá 30 dias para exercer o direito de preferência, nas mesmas condições de venda.
3. Omissão municipal implica renúncia tácita ao direito para aquela transação específica.
4. A venda sem notificação prévia é anulável judicialmente, por ofensa à norma pública.
5. O direito poderá ser aplicado em conjunto com a OOAU, permitindo que o Município adquira ou regule o uso do solo em zonas de transição urbana, industrial ou ambiental.

9. Instrumentos Complementares e de Apoio

Instrumento	Função Integrada
CTM e SMIT	Registro georreferenciado e monitoramento de áreas preemptivas.
EVTEU / EIV / EIU	Subsídios técnicos à justificativa do interesse público.
FMDT – Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial	Financiamento de aquisições e compensações.
OOAU – Outorga Onerosa de Alteração de Uso	Aplicação combinada para conversão de usos e mitigação de impactos.
Painel Público de Monitoramento	Publicidade e transparência dos atos administrativos.

10. Formulário Padrão (Futura Aplicação)



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 16-A

Comunicação de Intenção de Venda de Imóvel com Direito de Preempção

Campo	Informação
Nome do Proprietário	
CPF / CNPJ	
Endereço do Imóvel	
Matrícula / Inscrição CTM	
Área (m ²)	
Valor de Venda	R\$
Condições de Pagamento	
Nome do Interessado (comprador)	
Data de Protocolo	
Recebido por (NPDU)	

O Município deverá manifestar-se no prazo máximo de **30 dias corridos** a partir do protocolo.

11. Disposições Complementares

- A instituição de áreas preemptivas dependerá sempre de lei específica, precedida de estudo técnico e parecer do NPDU.
- O direito de preempção não obriga à compra, apenas garante prioridade em eventual alienação.
- O instrumento poderá ser combinado com OOAU e OUC, como medida de gestão integrada do solo urbano e industrial.
- O NPDU manterá um Banco Municipal de Áreas Estratégicas, alimentado por informações do SMIT e do CTM.
- Casos omissos serão resolvidos pelo NPDU, em conformidade com o Estatuto da Cidade e com a Procuradoria Geral do Município.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 17

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUÍNA

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO – NPDU

Versão Oficial 2025.4

ANEXO 17 — CONSELHO DA CIDADE DE JUÍNA

Natureza: Órgão colegiado, consultivo e deliberativo da política urbana e rural, com caráter permanente, institucional e vinculante no processo de planejamento, monitoramento e revisão do Plano Diretor.

Finalidade: Estabelecer a estrutura, competências, procedimentos de funcionamento, composição, periodicidade e mecanismos de deliberação do Conselho da Cidade de Juína-MT, assegurando participação social qualificada, controle institucional da política territorial e efetiva governança urbanística em conformidade com o Plano Diretor Participativo.

Seção I – Da Reestruturação e Finalidade

Art. 1º. Fica reestruturado o Conselho da Cidade de Juína, instância colegiada, consultiva e deliberativa da política urbana e rural, com composição paritária entre Poder Público e Sociedade Civil, autonomia funcional, representação plural e caráter estratégico.

Art. 2º. O Conselho integra o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial – SMPT, constituindo-se como instância colegiada permanente de coordenação, articulação e controle social das políticas públicas de desenvolvimento urbano e rural.

§1º. O Conselho da Cidade atua de forma integrada com o NPDU, com o objetivo de garantir a gestão democrática e participativa da política territorial e das ações de planejamento urbano.

§2º. Suas decisões, pareceres e relatórios constituem referência obrigatória para os processos de monitoramento, revisão e atualização do Plano Diretor Participativo.

Seção II – Da Vinculação e Estrutura Administrativa



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Art. 3º. O Conselho da Cidade vincula-se administrativamente ao Gabinete do Prefeito, com apoio técnico do Núcleo de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – NPDU, responsável pela secretaria executiva e interface técnica.

§1º. O Conselho disporá de sede, infraestrutura e equipe de apoio, garantindo condições adequadas de funcionamento e autonomia deliberativa.

§2º. O orçamento municipal deverá prever dotação específica para o custeio das atividades do Conselho.

Seção III – Das Competências

Art. 4º. Compete ao Conselho da Cidade de Juína:

I – acompanhar, avaliar e deliberar sobre a execução e revisão do Plano Diretor Participativo;

II – propor e analisar projetos de lei, normas e regulamentos urbanísticos e rurais;

III – emitir pareceres técnico-sociais e estratégicos sobre projetos de impacto urbano e territorial;

IV – promover a articulação entre o poder público, a sociedade civil e os conselhos setoriais;

V – fiscalizar a execução das políticas de habitação, saneamento, mobilidade e meio ambiente;

VI – propor critérios de priorização de investimentos públicos e uso do solo;

VII – supervisionar a elaboração e a atualização dos indicadores urbanos;

VIII – coordenar e acompanhar a Conferência Municipal da Cidade;

IX – estimular a formação e capacitação de conselheiros e técnicos municipais;

X – garantir a transparência e o controle social das políticas públicas territoriais.

Seção IV – Da Composição e Representação



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

Art. 5º. O Conselho será composto por 08 (oito) membros titulares e respectivos suplentes, assegurando paridade entre Poder Público e Sociedade Civil, conforme segue:

I – Poder Público Municipal (4 membros):

- a) Representante do Setor de Planejamento;
- b) Representante do Setor de Meio Ambiente;
- c) Representante do Setor de Obras e Infraestrutura;
- d) Representante indicado diretamente pelo Chefe do Executivo.

II – Sociedade Civil (4 membros):

- a) Representante de entidade técnica ou profissional (CREA/CAU);
- b) Representante de movimento popular urbano ou rural;
- c) Representante do setor produtivo (CDL, cooperativa ou associação empresarial);
- d) Representante de instituição de ensino superior ou centro de pesquisa.

§1º. Cada membro titular terá suplente ativo, que acompanhará as pautas, as formações e as deliberações, possuindo direito a voz em todas as reuniões e voto nas ausências do titular.

§2º. Os representantes da sociedade civil serão eleitos em Conferência Municipal da Cidade, convocada por edital público, com ampla divulgação digital e presencial.

§3º. O mandato será de 02 (dois) anos, permitida uma recondução consecutiva.

§4º. As funções dos conselheiros são de relevante interesse público, não remuneradas.

Seção V – Do Funcionamento e Deliberação

Art. 6º. O Conselho reunir-se-á ordinariamente a cada dois meses e extraordinariamente, mediante convocação de seu Presidente ou de um terço dos membros.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

§1º. As convocações ordinárias ocorrerão com 8 dias de antecedência e as extraordinárias com mínimo de 24 horas.

§2º. O quórum mínimo de instalação será de metade mais um dos conselheiros.

§3º. As deliberações serão tomadas por maioria simples, cabendo voto de qualidade ao representante do Chefe do Executivo apenas em matérias consultivas.

§4º. As reuniões serão públicas, gravadas e registradas em ata digital, com publicação no Painel Público do SMIT.

Seção VI – Da Presidência e Secretaria Executiva

Art. 7º. A Presidência será exercida por conselheiro eleito pela Plenária, com mandato de 02 (dois) anos, permitida uma recondução.

§1º. O Presidente será substituído, em suas ausências, pelo Secretário Executivo.

§2º. A eleição ocorrerá até 60 dias antes do término do mandato.

§3º. Ocorrendo vacância, será convocada reunião extraordinária para eleição complementar.

Art. 8º. Compete à Presidência:

- I – convocar e presidir reuniões;
- II – representar o Conselho junto ao Poder Público e à sociedade;
- III – encaminhar matérias à deliberação e homologar pareceres;
- IV – articular ações interinstitucionais com os conselhos setoriais;
- V – supervisionar a execução das deliberações e prazos regimentais;
- VI – zelar pela observância deste Plano Diretor e do Regimento Interno.

Art. 9º. A Secretaria Executiva será composta por um conselheiro e um servidor técnico designado pelo NPDU, eleitos conjuntamente com a Presidência.

Compete à Secretaria Executiva:



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

- I – organizar documentos, pautas e atas;
- II – substituir a Presidência nas ausências;
- III – conduzir processos administrativos e registros no SMIT;
- IV – promover a capacitação dos conselheiros e a comunicação institucional.

Seção VII – Das Comissões Temáticas Permanentes

Art. 10º. O Conselho da Cidade contará com 08 (oito) Comissões Técnicas Permanentes, correspondentes aos oito eixos estruturantes de planejamento e fiscalização municipal, em consonância as diretrizes (eixos) desse Plano Diretor, sendo:

- I – Economia e Desenvolvimento Produtivo;
- II – Educação e Formação Cidadã;
- III – Fiscalização e Sustentabilidade Financeira;
- IV – Gerenciamento Territorial e Planejamento Urbano;
- V – Inovação e Tecnologia Pública;
- VI – Meio Ambiente e Resiliência Climática;
- VII – Saúde e Qualidade de Vida;
- VIII – Segurança e Mobilidade Urbana.

§1º. Cada Comissão será composta por 03 (três) a 05 (cinco) membros, podendo convidar especialistas externos e técnicos municipais.

§2º. Compete às Comissões:

- a) elaborar estudos e relatórios técnicos;
- b) preparar debates e subsídios temáticos;
- c) acompanhar indicadores e programas setoriais;
- d) propor deliberações à Plenária.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

§3º. As Comissões terão caráter permanente e articulado com as câmaras técnicas da administração municipal, podendo criar grupos de trabalho específicos por deliberação da Plenária.

Seção VIII – Das Deliberações e Respostas do Executivo

Art. 11º. As deliberações do Conselho terão caráter consultivo ou deliberativo, conforme definido em regimento interno.

§1º. O Poder Executivo deverá responder às deliberações mediante despacho fundamentado, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, indicando análise técnica, cronograma de execução ou justificativa de inviabilidade.

§2º. As respostas deverão ser publicadas no Painel Público do SMIT, com registro de data, conteúdo e parecer conclusivo.

Seção IX – Do Regimento Interno e da Integração Institucional

Art. 12º. O Conselho aprovará seu Regimento Interno em até 90 (noventa) dias após a instalação, disciplinando normas de funcionamento, criação de grupos técnicos, eleição e tramitação de matérias.

Art. 13º. O Conselho da Cidade constitui matéria integrante e obrigatória do Plano Diretor Participativo, devendo sua existência, composição e funcionamento serem preservados em todas as revisões e atualizações do Plano.

Art. 14º. O Conselho poderá participar de instâncias intermunicipais e regionais de governança urbana e territorial, representando o Município de Juína, desde que autorizado pela Plenária e pelo Executivo, com o objetivo de promover integração técnica e troca de informações com outras administrações e sistemas cooperativos de planejamento.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 18

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUÍNA

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO – NPDU

Versão Oficial 2025.4

ANEXO 18 — DO NÚCLEO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO — NPDU

Natureza: Jurídico-normativa, com força institucional para disciplinar a composição, competência, regime funcional e atribuições do órgão responsável pela governança do planejamento territorial municipal.

Finalidade: Definir a estrutura organizacional, competências, atribuições técnicas, responsabilidades decisórias e mecanismos de atuação do NPDU no âmbito da execução, monitoramento, revisão e integração normativa do Plano Diretor Participativo de Juína-MT, assegurando estabilidade institucional e continuidade administrativa da política urbana municipal.

Da Instituição

Art. 1º Fica instituído o Núcleo de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – NPDU, como órgão técnico central do Sistema Municipal de Planejamento Urbano, de caráter permanente, estratégico e vinculante, incumbido da coordenação, formulação, execução, compatibilização e monitoramento das ações relativas ao planejamento territorial, à política urbana e à implementação deste Plano Diretor.

Art. 2º O NPDU possui natureza eminentemente técnica e decisória no âmbito do planejamento urbano, atuando como instância de validação e conformidade normativa de toda iniciativa pública ou privada que produza efeitos estruturais sobre o território municipal.

Art. 3º O NPDU será composto por equipe técnica designada por ato do Chefe do Poder Executivo, preferencialmente integrada por profissionais com conhecimento nas áreas de Arquitetura, Urbanismo, Engenharia, Planejamento Territorial ou disciplinas correlatas, podendo incluir servidores efetivos, comissionados ou técnicos convidados.

§1º Poderão integrar o NPDU outros profissionais de áreas afins, sempre que a matéria exigir análise interdisciplinar, resguardado o caráter técnico da instância.

§2º O NPDU poderá contar com apoio eventual de consultores externos, instituições acadêmicas e órgãos técnicos, sem transferência de competência deliberativa.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

§3º Será suporte institucional mínimo para funcionamento do NPDU, podendo sua vinculação administrativa ocorrer ao Gabinete do Prefeito ou à unidade municipal responsável pelo planejamento territorial garantido.

Art. 4º Compete ao NPDU, no âmbito da política urbana e territorial:

- I – coordenar a execução, revisão, atualização e monitoramento do Plano Diretor Participativo;
- II – orientar, compatibilizar e supervisionar a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos na legislação municipal;
- III – analisar, emitir notas técnicas e proferir pareceres sobre projetos, estudos, empreendimentos, normas ou atos que impliquem impacto territorial;
- IV – deliberar tecnicamente sobre Estudos de Impacto (EIV/EIU/EVTEU) e demais documentos de suporte à decisão administrativa;
- V – assegurar a integração entre este Plano Diretor e os demais planos setoriais municipais;
- VI – compatibilizar diretrizes urbanas com os instrumentos de planejamento orçamentário (PPA, LDO, LOA);
- VII – gerir e manter atualizadas as bases técnicas de dados territoriais, incluindo o SMIT, CTM e demais registros georreferenciados;
- VIII – promover a transparência técnica em matéria de planejamento urbano por meio de relatórios, pareceres e publicações oficiais.

Da Força Técnica dos Pareceres

Art. 5º Os pareceres, análises e manifestações técnicas do NPDU gozam de presunção de legitimidade e prevalência técnica, somente podendo ser afastados por decisão do Chefe do Poder Executivo devidamente fundamentada em razões técnicas ou jurídicas expressas, sob pena de nulidade do ato subsequente.

Das Disposições Finais

Art. 6º O Chefe do Poder Executivo poderá regulamentar, por decreto, a estrutura interna, os fluxos administrativos e os procedimentos técnicos do NPDU, desde que preservada sua função central de validação e conformidade urbanística.

Art. 6-A. Compete ao NPDU exercer a gestão técnica e o acompanhamento estratégico do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial – FMDT, deliberando sobre a elegibilidade, a conformidade territorial e a priorização de projetos financiados com recursos do Fundo.

§1º A execução financeira do FMDT permanecerá sob responsabilidade da unidade contábil competente do Poder Executivo, cabendo ao NPDU a validação técnica prévia de toda alocação de recursos vinculada a políticas territoriais.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

§2º Nenhuma aplicação de recursos do FMDT poderá ser efetuada sem manifestação técnica favorável do NPDU, assegurando aderência às diretrizes do Plano Diretor e aos instrumentos urbanísticos deste município.

§3º O NPDU deverá emitir, no mínimo uma vez por ano, relatório técnico de conformidade e resultados do Fundo, a ser disponibilizado em meio digital de acesso público.

Art. 7º Este Anexo integra o corpo vinculante do Plano Diretor, sendo de observância obrigatória em todo ato, norma, contrato, parecer ou iniciativa pública ou privada que envolva transformação, reestruturação ou gestão do território municipal.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 19

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUÍNA

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO – NPDU

Versão Oficial 2025.4

ANEXO 19 — FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (FMDU)

Natureza: Jurídico-financeira, vinculada à gestão orçamentária e à execução das políticas urbanas previstas no Plano Diretor Participativo.

Finalidade: Regulamentar a constituição, fontes de receita, destinação, critérios de aplicação, governança financeira e mecanismos de transparência do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), assegurando suporte econômico-contábil para implementação de instrumentos urbanísticos, projetos estruturantes e ações estratégicas decorrentes do Plano Diretor de Juína-MT.

Art. 1º — Da Instituição e Natureza Jurídica

Fica instituído o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, de natureza contábil, financeira e urbanística, destinado a assegurar meios técnicos e recursos financeiros para a implementação, monitoramento, revisão e execução deste Plano Diretor, bem como para a consolidação do planejamento urbano como política pública de Estado.

Parágrafo único. O FMDU terá aplicação obrigatória em todas as ações, contratos, atos administrativos e normas que envolvam planejamento, ordenamento urbano ou execução urbanística, por força de vinculação direta ao Plano Diretor.

Art. 2º — Finalidade Estratégica

O FMDU constitui instrumento financeiro da política urbana, visando:

- I – viabilizar a aplicação dos instrumentos urbanísticos;
- II – financiar ações estruturantes de qualificação urbana;
- III – garantir suporte institucional e tecnológico ao planejamento;
- IV – assegurar continuidade das políticas territoriais independentemente de gestão;
- V – promover inovação, sustentabilidade e modernização da governança urbana.

Art. 3º — Receitas do Fundo

Constituem receitas do FMDU:



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

- I – dotações orçamentárias consignadas anualmente no orçamento municipal;
- II – receitas provenientes de OODC, OOAU, TDC, OUC e demais instrumentos de captura de mais-valia fundiária;
- III – valores arrecadados a título de Contribuição de Melhoria, compensações urbanísticas, Termos de Ajustamento de Conduta (TACs) e acordos judiciais ou extrajudiciais com reflexo urbano;
- IV – contrapartidas financeiras e técnicas decorrentes de EIV, EVTEU, condicionantes urbanísticas, medidas mitigadoras ou compensatórias estabelecidas em processos de licenciamento;
- V – transferências voluntárias, convênios, contratos de repasse, parcerias público-privadas e acordos de cooperação com entidades públicas ou privadas, nacionais ou internacionais;
- VI – doações, legados e contribuições de pessoas físicas ou jurídicas;
- VII – rendimentos de aplicações financeiras, alienação de bens vinculados e outras receitas compatíveis com a finalidade do Fundo que lhe forem legalmente atribuídas.

Parágrafo único. Os recursos serão depositados em conta bancária específica, vedada sua movimentação sem ato formal da autoridade competente.

Art. 4º — Vedação ao Contingenciamento

É vedado o contingenciamento, bloqueio ou supressão de dotações do FMDU que comprometa a execução do Plano Diretor, salvo imposição legal superior expressamente fundamentada.

Art. 5º — Aplicação dos Recursos

Os recursos do FMDU poderão ser aplicados em:

- I – elaboração e revisão do Plano Diretor e normas urbanísticas;
- II – estudos técnicos (EIV, EIU, EVTEU) e planos setoriais;
- III – implantação e manutenção de SIG, CTM e sistemas territoriais;
- IV – obras e projetos estruturantes de interesse urbano;
- V – regularização fundiária e inclusão habitacional;
- VI – capacitação institucional e inovação.

Parágrafo único. É vedado o uso do Fundo para custeio permanente de pessoal ou despesas alheias à política urbano.

Art. 5-A — Contratação de Apoio Técnico Terceirizado



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

O FMDU poderá financiar a contratação de serviços técnicos especializados externos, incluindo elaboração de leis, estudos, projetos, levantamentos, consultorias e apoio institucional quando a complexidade técnica assim o exigir.

§1º. A contratação observará a Lei Federal nº 14.133/2021 e os princípios da supremacia do interesse público, eficiência e economicidade.

§2º. As manifestações do NPDU integrarão a instrução técnica das contratações.

§3º. O Chefe do Poder Executivo poderá afastar a recomendação técnica do NPDU apenas mediante decisão formalmente fundamentada em razões técnicas ou jurídicas superiores, sob pena de nulidade do ato.

Art. 6º — Gestão Técnica e Executiva

A execução financeira do FMDU caberá à Secretaria Municipal de Finanças, observadas as normas orçamentárias e fiscais.

§1º. A destinação de recursos dependerá de validação técnica prévia e vinculante do NPDU, que constitui condição de eficácia do ato de despesa pública.

§2º. Aplicação de recursos sem manifestação técnica favorável do NPDU constitui ato incompatível com o Plano Diretor, sujeito a nulidade e responsabilização.

Art. 7º — Controle, Transparência e Responsabilidade

I – deverá ser publicado semestralmente demonstrativo financeiro consolidado;

II – controle interno caberá à Auditoria Municipal e controle externo ao TCE;

III – aplicação irregular implicará nulidade do ato, apuração imediata de responsabilidade funcional e comunicação ao Tribunal de Contas.

Art. 8º — Disposição Integradora

O FMDU integra o Sistema Municipal de Planejamento Urbano, funcionando como elo financeiro entre os instrumentos regulatórios (OODC, OOAU, TDC, OUC etc.) e as ações executivas (planos, projetos e investimentos estruturantes



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ANEXO 20

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUÍNA

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO – NPDU

Versão Oficial 2025.4

ANEXO 20 — GLOSSÁRIO TÉCNICO-NORMATIVO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUÍNA

Natureza: Interpretativa, vinculada e de padronização terminológica, com efeito normativo para interpretação oficial dos conceitos utilizados no corpo do Plano e seus anexos.

Finalidade: Estabelecer definições técnicas e jurídico-urbanísticas padronizadas para todos os termos, expressões, instrumentos, categorias territoriais e institutos empregados no Plano Diretor Participativo de Juína-MT, assegurando uniformidade hermenêutica, segurança jurídica, consistência normativa e eliminação de ambiguidades interpretativas.

Introdução

O presente Glossário Técnico-Normativo integra o Plano Diretor Participativo de Juína na qualidade de instrumento vinculante de padronização conceitual, destinado a assegurar uniformidade terminológica, precisão jurídica e coerência interpretativa na aplicação das normas urbanísticas e territoriais municipais.

Todos os termos aqui definidos devem ser utilizados como referência obrigatória:

1. na interpretação e aplicação do Plano Diretor e de seus anexos;
2. na elaboração de leis complementares, decretos, pareceres e decisões administrativas decorrentes deste Plano;
3. nos processos de licenciamento, análise técnica, fiscalização e controle urbanístico;



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

4. na instrução de instrumentos urbanísticos, inclusive EVTEU, EIV, OUC, TDC, OOAU, OODC, CM, PEUC e congêneres;
5. nas comunicações oficiais, estudos, relatórios e atos normativos de órgãos municipais.

O conteúdo deste Glossário possui caráter normativo-interpretativo:

- não cria novos direitos ou obrigações;
- explicita e estabiliza o sentido técnico-jurídico dos termos aplicados;
- prevalece em caso de ambiguidade terminológica, salvo disposição expressa em lei superior.

Constituem ainda diretrizes deste Glossário:

- I — observância obrigatória aos princípios e definições do Estatuto da Cidade;
- II — compatibilidade com as normas contidas nos anexos do Plano Diretor;
- III — integração semântica entre terminologia, instrumentos urbanísticos e execução territorial.

Este Glossário poderá ser ampliado ou revisado por ato técnico-normativo do NPDU, preservada sua função de referência oficial de interpretação do Plano Diretor de Juína.

GLOSSÁRIO TÉCNICO-NORMATIVO:

— A —

ADENSAMENTO URBANO — Aumento da intensidade construtiva e demográfica em porções do território urbano, orientado por infraestrutura instalada e diretrizes do Plano Diretor.

ADENSAMENTO QUALIFICADO — Forma de adensamento vinculada a critérios de mobilidade, drenagem, infraestrutura, serviços públicos e mitigação de impactos, evitando sobrecarga territorial.

ÁREA DE EXPANSÃO URBANA — Porção do território rural sujeita à futura incorporação ao perímetro urbano, condicionada a lei específica e a estudos técnicos de viabilidade.

ÁREA DE INTERESSE SOCIAL (AIS) — Setor do território destinado prioritariamente à política habitacional de baixa renda, conforme diretrizes municipais e Estatuto da Cidade.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ÁREA URBANIZÁVEL — Território passível de ocupação urbana por atender critérios de viabilidade ambiental, técnica e jurídica.

ARTICULAÇÃO INTERSETORIAL — Coordenação entre órgãos municipais para compatibilizar ações territoriais, orçamentárias e normativas.

AUDIÊNCIA PÚBLICA — Procedimento formal de participação social para exposição, debate e coleta de contribuições sobre matéria urbanística de impacto coletivo.

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA — Procedimento técnico de estimativa do valor de imóvel para fins de cálculo de contrapartidas, Contribuição de Melhoria, TDC ou outros instrumentos, conforme ABNT NBR 14.653.

— B —

BANCO MUNICIPAL DE DADOS TERRITORIAIS — Conjunto estruturado de informações georreferenciadas (SIG, CTM, SMIT) utilizado como base oficial para planejamento, controle e monitoramento urbano.

BANCO DE DIREITOS DE CONSTRUIR — Registro oficial mantido pelo NPDU que controla saldos, cessões e transferências de potencial construtivo no âmbito da Transferência do Direito de Construir.

BEM PÚBLICO AFETO À POLÍTICA URBANA — Bem dominical ou de uso especial destinado funcionalmente à execução de política urbana ou territorial.

— C —

CAPACIDADE INSTALADA DE INFRAESTRUTURA — Limite técnico de atendimento dos sistemas urbanos (água, esgoto, drenagem, energia, viário etc.) para suportar novos adensamentos com segurança operacional.

CARTA GEORREFERENCIADA — Representação técnica de limites, diretrizes, restrições ou proposições urbanas em base territorial certificada, utilizada para fundamentar decisões urbanísticas.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — Órgão responsável por atos de publicidade registral que condicionam eficácia de operações urbanísticas, como PEUC, TDC, OUC e desapropriação.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

CATEGORIA DE USO DO SOLO — Classificação funcional (residencial, comercial, industrial, institucional, mista etc.) aplicada no zoneamento urbano.

CEC — CERTIFICADO DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO — Título representativo de potencial edificável negociável emitido no âmbito de Operação Urbana Consorciada, quando autorizado.

CENTRALIDADE URBANA — Área estruturada do território onde se concentram funções urbanas (comércio, serviços, mobilidade e equipamentos) com papel hierárquico sobre o entorno.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA) — Relação entre a área edificável permitida e a área do lote, podendo ser básico ou máximo conforme zoneamento e instrumentos urbanísticos aplicáveis.

COMITÊ GESTOR (OUC OU FMDU) — Instância colegiada de acompanhamento, controle e deliberação técnica sobre a execução de Operação Urbana Consorciada ou aplicação de recursos vinculados ao FMDU.

COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA — Medida técnica, financeira, ambiental ou física destinada a neutralizar impactos territoriais decorrentes de empreendimentos de interesse público ou privado.

CONFERÊNCIA DA CIDADE — Instância periódica de participação social destinada ao debate e à deliberação sobre diretrizes da política urbana municipal.

CONGESTIONAMENTO NORMATIVO (URBANO) — Situação em que a sobreposição de normas inviabiliza ou dificulta a execução territorial, exigindo compatibilização técnica pelo NPDU.

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO — Instrumento urbanístico pelo qual o proprietário entrega o imóvel ao Município para reurbanização e recebe, ao final, área urbanizada equivalente ao valor original (ver Anexo 15).

CONTRAPARTIDA URBANÍSTICA — Prestação exigida do particular como condição de aprovação, licenciamento ou alteração de parâmetros urbanísticos, vinculada ao interesse público.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA (CM) — Tributo vinculado à valorização imobiliária decorrente de obra pública, limitado ao valor do benefício, conforme o Anexo 13.

CONTROLE SOCIAL URBANO — Participação estruturada da sociedade na formulação, monitoramento e fiscalização da política territorial municipal.

CTM — CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO — Base unificada com informações jurídicas, físicas, fiscais e georreferenciadas dos imóveis urbanos.

CURVA DE FUNÇÃO SOCIAL — Linha de referência de adensamento, uso e aproveitamento mínimo para aferição de subutilização do imóvel, quando expressamente fixada em norma.

— D —

DECLARAÇÃO DE REGULARIDADE URBANA — Ato técnico-administrativo, expedido pelo NPDU, que certifica a conformidade de imóvel, loteamento, projeto, obra ou empreendimento às normas urbanísticas vigentes, constituindo elemento probatório para fins de licenciamento, registro ou celebração de instrumentos urbanísticos.

DELEGAÇÃO URBANÍSTICA — Mecanismo jurídico pelo qual a execução material ou a operacionalização de obrigações urbanísticas é atribuída ao particular, parceria ou ente consorciado, sem transferência da competência decisória ou normativa do Poder Público.

DESAPROPRIAÇÃO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA (TDP) — Modalidade de desapropriação prevista no Estatuto da Cidade, aplicável após a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo por cinco exercícios, com pagamento em títulos resgatáveis no prazo legal, vedada a indenização por expectativas de lucro.

DESENVOLVIMENTO ORDENADO DO SOLO — Conjunto de diretrizes, normas e instrumentos destinados a orientar o uso, a ocupação e a infraestrutura urbana de forma articulada à capacidade instalada, evitando custos coletivos e riscos territoriais.

DIREITO DE PREEMPÇÃO — Preferência legal do Município na aquisição de imóvel em alienação onerosa entre particulares, quando localizado em área previamente delimitada por lei específica ou pelo Plano Diretor, com prazo legal de manifestação (vide Anexo 16).

DISTRICTING URBANO — Técnica de compartimentação territorial por zonas ou distritos com regras próprias de uso, densidade e função socioeconômica, como instrumento de direcionamento de vocações urbanas.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

DRENAGEM URBANA — Sistema de concepção, manejo e regulação das águas pluviais articulado ao ordenamento do solo, prevenção de alagamentos e à eficiência hidrológica do território.

— E —

EIV — Estudo de Impacto de Vizinhança — Instrumento técnico-normativo destinado à análise qualificada dos impactos urbanísticos, sociais e funcionais decorrentes da implantação, ampliação ou operação de empreendimentos ou atividades com potencial significativo de interferência no meio urbano (ver Anexo 07).

EIU — Estudo de Impacto Urbano — Estudo técnico de alta complexidade destinado a avaliar efeitos estruturais, morfológicos, logísticos e territoriais de intervenções urbanas de grande porte ou relevância, com enfoque na capacidade instalada e nas diretrizes estruturantes (ver Anexo 08).

EVTEU — Estudo de Viabilidade Técnica, Econômica e Urbana — Estudo prévio e vinculante que verifica a compatibilidade de projetos, operações ou alterações normativas com a infraestrutura existente, com as condicionantes urbanísticas e com os objetivos estratégicos do Plano Diretor (ver Anexo 06).

EXECUÇÃO COMPULSÓRIA (PEUC) — Obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar imóvel urbano que se encontre não edificado, não utilizado ou subutilizado, sob pena de aplicação subsequente do IPTU Progressivo no Tempo e eventual desapropriação (ver Anexo 14).

EXPANSÃO URBANA — Ato normativo e técnico de extensão controlada do perímetro urbano sobre áreas rurais contíguas, condicionado à demonstração de viabilidade e ao atendimento de critérios de infraestrutura, sustentabilidade e integração territorial.

EXTRAFISCALIDADE URBANÍSTICA — Propriedade jurídica de tributos ou instrumentos fiscais utilizados como meios de indução comportamental do uso do solo (ex.: IPTU progressivo, Contribuição de Melhoria), e não como finalidade arrecadatória primária.

— F —

FATOR DE INCENTIVO URBANÍSTICO — Parâmetro adicional aplicável ao coeficiente de aproveitamento, ao gabarito ou a outros índices urbanísticos, condicionado ao atendimento de requisitos públicos como HIS, fachada ativa, drenagem sustentável, arborização ou mobilidade.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

FERRAMENTA COMPLEMENTAR URBANÍSTICA — Mecanismos técnicos, operacionais ou cadastrais utilizados para suporte à execução dos instrumentos urbanísticos (ex.: SIG, CTM, RACI, SMIT), sem caráter substitutivo ao instrumento principal.

FISCALIZAÇÃO URBANÍSTICA — Ação administrativa permanente de verificação da conformidade do uso do solo, das obras e dos empreendimentos com o Plano Diretor, com potencial de gerar autos, embargos, TACU ou sanções correlatas.

FMDU — Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano — Fundo contábil-financeiro vinculado ao Plano Diretor destinado a financiar projetos estruturantes, estudos técnicos, sistemas territoriais, urbanização e inovação (ver Anexo 19).

FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE — Princípio estruturante segundo o qual o território urbano deve assegurar bem-estar coletivo, equidade, sustentabilidade e eficiência, prevalecendo sobre interesses individuais.

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE — Condição jurídica vinculante que subordina o direito de propriedade ao atendimento de sua finalidade social e urbanística, aferida mediante parâmetros de uso, adensamento e conformidade legal.

— G —

GABARITO DE EDIFICAÇÃO — Limite máximo de altura de edificações fixado por zona, carta setorial ou anexo normativo, podendo admitir exceções apenas mediante instrumento específico (OUC, OOAU, OODC ou equivalente).

GEOCODIFICAÇÃO MUNICIPAL — Procedimento de atribuição de código e coordenada única por imóvel, quadra ou elemento territorial, assegurando integração entre SIG, CTM, SMIT e demais bases oficiais.

GERENCIAMENTO TERRITORIAL — Conjunto articulado de ações de planejamento, monitoramento, fiscalização e execução urbanística capaz de ordenar o uso do solo, o adensamento e os investimentos públicos.

GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE — Regime institucional de participação social, materializado por Conselho da Cidade, Conferências, audiências públicas e instrumentos correlatos.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

GESTÃO TÉCNICA VINCULANTE (NPDU) — Atribuição técnico-decisória exercida pelo NPDU cujas manifestações possuem presunção de legitimidade e condicionam a eficácia de atos administrativos com impacto territorial (ver Anexo 18).

GRADIENTE DE ADENSAMENTO — Critério territorial para escalonar densidades de ocupação entre setores centrais, intermediários e periféricos, respeitando capacidade instalada e diretrizes de mobilidade.

GRUPO TÉCNICO DE APOIO (GTA) — Instância eventual e não deliberativa instituída para subsidiar o NPDU ou o Conselho da Cidade em temas específicos sem substituição de competência normativa.

— H —

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS) — Produção habitacional destinada à população de baixa renda, com regime normativo especial, prioridade de localização e possibilidade de aplicação combinada de ZEIS, OOAU, CM ou OUC.

HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR (HMP) — Produção habitacional de baixo custo voltada ao mercado formal, admitindo maiores densidades mediante compensação urbanística e observância a padrões mínimos de desempenho.

HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA — Classificação funcional do sistema de circulação (arterial, coletora e local), vinculante para licenciamento, adensamento, fruição urbana, acessos e desempenho da mobilidade.

HINTERLÂNDIA URBANA — Área de influência funcional de uma centralidade, caracterizada pela dependência de serviços, fluxos e equipamentos concentrados no polo de referência.

HORIZONTE DE PLANEJAMENTO — Marco temporal normativo que define o ciclo de vigência técnica de diretrizes, metas e previsões do Plano Diretor (curto, médio e longo prazo), associado à revisão periódica obrigatória.

— I —

IMPACTO URBANO — Alteração física, ambiental, social, econômica ou funcional sobre o território, decorrente de empreendimento, obra ou mudança de uso, sujeita à análise técnica (EIV/EIU/EVTEU) e à adoção de medidas mitigadoras ou compensatórias.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

INDICADOR URBANO — Métrica técnica de monitoramento contínuo (densidade, mobilidade, drenagem, HIS, emissão etc.) utilizada como parâmetro vinculante de avaliação, revisão e tomada de decisão territorial.

INSTRUMENTO URBANÍSTICO — Mecanismo jurídico-operacional previsto no Estatuto da Cidade e neste Plano (EIV, OUC, OOAU, OODC, PEUC, CM etc.) com força vinculante para regular, induzir ou condicionar transformação territorial.

INTEGRAÇÃO NORMATIVA TERRITORIAL — Compatibilização técnica entre Plano Diretor, legislações setoriais, zoneamento, perímetro, planos setoriais e anexos, de modo a evitar conflito e assegurar prevalência do planejamento estrutural.

INTERESSE PÚBLICO URBANO QUALIFICADO — Situação em que o efeito territorial transcende o interesse individual, legitimando atuação vinculada do Poder Público com primazia da função social do território.

IPU PROGRESSIVO NO TEMPO — Sanção urbanística-fiscal aplicada a imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados após notificação de PEUC, com progressão anual de alíquota até limite legal (ver Anexo 14).

IRREVERSIBILIDADE URBANA (CRITÉRIO) — Condição de impacto ou transformação física cujo retorno ao estado anterior é técnico ou economicamente inviável, demandando avaliação prévia ampliada (EVTEU/EIU) antes da autorização.

— J —

JUSTA DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS E BENEFÍCIOS URBANOS — Princípio estruturante do Estatuto da Cidade que determina que os ganhos e impactos decorrentes da urbanização sejam repartidos de maneira equitativa entre Poder Público, empreendedores e coletividade, evitando enriquecimento sem causa e assegurando compensação proporcional.

JUSTIFICATIVA TÉCNICO-URBANÍSTICA — Fundamentação analítica formal, emitida por órgão competente (NPDU ou correlato), que demonstra a aderência de projeto, ato ou decisão às diretrizes do Plano Diretor, aos parâmetros urbanísticos e ao interesse público qualificado, constituindo parte integrante do processo administrativo urbano.

— L —



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

LAUDO TÉCNICO URBANÍSTICO — Documento pericial ou de engenharia/arquitetura que atesta condições físicas, normativas, ambientais ou funcionais de imóvel, área ou projeto, servindo de base para decisões do NPDU, licenciamento ou aplicação de instrumentos.

LEGALIDADE URBANÍSTICA — Princípio que vincula qualquer intervenção territorial ao cumprimento do Plano Diretor, do Estatuto da Cidade, das leis complementares e das normas técnicas, prevalecendo sobre atos discricionários.

LICENCIAMENTO URBANÍSTICO — Procedimento administrativo de aprovação prévia de empreendimentos ou atividades com base na conformidade a parâmetros de uso do solo, impacto, infraestrutura, mitigação e políticas territoriais vigentes.

LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA URBANA — Restrição imposta pelo Poder Público sobre propriedade ou atividade (altura, uso, adensamento, recuo, proteção ambiental) sem transferência de domínio, com fundamento no interesse público.

LOTE URBANO REGULAR — Parcela do solo registrada e dotada de conformidade urbanística, atendendo aos parâmetros de parcelamento, infraestrutura, uso e normas edilícias aplicáveis

— M —

MACROZONEAMENTO URBANO — Estrutura espacial superior do Plano Diretor que organiza o território em grandes unidades funcionais (expansão, conservação, reestruturação, proteção etc.), com diretrizes próprias e efeito normativo sobre planos e licenças.

MAPA NORMATIVO URBANO — Carta georreferenciada com força jurídica que materializa diretrizes, restrições e parâmetros do Plano Diretor, constituindo referência vinculante para análise técnica e decisão administrativa.

MEDIDA MITIGADORA — Ação técnica destinada a reduzir, absorver ou neutralizar impactos urbanos de empreendimento ou política, podendo ser física, operacional, ambiental, social ou financeira.

MITIGAÇÃO COMPENSATÓRIA — Contraprestação urbanística que, não sendo possível reduzir o impacto no local, exige compensação em outro ponto do território ou via aporte financeiro ao FMDU.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

MONITORAMENTO TERRITORIAL CONTÍNUO — Função técnica permanente do NPDU e do SMPU que coleta, atualiza e publica dados, indicadores e conformidades para assegurar execução do Plano Diretor com transparência e rastreabilidade.

MORFOLOGIA URBANA — Conjunto de formas, densidades, traçados, volumetrias e padrões de ocupação que estruturam a paisagem e condicionam a aplicação de instrumentos urbanísticos.

— N —

NÍVEL DE CONFORMIDADE URBANÍSTICA — Classificação técnica adotada pelo NPDU para aferir se um projeto, uso ou edificação atende integralmente, parcialmente ou viola as normas do Plano Diretor e seus anexos.

NOTIFICAÇÃO URBANÍSTICA — Ato administrativo formal que cientifica o proprietário ou responsável acerca de obrigação urbanística, prazo ou irregularidade, produzindo efeitos jurídicos imediatos, inclusive para contagem de prazos do PEUC.

NÚCLEO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO – NPDU — Instância técnica central do planejamento territorial municipal, com competência vinculante de parecer, validação, coordenação e conformidade (ver Anexo 18).

NÚCLEO GESTOR DO PLANO DIRETOR — Função exercida pelo NPDU como órgão executor do monitoramento, implementação e revisão periódica do Plano Diretor, com presunção de legitimidade técnica.

— O —

OCUPAÇÃO CONSOLIDADA — Área urbana estabilizada quanto à malha viária, parcelamento, redes e padrão edilício, sujeita prioritariamente a requalificação e adensamento condicionado, e não a expansão.

OPERACIONALIZAÇÃO URBANÍSTICA — Conversão de diretrizes do Plano Diretor em atos concretos (parecer, licença, termo, decreto, contrato, contrapartida, registro), garantindo eficácia normativa no território.

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA — OUC — Instrumento de reestruturação urbana por cooperação público-privada em área delimitada por lei específica, com regime próprio de exceções e contrapartidas (ver Anexo 11).



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ORDEM URBANÍSTICA — Conjunto de normas, limites, parâmetros, diretrizes e instrumentos que disciplinam o uso do solo, com primazia do interesse público territorial.

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR — OODC — Instrumento para construir acima do coeficiente básico mediante contrapartida ao Município (ver Anexo 10).

OUTORGA ONEROSA POR ALTERAÇÃO DE USO — OOAU — Autorização condicionada para alterar uso, parâmetro ou potencial, mediante contrapartida (ver Anexo 09).

— P —

PAINEL PÚBLICO DE MONITORAMENTO – SMIT — Interface oficial de transparência e publicidade ativa onde são publicados atos, pareceres, indicadores, extratos e decisões vinculadas ao Plano Diretor e aos instrumentos urbanísticos.

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA — PEUC — Dever legal de promover o adequado aproveitamento de imóvel não utilizado, subutilizado ou ocioso, sob pena de IPTU progressivo e, em último grau, desapropriação (ver Anexo 14).

PARTICIPAÇÃO SOCIAL URBANÍSTICA — Forma institucionalizada de intervenção da sociedade no processo decisório territorial (audiências, consultas públicas, conselho da cidade, conferências, mesas técnicas).

PATRIMÔNIO URBANO — Conjunto de bens materiais ou imateriais relevantes à memória, identidade, estrutura ou valor coletivo do território, cuja tutela condiciona intervenções.

PERÍMETRO URBANO — Delimitação legal que separa áreas urbanas das rurais, com efeitos fiscais, regulatórios e de competência (ver Anexo 01).

PERSISTÊNCIA DO INTERESSE PÚBLICO — Princípio segundo o qual a não execução de um ato estatal não extingue o dever administrativo de perseguir o fim urbanístico declarado em Plano Diretor ou lei específica.

PLANILHA DE VALORAÇÃO URBANÍSTICA (OODC/OOAU/CM) — Documento técnico de cálculo para compensação ou benefício, com metodologia padronizada e transparência obrigatória.

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO — Lei matriz do ordenamento territorial municipal, de observância obrigatória por todo ato urbanístico subsequente, com revisão periódica.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO TERRITORIAL — Metodologia de modelagem prospectiva do território com foco em prioridades, integração orçamentária e escalonamento de execução.

POTENCIAL CONSTRUTIVO — Quantidade edificável calculada a partir do coeficiente de aproveitamento e dos regimes de exceção (TDC, OODC, OUC etc.).

PREEMPÇÃO (DIREITO DE) — Preferência do Município na compra de imóvel em área previamente delimitada, em igualdade de condições com o comprador privado (ver Anexo 16).

PRIMAZIA DA FUNÇÃO SOCIAL — Regra interpretativa segundo a qual, em caso de dúvida, prevalece a leitura que maximize o interesse público urbanístico sobre expectativas individuais.

PROJETO URBANO ESTRUTURANTE — Intervenção de alta influência territorial, com efeitos em mobilidade, valor imobiliário, densidade ou redes, sujeita a regime especial de controle.

— Q —

QUADRO DE INTEGRAÇÃO NORMATIVA — Dispositivo de harmonização entre o Plano Diretor e legislações setoriais (edificações, código ambiental, mobilidade, habitação), prevenindo conflitos e garantindo coerência hierárquica.

QUALIFICAÇÃO URBANA — Conjunto de intervenções destinadas a elevar o desempenho ambiental, funcional, social e estético de áreas urbanas já ocupadas, sem necessariamente ampliar perímetro ou adensamento.

QUOTA DE APROVEITAMENTO / QUOTA EDIFICÁVEL — Parcela de potencial construtivo atribuída ao lote, calculada por coeficiente ou resultante de transferência, outorga ou exceção regulada.

QUOTA DE SOLIDARIEDADE (URBANÍSTICA) — Mecanismo de vinculação de empreendimentos privados a obrigações de interesse coletivo (habitação social, mobilidade, drenagem, compensações), condicionado à autorização urbanística.

— R —

RACIONALIDADE TERRITORIAL — Princípio que impõe coerência técnica entre adensamento, infraestrutura, mobilidade, drenagem e custos coletivos, vedando expansão ou exceção sem suporte estrutural comprovado.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

RAIO DE INFLUÊNCIA (CM / EIV / OUC) — Delimitação espacial dos efeitos diretos de uma obra, impacto ou instrumento, utilizada para identificar beneficiários, calcular valorização ou definir obrigações.

REESTRUTURAÇÃO URBANA (ZRU / OUC) — Intervenção de caráter estrutural destinada a redefinir usos, densidade, mobilidade e valor imobiliário de um setor urbano, normalmente associada a instrumentos onerosos.

REGIME URBANÍSTICO ESPECIAL — Conjunto de exceções ou parâmetros próprios aplicáveis a uma área ou operação (OUC, ZEIS, PEUC, Reurb), com fundamento técnico e base legal.

REGISTRO URBANÍSTICO (CTM/SMIT/RI) — Ato de inscrição formal que condiciona eficácia de instrumentos (TDC, PEUC, OUC, CM), produzindo efeitos jurídicos perante o território e o domínio.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA — Procedimento integrado (urbanístico, jurídico e registral) destinado a incorporar assentamentos ao ordenamento formal, assegurando direito à cidade.

REMEMBRAMENTO — Reunião de lotes contíguos para viabilizar projeto ou reordenação, com submissão aos parâmetros urbanísticos vigentes.

RESILIÊNCIA URBANA — Capacidade do território de prevenir, absorver e adaptar-se a choques climáticos, sociais, econômicos ou infraestruturais, sem colapso funcional.

REVITALIZAÇÃO URBANA — Intervenção localizada de requalificação funcional e paisagística de áreas degradadas, sem alteração estrutural do traçado ou dos índices de densidade.

REVISÃO DO PLANO DIRETOR — Atualização periódica obrigatória, com base técnica e participação social, assegurando aderência contínua às transformações territoriais (Estatuto da Cidade).

— S —

SANEAMENTO URBANO INTEGRADO — Conjunto coordenado de ações de abastecimento, esgotamento, drenagem e manejo de resíduos articulado ao planejamento do uso do solo.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES TERRITORIAIS — SMIT — Plataforma oficial de registro, transparência e monitoramento dos atos, indicadores e instrumentos urbanísticos do Município.

SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO — SMPU — Arcabouço institucional que integra NPDU, Conselho da Cidade, instrumentos, planos e bases técnicas voltados à governança territorial.

SUBUTILIZAÇÃO IMOBILIÁRIA — Situação em que o imóvel é utilizado abaixo do mínimo legal definido pelo Plano Diretor, ensejando PEUC e posterior IPTU progressivo.

SUSTENTABILIDADE URBANA — Princípio que subordina o uso do solo à eficiência ambiental, econômica e social de longo prazo, orientando decisões de densificação e investimento público.

SISTEMA DE INDICADORES URBANOS — Conjunto padronizado de métricas de desempenho territorial utilizado para monitorar eficácia do Plano Diretor e justificar revisão normativa.

SETOR ESTRATÉGICO PRIORITÁRIO (URBANO) — Área ou eixo definido por interesse público para indução de investimentos, aplicação preferencial de instrumentos e priorização de obras estruturantes.

— T —

TACU — TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDOTA URBANÍSTICA — Instrumento de compromisso firmado entre o Poder Público e o particular para corrigir irregularidade urbanística mediante obrigações técnicas, compensatórias ou mitigatórias.

TDC — TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR — Instrumento que permite ceder a outro imóvel o potencial construtivo não utilizado, para fins de preservação, compensação ou reestruturação urbana (ver Anexo 12).

TERRITÓRIO ESTRATÉGICO DE INTERVENÇÃO — Porção da cidade previamente delimitada para incidência prioritária de instrumentos urbanísticos, obras estruturantes ou requalificação coordenada.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

TÍTULO DA DÍVIDA PÚBLICA — TDP — Título utilizado na desapropriação após 5 anos de IPTU progressivo sem cumprimento do PEUC, com resgate em até 10 anos (Estatuto da Cidade).

TO — TAXA DE OCUPAÇÃO — Índice urbanístico que define o percentual máximo do lote que pode ser coberto pela projeção da edificação.

TRANSFORMAÇÃO URBANA ESTRUTURAL — Intervenção de ordem estratégica que altera função, densidade, circulação, valor imobiliário ou morfologia do território.

TRANSPARÊNCIA URBANÍSTICA VINCULANTE — Obrigação de publicação no SMIT de atos, pareceres, deliberações e indicadores que condicionam validade e eficácia de decisões urbanas.

— U —

UNIDADE DE PLANEJAMENTO URBANO — Segmento territorial utilizado como base de análise, modelagem, monitoramento e aplicação de instrumentos urbanísticos.

USO COMPATÍVEL — Atividade permitida em determinada zona do território por estar em conformidade com parâmetros, infraestrutura instalada e função urbana prevista.

USO CONDICIONADO — Atividade permitida apenas mediante análise técnica ou instrumento específico (EIV, EVTEU, condicionantes ou OOAU).

USO ESPECIAL DE INTERESSE PÚBLICO — Destinação do solo para implantação de equipamentos, infraestruturas ou serviços essenciais cuja implantação prevalece sobre usos privados.

USO MISTO — Combinação planejada de usos residenciais, comerciais, institucionais ou de serviços no mesmo lote, edificação ou setor, com vistas à vitalidade urbana e redução de deslocamentos.

USO NON ÆDIFICANDI — Classificação de área na qual é vedada a construção, em razão de proteção ambiental, risco geotécnico, faixas de domínio ou diretrizes técnico-legais.

USO NOCIVO AO INTERESSE URBANO — Atividade cujo impacto físico, social ou ambiental ultrapassa limites toleráveis, ensejando mitigação, relocação ou restrição normativa.

— V —



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA — Aumento do valor de imóvel decorrente de obra pública, requalificação urbana ou intervenção estrutural, servindo de base para instrumentos como Contribuição de Melhoria.

VETO TÉCNICO URBANÍSTICO (NPDU) — Ato de recusa fundamentada emitido pelo NPDU quando proposta, projeto ou ato administrativo viola parâmetros do Plano Diretor ou normas urbanísticas vinculantes.

VIABILIDADE URBANÍSTICA — Compatibilidade prévia de empreendimento com normas de parcelamento, uso, adensamento e impacto, constituindo requisito de admissibilidade técnica.

VÍNCULO NORMATIVO AO PLANO DIRETOR — Condição jurídica segundo a qual todas as normas urbanísticas locais, decisões administrativas e instrumentos aplicados devem guardar conformidade com o Plano Diretor.

VIGÊNCIA CONTROLADA DE INSTRUMENTOS — Limitação temporal de aplicação de determinados instrumentos (como OUC, Preempção, PEUC, Incentivos) sujeita a revisão e revalidação periódica.

VISTORIA TÉCNICA URBANÍSTICA — Procedimento oficial de inspeção destinado à aferição de conformidade territorial, podendo gerar relatório, condicionante ou sanção urbanística.

— Z —

ZEIS — ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL — Setor do território destinado prioritariamente à produção, regularização e inclusão habitacional de baixa renda, com regime urbanístico diferenciado.

ZEU — ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA — Área sujeita a reorganização intensiva de uso, densidade e mobilidade, mediante aplicação combinada de instrumentos urbanísticos.

ZONA DE AMORTECIMENTO — Faixa territorial contígua a áreas protegidas ou bens culturais destinada a reduzir impactos e riscos, impondo restrições graduais de uso.

ZONA DE EXPANSÃO URBANA — Porção rural passível de futura incorporação ao perímetro urbano mediante lei específica e viabilidade técnica.

ZONA DE MACROESTRATÉGIA URBANA — Recorte territorial definido pelo macrozoneamento que orienta decisões de adensamento, indução ou restrição estrutural do território.



MUNICÍPIO DE JUÍNA

PODER EXECUTIVO

ESTADO DE MATO GROSSO

ZONA DE REESTRUTURAÇÃO URBANA (ZRU) — Área submetida a intervenção integrada voltada à correção de distorções urbanas e reorganização de seu papel funcional.

ZONEAMENTO URBANO — Instrumento jurídico-territorial que estabelece usos, densidades, parâmetros edífcios e condicionantes por zonas, com força vinculante sobre o licenciamento.

Disposição Conclusiva

O presente Glossário Técnico-Normativo integra, em caráter vinculante, o Plano Diretor Participativo de Juína, constituindo referência oficial obrigatória para interpretação, aplicação, instrução técnica, controle e produção normativa correlata.

A utilização dos verbetes aqui definidos é condição de validade interpretativa de:

I — atos administrativos de planejamento, licenciamento, monitoramento e fiscalização urbanística;

II — instruções e pareceres técnicos produzidos pelo NPDU ou por terceiros vinculados a processos territoriais;

III — elaboração de decretos, leis complementares, anexos normativos, protocolos, relatórios, estudos e contratos com efeito sobre o território.

As definições fixadas:

— não inovam a ordem jurídica;

— estabilizam o sentido técnico já incorporado pelo Estatuto da Cidade, pelo corpo do Plano e por seus anexos;

— prevalecem sobre interpretações divergentes, salvo disposição expressa em lei federal ou decisão fundamentada de hierarquia superior.

Este Glossário poderá ser ampliado, revisado ou consolidado por ato normativo-técnico do NPDU, desde que respeitados:

(a) a compatibilidade com o Estatuto da Cidade;

(b) a coerência com os anexos do Plano Diretor;

(c) a função de padronização terminológica.