



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO URBANO**

Número do Processo:	00000.0.177784/2025 (VOLUME 1) - VS
Interessado:	PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ
Data de Abertura:	10/12/2025
Data do Volume:	10/12/2025 19:51:53
Assunto:	ENCAMINHAMENTO MINUTA LEI DO MARCO ZERO
Classificação Arquivística:	99.99.99 - NÃO INFORMADO





SECRETARIA DE
MEIO AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO
URBANO

OF GP Nº /2025.

Cuiabá, de de 2025.

A Sua Excelência a Senhora
VEREADORA. PAULA CALIL
Presidente da Câmara Municipal de Cuiabá,

Senhora Presidente.

Temos a honra de encaminhar a Vossa Excelência e aos Dignos Vereadores a Mensagem nº /2025, com a respectiva Proposta de Lei que **“Institui o Marco Zero da Regularização imobiliária no Município de Cuiabá e dá outras providências”**, para a devida análise deste Parlamento municipal.

Na oportunidade apresentamos os nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

ABÍLIO JACQUES BRUNINI MOUMER

Prefeito de Cuiabá

**MENSAGEM N.º _____ /2025**

Excelentíssimo Senhor Presidente,
Senhoras e Senhores Vereadores,

Segue uma mensagem formal a ser encaminhada pela Chefia do Poder Executivo ao Legislativo Municipal de Cuiabá, apresentando o Projeto de Lei do “Marco Zero da Regularização imobiliária”.

Tenho a honra de encaminhar a esta Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar que “Institui o Marco Zero da Regularização Imobiliária no Município de Cuiabá e dá outras providências”.

A presente proposta visa estabelecer um marco temporal e normativo destinado à regularização de edificações concluídas até 17 de setembro de 2025, proporcionando segurança jurídica à população, reduzindo passivos administrativos acumulados na Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano, ao longo dos anos e promovendo maior ordenamento urbano.

A realidade urbana de Cuiabá demonstra a existência de um número significativo de edificações implantadas sem a devida conformidade com a legislação urbanística vigente à época de sua construção. Tal situação decorre, ao longo dos anos, de fatores como:

- crescimento urbano acelerado;
- ausência de mecanismos eficazes de regularização em períodos anteriores;
- alterações sucessivas da legislação;
- desconhecimento por parte de proprietários e profissionais;
- e falhas de fiscalização acumuladas historicamente.

Essas circunstâncias geraram um passivo considerável de imóveis que, embora consolidados e plenamente utilizados pela população, encontram-se formalmente irregulares, dificultando a emissão de alvarás, a averbação em cartório, a transferência de propriedade, a contratação de financiamentos e o exercício de atividades econômicas.

O Projeto de Lei ora submetido incorpora critérios técnicos essenciais de habitabilidade, segurança, acessibilidade, sustentabilidade ambiental e respeito ao direito de vizinhança, contemplando mecanismos de controle, fiscalização e responsabilização profissional, bem como procedimentos administrativos claros para a análise e emissão do Atestado de Regularização de Edificação (ARE).



Praça Alencastro, nº 158, 3º andar, Centro Norte, Cuiabá/MT <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade/cuiaba.mt.gov.br>

com o identificador 3100360032003300380039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
 VERIFICAR AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 85824B22





SECRETARIA DE
MEIO AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO
URBANO

A proposta reforça a responsabilidade do responsável técnico, obriga a apresentação do Alvará de Segurança Contra Incêndio e Pânico (ASCIPI) nas edificações de maior porte e assegura que a regularização não implica dispensa de licenças ambientais ou funcionais posteriores.

A iniciativa também busca incentivar a conformidade urbanística, ampliar a arrecadação municipal por meio da correta aplicação da regularização imobiliária às diretrizes do planejamento urbano sustentável previsto na legislação municipal.

Trata-se de medida necessária para dar eficiência à administração pública, proporcionar justiça social aos proprietários que se encontram em situação irregular, melhorar a qualidade urbanística de Cuiabá e garantir a observância das normas técnicas aplicáveis, sempre com foco na segurança e no interesse coletivo.

Diante do exposto, submeto o incluso Projeto de Lei Complementar à elevada apreciação dessa Casa de Leis, confiando em sua costumeira sensibilidade e espírito público para deliberar sobre matéria de tamanha relevância para o desenvolvimento urbano de nosso Município.

Renovo a Vossas Excelências protestos de elevada consideração e distinto apreço.

Atenciosamente,

ABILIO JACQUES BRUNINI MOUMER
Prefeito Municipal de Cuiabá



LEI Nº X.XXX, DE XX DE NOVEMBRO DE 2025

DISPÕE SOBRE A INSTITUIÇÃO DO MARCO ZERO DA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CUIABÁ - MT: Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o Marco Zero da Regularização Imobiliária, destinado à regularização de edificações irregulares concluídas até 17 de setembro de 2025, desde que atendidos os requisitos mínimos de higiene, segurança, uso, salubridade, acessibilidade, habitabilidade e respeito ao direito de vizinhança, observadas as normas ambientais aplicáveis e demais disposições desta Lei.

§1º Consideram-se irregulares, para efeitos desta Lei:

I - obras concluídas sem projeto aprovado até o Marco Zero (17 de setembro de 2025);

II – obras concluídas com projeto aprovado, mas sem habite-se ou sem alvará de obras; e

III – obras executadas em desconformidade com a legislação urbanística municipal.

§2º Considera-se concluída e habitável a edificação que disponha de infraestrutura mínima relativa à vedação, cobertura, abastecimento de água, saneamento e energia elétrica, com comprovação de atendimento aos requisitos mínimos e inegociáveis de segurança estrutural e estabilidade, comprovada por laudo técnico emitido pelo responsável técnico, em estrita observância às Normas Brasileiras Regulamentadoras aplicáveis.

§ 3º Havendo divergência de informações e dados técnicos entre os documentos apresentados e os dados do Sistema do Município em relação à área edificada, a unidade de fiscalização competente realizará a vistoria in loco, a fim de aferir a real situação da construção e orientar o responsável técnico a tomar as providências técnico-administrativas necessárias à regularização da edificação quanto aos critérios de segurança, habitabilidade e utilização.

CAPÍTULO II DAS HIPÓTESES DE REGULARIZAÇÃO

Art. 2º Na análise de regularização das edificações previstas nesta Lei, deve ser considerada a atividade a que se destinam, sempre observando o marco temporal definido no Marco Zero.

Art. 3º São consideradas passíveis de regularização dentro do Marco Zero da Regularização as edificações que abriguem:

- I – atividade de médio ou baixo impacto compatível com a zona em que se incide;
- II – atividade de médio ou baixo impacto incompatível com a zona;
- III – atividade de alto impacto não segregável incompatível com a zona, destinada a serviços de educação, cultura, saúde e templos religiosos; e
- IV – atividade de alto impacto segregável, desde que situadas na ZAI (zona de alto impacto) ou no Distrito Industrial.

§1º As irregularidades de que tratam os incisos I, II e III deste artigo são as relativas:

- a) ao coeficiente de permeabilidade;
- b) ao coeficiente de ocupação;
- c) ao coeficiente de aproveitamento;
- d) aos recuos de acordo com a via;
- e) às normas específicas relacionadas à via e/ou zona;
- f) a outros danos urbanísticos definidos por lei.

§2º Nos casos previstos neste artigo e que apresentarem troca de atividade entre 17 de setembro de 2025 e a data do protocolo do pedido de regularização, a análise deve ocorrer levando-se em conta a atividade exercida pelo imóvel em 2025, comprovada mediante documentação apropriada e, em seguida à regularização imobiliária, o interessado deve realizar a devida regularização da atual troca de atividade, observando a legislação vigente.

§3º Será obrigatório a apresentação do Alvará de Combate a Incêndio (Alvará de Segurança Contra Incêndio e Pânico - ASCIP), para edificações comerciais e multifamiliares acima de 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e 9m (nove metros) de altura.

Art. 4º As irregularidades referidas no art. 3º devem ainda estar enquadradas em uma das seguintes hipóteses, desde que consolidadas até o Marco Zero:

I – obras concluídas que disponham de projetos arquitetônico com Responsabilidade Técnica e projetados de acordo com a legislação municipal vigente à época da construção, embora não devidamente licenciadas;

II – obras concluídas que disponham ou não de Responsabilidade Técnica e projetadas em desacordo com a legislação municipal e que não interfiram em qualquer área pública ou privada;

III – obras concluídas e aprovadas de acordo com a legislação municipal vigente à época da construção e executadas em desacordo com o projeto aprovado.

§1º Mediante Termo de Responsabilidade Técnica, fica o profissional responsável pela regularização da edificação com o compromisso de contemplar solução ambientalmente adequada quanto à destinação dos efluentes.



§2º Ainda, deve o Responsável Técnico apresentar Termo de Responsabilidade que garanta a segurança contra incêndio, cabendo-lhe adequar a obra para a emissão do alvará do Corpo de Bombeiros, estando ciente de que esse documento pode ser solicitado a qualquer momento pelos Órgãos competentes.

§3º O proprietário fica obrigado a apresentar o alvará do corpo de bombeiro da obra regularizada no prazo de 06 (seis) meses a partir da data da aprovação da regularização imobiliária emitida pelo Município, prorrogável por igual período, mediante justificativa.

CAPÍTULO III DAS VEDAÇÕES

Art. 5º Não são passíveis da regularização urbanística objeto desta Lei, as edificações de particulares situadas em:

- I – áreas públicas;
- II – área de faixas não edificáveis, ressalvados os casos de regularização urbanística de núcleos urbanos informais aprovadas pela REURB;
- III – áreas em que a Lei não permita a regularização fundiária e a urbanização do solo.

CAPÍTULO IV DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 6º Os pedidos de regularização devem ser protocolados na Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano, pelo responsável Técnico até o dia 29 de dezembro de 2028, devendo o interessado, durante a tramitação dos respectivos processos administrativos, promover o recolhimento de eventuais multas e tributos relacionados ao imóvel não pagos no seu vencimento.

Art. 7º O pedido de regularização a ser protocolado na Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano pelo responsável técnico devidamente identificado deve ser instruído com os seguintes documentos:

I – requerimento, realizado em formulário específico, preenchido e sem lacunas e sem rasuras, com declaração do interessado responsabilizando-se, sob as penas da lei, pela veracidade das informações e pelo atendimento aos requisitos previstos nesta Lei, com endereço completo do interessado e do imóvel;

II – certidão negativa de débitos municipais, relativo ao imóvel;

III - cópia de documentos que comprovem a propriedade do imóvel, tais como matrícula ou certidão de inteiro teor;

IV – laudo técnico com declaração firmada pelo interessado no sentido de que a obra estava concluída e em condições de habitabilidade até a publicação da presente lei, sob pena de infringir o disposto no art. 299 do Código Penal;



Praça Alencastro, nº 158, 3º andar, Centro Norte, Cuiabá/MT | https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade/cuiaba.mt.gov.br

com o identificador 3100360032003300380039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP-2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
VERIFICAR AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 85824B22



V - documentos que comprovem que, no ano de 2025, a edificação estava concluída e habitável, tais como imagem de satélite, comprovante de IPTU e outros;

VI – planta de arquitetura com a situação implantada, em conformidade com os documentos exigidos para solicitação de alvará de construção e Responsabilidade Técnica;

VII – declaração de anuênciam do condomínio quanto ao pedido de regularização, quando for o caso, firmada por seu síndico e acompanhada de cópia da ata da assembleia que o elegeu e demais documentos pertinentes, observado o disposto na convenção condominial devidamente registrada;

VIII – declaração de que a edificação a ser regularizada não é objeto de ação judicial;

IX – outros documentos pertinentes que o Poder Público Municipal julgar necessários no decorrer do processo;

X – declaração expedida pelas concessionárias de água, esgoto e gás atestando que a edificação não se encontra sobre faixas “non aedificandi” ou de servidão das tubulações de rede de águas pluviais, galerias, canalização de água e esgoto, e tubulação de gás;

XI - para efeitos desta Lei, só será processada a regularização urbanística em nome do comprador/possuidor quando a mesma vier acompanhada da anuênciam do vendedor/proprietário;

XII – projeto aprovado pelo IPHAN, quando imóvel estiver localizado em área de interesse histórico;

XIII – declaração do proprietário de renúncia em caráter irretratável e irrevogável à eventual indenização por demolição da parte da edificação sobreposta ao Padrão Geométrico Mínimo – PGM, em razão de futura ampliação de via pública, quando for o caso;

§1º O requerimento a que se refere o inciso I deste artigo pode ser obtido:

I – na Secretaria de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano;

II – por meio eletrônico, no site da Prefeitura Municipal de Cuiabá, qual seja: www.cuiaba.mt.gov.br.

§2º O Município de Cuiabá, por meio do órgão competente, pode realizar vistoria para verificar as informações prestadas pelo interessado.

§3º Nas hipóteses de grandes regularizações, assim definidas em ato normativo da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano, a emissão do Atestado de Regularização da Edificação fica condicionada à prévia manifestação técnica da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – SPDU, quanto à compatibilidade urbanística da edificação com o Plano Diretor e com a legislação de uso e ocupação do solo vigente.



Praça Alencastro, nº 158, 3º andar, Centro Norte, Cuiabá/MT <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade/cuiaba.mt.gov.br>

com o identificador 3100360032003300380039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
VERIFICAR AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 85824B22

Lei nº 1.000, de 23 de setembro de 2020



Art. 8º Na regularização de imóvel parcial ou totalmente edificado sobre área referente ao Padrão Geométrico Mínimo (PGM), constará no Atestado de Regularização da Edificação, obrigatoriamente, a expressa declaração do proprietário de renúncia em caráter irrevogável e irretratável a futura indenização por benfeitoria existente sobre o PGM (edificação ou parte desta), decorrente da ampliação de via pública no local, conforme dispõe a Lei Complementar nº 232/2011.

Art. 9º Na hipótese de a edificação for objeto de ação judicial tendo por litigante este Município, sua regularização será feita mediante acordo nos autos, que observará os critérios e requisitos desta Lei do Marco Zero.

CAPÍTULO V DA OUTORGA ONEROSA

Art. 10 Caso a desconformidade com a legislação de uso e ocupação do solo se refira à autorização para construir acima do coeficiente básico, o beneficiário arcará com o valor referente à outorga onerosa de Potencial Construtivo Excedente em relação à edificação que construiu, a ser calculada de acordo com o disposto no art. 196 e seguintes, da Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015.

§1º A outorga onerosa será formalizada com a celebração de Termo de Compromisso (TC).

§2º O TC será parte integrante do processo administrativo de regularização de edificação mediante outorga onerosa de Potencial Construtivo Excedente.

§3º O valor da outorga onerosa poderá ser parcelado em até 24 (vinte e quatro) vezes, e apenas após a sua quitação o Atestado de Regularização da Edificação será expedido.

§4º A execução integral do Termo de Compromisso é condição indispensável à expedição do Atestado de Regularização da Edificação.

Art. 11 O valor a ser pago pela regularização das edificações será arrecadado e depositado em conta bancária específica do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, criado pela Lei n.º 2.646, de 28 de dezembro de 1988 e reestruturado pela Lei Complementar n.º 29, de 26 de junho de 1997.

CAPÍTULO VI DO ATESTADO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 12 O pedido de regularização de edificação, se deferido, será formalizado através de atestado de regularização que será expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano.

§1º O Atestado de Regularização da Edificação (ARE) só será emitido após a manifestação técnica da Secretaria Municipal de Economia acerca da regularidade da constituição e exigibilidade do(s) tributo(s) municipais (ISSQN - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ou do IBS - imposto sobre bens e serviços) devidos à fazenda pública no processo de regularização, bem como de eventual utilização da Lei



Complementar nº 274 de 05 de dezembro de 2011 no caso concreto, facultando-se ao interessado a juntada de documento comprobatório do seu recolhimento.

§2º. O processo de Regularização da Edificação se encerra com a emissão do ARE, cabendo ao interessado as providências junto ao Respectivo Cartório de Registro de Imóveis para a averbação do Atestado de Regularização da Edificação na matrícula do imóvel onde está situada a edificação regularizada.

§ 3º. Quando da regularização de edificações de domínio do Poder Público não se aplicará o disposto no §1º deste artigo em razão da imunidade tributária recíproca entre os entes federativos.

§4º. O interessado tem o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da notificação ou manifestação técnica nos autos para cumprimento das exigências/adoção das providências necessários à conclusão da análise de seu processo, após esse período o processo administrativo será arquivado definitivamente por desistência tácita do requerente.

§5º. Os emolumentos e taxa de expediente não serão devolvidos em nenhuma hipótese.

Art. 13 O interessado deve ser notificado do indeferimento do pedido de regularização por sistema digital.

Parágrafo único. Da decisão de indeferimento do pedido de regularização de edificação cabe recurso ao Secretário Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável, no prazo de trinta dias, após a ciência do interessado quanto ao indeferimento.

Art. 14. Indeferida a regularização por incidência das hipóteses previstas no Art. 5º desta Lei, os processos serão encaminhados à Procuradoria Geral do Município para adoção das providências cabíveis.

Art. 15 Sem prévia autorização do órgão municipal competente, não haverá alteração da área edificada durante o processo de aprovação da regularização, salvo comprovação de risco eminentemente de ruína ou de risco ao patrimônio.

Parágrafo único. Se houver alteração da área edificada sem permissão do órgão municipal competente, o pedido de regularização será indeferido.

Art. 16 A regularização da edificação:

I – não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruído permitidos, à legislação ambiental em geral e, especialmente, ao licenciamento ambiental, quando necessário;

II – não exime o responsável de obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação vigente;

III – em caso de imóvel com tombamento, deverá atender à legislação específica;

IV – não exime os proprietários ou os respectivos responsáveis das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Parágrafo único. O empreendedor, depois de receber o atestado de regularização da edificação, deve requerer nos órgãos competentes as licenças necessárias ao seu regular funcionamento, tal como o alvará de funcionamento.

Art. 17 O Município pode, a qualquer tempo, mesmo depois de aprovada a regularização, verificar a veracidade das informações prestadas pelo interessado, assim como as condições de habitabilidade, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade e segurança da edificação.

Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, divergência substancial ou fraude nas informações prestadas, o interessado será notificado para saná-las ou para prestar esclarecimentos e exercer o contraditório, no prazo improrrogável de dez dias, sob pena de nulidade da regularização de edificação e da aplicação de multa correspondente a até dez vezes o valor recolhido pela regularização ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, garantida a prévia manifestação do órgão técnico competente.

Art. 18 Quando a Regularização tratar de inobservância ao afastamento lateral entre o limite do imóvel e a edificação em análise, relativa exclusivamente a elementos estruturais, o proprietário deve apresentar declaração de anuênciia dos vizinhos lindeiros, nos moldes do anexo I da presente Lei, desde que a edificação não possua aberturas para o lote lateral em desconformidade com o Código Civil ou qualquer elemento construtivo, inclusive beiral, avançando sobre o lote vizinho.

Parágrafo único. A declaração de anuênciia de que trata este artigo será anexada ao processo, manifestando os declarantes o seu reconhecimento, sem nenhuma ressalva, da irregularidade apontada na edificação, isentando o Município de qualquer ação judicial futura quanto ao direito de ventilação e iluminação da edificação existente ou da futura edificação.

Art. 19 Os profissionais responsáveis pelo projeto de regularização que prestarem informações indevidas perante o Município estarão sujeitos ao pagamento de multa no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Parágrafo único. O poder público municipal deve encaminhar ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e ao Conselho Regional dos Técnicos de Indústria, Agronomia e Edificações (CRT) a relação dos profissionais referidos no caput deste artigo, para fins de abertura de processo administrativo.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20 A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano regulamentará através de portaria o modelo de declaração a serem assinadas pelo responsável técnico e/ou proprietário em até 30 (trinta) dias, a contar da data da publicação desta Lei.



SECRETARIA DE
MEIO AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Art. 21 Fica garantida a revisão de memorial de cálculo aos processos de regularização imobiliária em tramitação junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano, não concluídos e/ou pendentes de emissão de documentos de arrecadação municipal – DAM, referente as medidas compensatórias e mitigatórias.

Parágrafo único. O setor competente poderá, mediante solicitação do interessado, proceder à atualização dos memoriais de cálculo.

Art. 22 Fica revogada a Lei nº 6.838, de 01 de julho de 2022.

Art. 23. O Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que couber, mediante decreto, no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da data de sua publicação, para disciplinar os procedimentos administrativos, critérios técnicos, modelos de documentos e demais disposições necessárias à sua plena execução.

Art. 24 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Alencastro, em Cuiabá-MT, ____ de novembro de 2.025.

ABILIO JACQUES BRUNINI MOUMER

Prefeito Municipal



SECRETARIA DE
MEIO AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO
URBANO

ANEXO I

TERMO DE ANUÊNCIA – VIZINHOS LINDEIROS

1-Instruções

1-Preencher em letra de forma ou digitar as informações no requerimento. 2-Anexar os seguintes documentos do vizinho:
 -Cópia (s) da (s) Carteira (s) de Identidade (s);
 -Cópia do CPF (s);

2-Identificação da Edificação a ser Regularizada

<input type="checkbox"/> USO RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> NÃO RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> MISTO	Nº PAVTOS	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA M ²	ANO DE CONCLUSÃO DA OBRA (APROX.)
--	-----------	--------------------------------------	-----------------------------------

ENDEREÇO(RUA/AVENIDA,N°,BAIRRO)

LOTE(S)

QUADRA

3-Identificação do Proprietário/Representante Legal

NOME

CPF/CNPJ	E-MAIL	TELEFONE(S)
----------	--------	-------------

ENDEREÇO(RUA/AV,N°-BAIRRO)

COMPLEMENTO	CIDADE	UF	CEP
-------------	--------	----	-----

DATA	ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO/REPRESENTANTE LEGAL
------	--

X

4-Identificação do vizinho

NOME

CPF/CNPJ	E-MAIL	TELEFONE(S)
----------	--------	-------------

ENDEREÇO(RUA/AV, N°- BAIRRO)

COMPLEMENTO	CIDADE	UF	CEP
-------------	--------	----	-----

Lado Direito Lado Esquedo Fundos

4.1-Declaração do vizinho lindinho

CONCORDO que meu vizinho mantenha a edificação principal com afastamento lateral estrutural inferior ao exigido pela legislação urbanística municipal, de acordo com a situação da construção existente. Declaro que esta anuência não implica renúncia a direitos referentes à ventilação e iluminação em caso de futuras aberturas em desconformidade com o Código Civil. Declaro também que este Termo de Anuência não gera direitos para que se faça construções futuras, em desacordo com o Código de Obras e edificações e Lei de uso e ocupação do solo do Município de Cuiabá.

CUIABA, _____ DE _____. DE _____. .

ASSINATURA COM FIRMA RECONHECIDA



Praça Alencastro, 158, 3º andar, Centro Norte, Cuiabá/MT (65) 3645-6216 cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100360032003300380039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 10.236, de 23 de setembro de 2010
 VERIFICAÇÃO DE AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 85824B22





SECRETARIA DE
MEIO AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO
URBANO

ANEXO II
LAUDO TÉCNICO DE HABITABILIDADE

1- INSTRUÇÕES			
1-Preencher em letra de forma ou digitar as informações no requerimento. 2-Anexar os seguintes documentos: Cópia (s) da (s) Carteira (s) de Identidade (s); Cópia do CFP (s);			
2 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL A SER REGULARIZADO			
() Uso Residencial () Não Residencial () Misto	Nº Pavimentos	Matrícula do Imóvel:	Cartório:
Endereço:		Lotes (s)	Quadra
Bairro:		Área do Terreno:	Área Construída:
3 – IDENTIFICAÇÃO DO ENGENHEIRO/ARQUITETO:			
Nome CPF/CNPJ: CREA/CAU Nº: _____ E-mail: _____ Telefones (s) Endereço (Rua/Av, Nº- Bairro) Complemento _____ Cidade _____ UF _____ CEP _____ Data _____ Assinatura: _____			
4–Declaração do Engenheiro/Arquiteto:			
Engenheiro/Arquiteto responsável pela regularização do imóvel acima descrito, venho por meio deste, solicitar a regularização da construção nos termos da Lei _____ de _____ de _____ de 2025, estando ciente da aplicação de penalidades e multas previstas em Lei.			
Para tanto, declaro que o imóvel objeto desta solicitação de regularização possui infraestrutura mínima e atende as condições mínimas de higiene, de segurança, de uso, de salubridade, de acessibilidade, de habitabilidade, de respeito ao direito de vizinhança e foi concluída em data anterior a data de 17 de setembro de 2025.			

CUIABÁ, ____ DE ____ DE ____.

ASSINATURA



ANEXO III
REQUERIMENTO PADRÃO

1 - Instruções.				
1.1 - Preencher em letra de forma ou digitar as informações no requerimento				
2 - Identificação do imóvel a ser regularizado				
Uso			Nº Pavtos	Matrícula do Imóvel
Residencial	Não residencial	Misto		
Endereço:			Lote	Quadra
Bairro/Complemento			Área Terreno	Área Construída
3 - Identificação do Proprietário.				
Nome:				
CPF/CNPJ		E-MAIL		Telefone
Endereço:			Complemento	Cidade
Assinatura do Proprietário X -----		Data	UF	CEP
4 - Declarações do Proprietário				
4.1 Eu, Proprietário do imóvel acima descrito, venho por meio desta, solicitar a regularização da obra, nos termos da Lei nº _____ de _____ de 2025.				
4.2 Para tanto declaro, sob as penas da Lei (Art. 299 do Código Penal), que são verdadeiros os dados e informações fornecidos neste requerimento de solicitação de regularização, e que estou ciente das penalidades cabíveis aplicação.				
4.3 Declaração Judicial				
4.4 Declaro que o imóvel objeto desta solicitação (Possui/Não Possui) _____ processos Judiciais				
4.5 - Declaração de Renúncia à Indenização em razão de futura ampliação de via pública				
4.4.1 Declaro que a edificação (se encontra/não se encontra) _____ avançada/sobreposta ao Padrão Geométrico Mínimo – PGM.				
4.4.2 Declaro também que RENUNCIO EM CARÁTER IRRETRATÁVEL E IRREVOGÁVEL à indenização pela demolição da parte da edificação sobreposta ao PGM em ocorrendo a ampliação da via pública prevista na Lei Complementar 232/2011 ou sua sucedânea.				
CUIABÁ, _____ DE _____ DE _____ X -----				
(ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO)				



ANEXOIV

TERMO DE RESPONSABILIDADE DETERMINAÇÃO E DESTINAÇÃO DOS EFLUENTES

(Nome) _____, domiciliado à (Endereço Responsável Técnico), na condição de Responsável Técnico pela Execução da Obra, conforme Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica Nº _____, e (Nome), domiciliado à (Endereço Proprietário), Proprietário do Imóvel com a edificação a ser regularizada situado à (Endereço da edificação a ser regularizada), respectivamente, abaixo assinados, nos responsabilizamos pela correta solução de esgotamento sanitário do efluente gerado pela edificação a ser regularizada. Assim, determinamos que a solução de esgotamento sanitário do efluente gerado no empreendimento será:

<input type="checkbox"/>	Sistema composto por Fossa Séptica e Sumidouro *
<input type="checkbox"/>	Rede pública de coleta de efluentes **

Cuiabá, ____ de ____ de ____.

RESPONSÁVEL TÉCNICO
CREA/CAU:

PROPRIETÁRIO:
CNPJ/CPF:

1. Anexar Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) correspondente, devidamente datada e assinada pelas partes.

* Tendo em vista que não há alternativa técnica possível, já que não há coleta pública de efluentes no local de implantação da edificação, a destinação do efluente gerado será feita por meio de sistema composto por fossa séptica e sumidouro.

** Dado a devida escolha, concordo com as seguintes afirmações: 1. Estou ciente de que Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Planejamento e Desenvolvimento Urbano poderá, a qualquer momento, solicitar a comprovação da viabilidade ou execução de ligação à rede de esgoto, tanto para fins de complementação da análise (se necessária), quanto para fins de fiscalização.

2. Estou ciente de que serão consideradas comprovações da viabilidade de serviço público de coleta de esgoto a Declaração de Viabilidade emitida pela Concessionária ou fatura da concessionária constando a coleta do efluente.

3. Estou ciente de que será solicitada a fatura da concessionária em que conste a coleta do efluente, para fins de comprovação da efetiva ligação à rede pública de esgoto.

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO (CMDE) DE CUIABÁ

Data: 09 de dezembro de 2025 **Horário:** 09:30 (segunda chamada) **Local:** Prefeitura de Cuiabá – 4º andar.

Participantes:

- **Presidente da Mesa:** José Afonso Botura Portocarrero (Secretário)
 - **Vice-Presidente:** Aurelino Levy Dias de Campos (Professor Levi)
 - **Secretária Executiva:** Ana Paula Morelli de Sales
 - **Conselheiros:**
 - Geralda Rosa Pessoa - Secretaria de Infraestrutura e Obras
 - Nivaldo de Almeida Carvalho Júnior - Secretaria de Planejamento
 - Geissiane Aguiar - Secretaria de Governo
 - Gustavo Vandoni - Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico
 - Patrícia Albuquerque Cavalcante (Procuradoria Geral do Município)
 - Fernando Tadeu Borges (Ausente, representado por suplente)
 - Walter Arruda - UCAM
 - Heitor Teixeira - Sinduscon
 - Doriane Azevedo (UFMT)
 - Washington Miranda (CDL)
 - Jonathan Martins (UCAMB)
 - Kamilla Monteiro (CAU)
 - Luis César Simões de Arruda (CREA)
 - Demais conselheiros e convidados.
-

Abertura e Posse de Novos Conselheiros:

A reunião foi iniciada em segunda chamada, com o Presidente da Mesa, José Afonso Portocarrero, dando as boas-vindas e agradecendo ao Conselheiro Nivaldo de Almeida Carvalho Júnior por sediar o encontro na secretaria. Em seguida, foram

empossados os novos conselheiros: Eduardo Garcia (suplente, Secretaria de Habitação), Geissiane Aguiar (suplente, Secretaria Municipal de Governo), Gustavo Vandoni (Secretaria de Trabalho e Turismo da Prefeitura) e Patrícia Albuquerque Cavalcante (titular, PGM). O Conselheiro Fernando Tadeu Borges justificou sua ausência, sendo representado por seu suplente.

Inversão de Pauta:

Houve uma sugestão pelo conselheiro Walter Arruda para inversão da pauta, colocando as análises dos Estudos de Viabilidade e Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) como primeiros itens. A alteração foi votada e aprovada por unanimidade, resultando na seguinte ordem:

1. Análise do EIV/RIV do Edifício Residencial Multifamiliar Monte Líbano (Grupo São Benedito).
 2. Análise do EIV/RIV do Edifício Comercial Point of America (MGM Empreendimentos LTDA).
 3. Lei dos Condomínios Verdes (Criação da Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP).
 4. Lei do Marco Zero da Regularização Imobiliária.
-

Pauta do Dia:

1. Análise do EIV/RIV do Edifício Residencial Multifamiliar Monte Líbano (Grupo São Benedito)

A arquiteta Tânia Matos apresentou o EIV/RIV do empreendimento, destacando:

- **Localização:** Avenida República do Líbano, no antigo clube Monte Líbano.
- **Características:** Terreno de aproximadamente 13.000 m², com área construída de cerca de 70.000 m². Serão 3 torres com 27 pavimentos tipo, totalizando 32-33 pavimentos. O empreendimento terá 486 unidades habitacionais, 682 vagas de garagem para apartamentos, 15 para PCD, 2 para carga e descarga, e 32 para visitantes.
- **Área de Influência:** Direta de 500m e indireta de 1000m, abrangendo parcialmente bairros como Jardim Ubirajara, Despraiado, Alvorada, Centro Político Administrativo e Paiaguás.
- **Socioeconomia:** Projeção de aumento populacional de 15.534 para 18.348, com a adição de aproximadamente 1.604 pessoas do empreendimento,

resultando em 19.952 pessoas na área de influência e densidade de 51. Predominância de renda média.

- **Infraestrutura Urbana:** Viabilidade para energia, água e esgoto. Iluminação pública e pavimentação já existentes.
- **Trânsito e Transporte:** Análise de vias como República do Líbano, Emanuel Pinheiro, Dr. Hélio Ribeiro, Luiz Caldar, André M. e Rubens de Mendonça. Identificadas rotas de acesso e saída. Pontos de conflito e saturação na rotatória MT10/Emanuel Pinheiro e no encontro Hélio Ribeiro/Valdir Maciel.
- **Transporte Coletivo:** Quatro pontos de ônibus e quatro linhas que atendem a região. Proposta de um novo ponto de ônibus de 25m na calçada do empreendimento.
- **Meio Ambiente:** Licenças aprovadas e Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) viabilizados. Distância segura de cursos d'água (Ribeirão do Lipa a 300m, Córrego Quarta-feira a 181m) e nascentes. Não há vegetação nativa; área antropizada.
- **Medidas Mitigadoras:** Além do novo ponto de ônibus, foram propostas medidas para a fase de construção (lavagem de pneus, umedecimento de vias, não uso de vias locais) e operação (coleta seletiva, melhoria do PSF da região). O maior impacto será no trânsito, e foram propostas melhorias na rotatória (duas alças) e a complementação da pavimentação da Rua Estocolmo, totalizando a medida no valor de R\$2.695.427,75.

Discussão: O Conselheiro Walter Arruda manifestou preocupação com o acesso à saúde e sugeriu que parte dos recursos das medidas mitigadoras fosse destinada à reforma e ampliação do Centro de Saúde do Paiaguás. O Presidente José Afonso Portocarrero reconheceu a importância da saúde, mas ressaltou a urgência das intervenções no trânsito e informou que o município se comprometeria a encaminhar a demanda do PSF à Secretaria de Saúde para planejamento. O Vice-Presidente Aurelino Levy Dias de Campos alertou sobre o risco de atrasar o projeto se houvesse alteração das medidas mitigadoras, sugerindo que o município utilizasse seus próprios recursos para o PSF. Walter Arruda solicitou que o comprometimento da reforma do PSF fosse registrado em ata.

Decisão: A apresentação do EIV/RIV do Edifício Residencial Multifamiliar Monte Líbano foi **aprovada** por maioria. O Presidente registrou o compromisso da Prefeitura de encaminhar a demanda de reforma do PSF do Paiaguás à Secretaria de Saúde.

2. Análise do EIV/RIV do Edifício Comercial Point of America (MGM Empreendimentos Limitada)

O Conselheiro Libano apresentou o EIV/RIV do empreendimento comercial, destacando:

- **Contexto:** Reforçou a importância do conselho e o rigoroso processo de avaliação dos EIV/RIVs.
- **Localização:** Avenida Miguel Sutil, bairro Jardim das Américas.
- **Características:** Empreendimento comercial com 4.298 m² de terreno, propondo 25.000 m² de área construída. Estacionamentos nos subsolos devido à topografia. 15 pavimentos de salas comerciais.
- **Investimento:** Estimativa de R\$53 milhões a serem investidos em 4 anos.
- **Meio Ambiente:** Área antropizada, sem vegetação nativa significativa. Nascente mais próxima a 430m.
- **Socioeconomia:** Região de predomínio residencial com transformação para comercial, predominantemente de renda mais alta. Baixa densidade populacional na área.
- **Infraestrutura:** Área bem servida por equipamentos de educação, saúde (UPA no Jardim Leblon) e lazer.
- **Mobilidade:** Estudo detalhado de rotas de chegada e saída. Pontos de ônibus a 200m. A obra estadual do complexo Jardim Leblon deve melhorar a capacidade viária na região.
- **Medidas Mitigadoras:** Definido percentual de 1,5% do investimento para medidas mitigadoras e compensatórias. O recurso será destinado à reforma da EMEB Henrique da Silva Prado.

Discussão: O Presidente José Afonso Portocarrero reiterou a importância de mencionar o nome do autor do projeto nas apresentações. O Conselheiro Heitor Teixeira (Sinduscon) questionou a destinação das medidas mitigadoras, sugerindo que uma parte fosse para o bairro Jardim das Américas, especificamente para a reforma do centro comunitário local, conforme reivindicado na audiência pública. O Conselheiro Walter Arruda reforçou o pedido de reforma do centro comunitário, enfatizando a expectativa criada na comunidade. O Arquiteto Libâno explicou que a destinação dos recursos seguia o alinhamento com o município e a viabilidade do projeto, e provocou o conselho a definir critérios claros para mitigação e compensação. A Conselheira Doriane Azevedo (UFMT) levantou pontos sobre a necessidade no acesso à documentação, o tempo insuficiente para análise e a necessidade de reativar as câmaras setoriais para análises aprofundadas. O



Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100360032003300380039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves PÚBLICAS

Lei nº 8.935, de 23 de setembro de 2000
VERIFICAR AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM <https://camara.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 858834B7



Presidente José Afonso Portocarrero reconheceu as preocupações, mas defendeu a importância da destinação dos R\$797.848,57 para a escola, que se encontrava em situação precária e buscaria a parceria do empreendedor para a reforma do centro comunitário.

O Conselheiro Walter Arruda propôs que R\$100.000,00 fossem remanejados do valor destinado à EMEB para a reforma do centro comunitário. A proposta foi levada à votação e **não foi aprovada**.

Decisão: A apresentação do EIV/RIV do Edifício Comercial Point of America (MGM Empreendimentos Limitada) foi **aprovada** por maioria.

3. Análise do Voto de Vista - Lei do Marco Zero de Regularização Imobiliária

O Conselheiro Washington Miranda (CDL) apresentou seu Voto de Vista em relação à Lei do Marco Zero de Regularização Imobiliária. Ele inicialmente pediu a suspensão da pauta e remessa à Câmara Temática para análise técnica, alegando não ter tido tempo hábil para aprofundar a análise do projeto de lei, que é complexo e inovador, e ressaltando que seu prazo regimental de 7 dias para vistas não havia sido integralmente cumprido. Ele alertou sobre o risco de judicialização e a insegurança jurídica que poderia ser gerada por uma aprovação precipitada, comparando a situação a projetos anteriores que resultaram em problemas para a cidade.

Discussão sobre o Prazo: Houve um longo debate sobre o cumprimento do prazo regimental para o Voto de Vista. Washington Miranda insistiu em seu direito aos 7 dias, enquanto o Presidente e outros conselheiros argumentaram que o prazo máximo é de 7 dias, estando, portanto, o prazo concedido dentro do que estabelece o regimento interno, assim se manifestaram a favor da votação imediata devido à urgência e importância do projeto para a cidade. A solicitação de Washington Miranda para extensão do prazo foi votada e não aprovada.

Apresentação do Voto de Vista (Oralmente): Diante da decisão, Washington Miranda apresentou oralmente seu Voto de Vista. Ele argumentou que o projeto:

- Apresenta fragilidades estruturais e redação ampla/genérica, gerando insegurança jurídica e risco de seletividade.
- Não estabelece instrumentos claros para garantir habitabilidade, segurança, sustentabilidade ambiental e justiça social.
- Pode gerar conflitos com leis federais existentes (REURB, ZEIS).
- Privilegia a regularização de imóveis de alta e média renda, com exigências documentais e custos (Art. 7º) que excluem a população de baixa renda.

- Ignora a Lei Federal de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATIS), resultando em uma regularização burocrática em vez de uma melhoria das condições de habitabilidade.
- Não apresenta dados quantitativos sobre o número de imóveis de baixa renda atendidos.
- Incentiva a informalidade e aprofunda desigualdades, contrariando diretrizes do Plano Diretor. Suas solicitações eram: 1) Retirada de pauta e suspensão da votação; 2) Envio imediato do processo à Câmara Temática; 3) Emissão de parecer conclusivo pela Câmara Temática.

Discussão Adicional: Ana Paula Morelli de Sales esclareceu que a Procuradoria Municipal já havia analisado as minutas e que a lei não se referia à regularização fundiária, mas imobiliária, e que já existiam leis para assistência a construções de baixa renda. Walter Arruda reiterou a necessidade de maior debate com a população.

Decisão: O Voto de Vista do Conselheiro Washington Miranda foi votado e **não aprovado**. Em seguida, a Lei do Marco Zero de Regularização Imobiliária, conforme apresentada pela prefeitura, foi **aprovada** por maioria.

4. Análise do Voto de Vista - Lei dos Condomínios Verdes (Criação de ZUEP em Área Rural)

O Conselheiro Washington Miranda apresentou seu segundo Voto de Vista em relação à Lei de Criação da ZUEP (Zona de Urbanização Específica Privada) em área rural, e alterações nas Leis Complementares 150/2007 (Plano Diretor) e 389/2015 (Lei de Uso e Ocupação do Solo).

Apresentação do Voto de Vista (Oralmente): Washington Miranda argumentou que o projeto:

- É uma manobra para burlar o perímetro urbano, contrariando a Lei 389/2015 que veda atividades urbanas e multifamiliares em área rural.
- Está desarticulado do Plano Diretor e estimula ocupação dispersa em áreas potencialmente frágeis.
- A aprovação sem parecer de câmara temática expõe o município a risco de inconstitucionalidade. Suas solicitações eram as mesmas do item anterior: 1) Retirada de pauta e suspensão da votação; 2) Envio imediato do processo à Câmara Temática; 3) Emissão de parecer conclusivo pela Câmara Temática.

Discussão: O Presidente José Afonso Portocarrero defendeu a proposta do prefeito, contextualizando a necessidade de expansão urbana e a possibilidade de zoneamento para permitir que as pessoas morem próximo ao trabalho, evitando o crescimento de assentamentos informais. Walter Arruda expressou preocupação de que a ZUEP estivesse adiantando debates que deveriam ocorrer no âmbito do Plano Diretor. Washington Miranda citou veementes críticas do Ministério Público na audiência pública e cobrava mais tempo para discussão. Doriane Azevedo ressaltou a importância de debates técnicos aprofundados e lamentou o enfraquecimento dos conselhos nas últimas décadas, solicitando a reativação das câmaras setoriais e mais tempo para discussão. Aurelino Levy Dias de Campos reconheceu o sucateamento histórico dos conselhos e o esforço da gestão atual para resgatar sua função deliberativa.

Encaminhamentos Finais e Votação: O Conselheiro Washington Miranda reiterou suas preocupações com a pressa e a falta de oportunidade para aprofundar o debate. O Presidente José Afonso Portocarrero agradeceu a dedicação de Washington Miranda, mas reforçou a urgência social do projeto, citando a frase de Jaime Lerner: "Em se tratando de cidade, a pressa é amiga da perfeição". Walter Arruda sugeriu que o regimento interno fosse revisado para permitir prazos mais adequados aos debates. O Presidente acolheu a sugestão de revisar o regimento e reativar as câmaras setoriais.

Decisão: O Voto de Vista do Conselheiro Washington Miranda foi **votado e não aprovado**. Em seguida, a Lei dos Condomínios Verdes (Criação da ZUEP), conforme apresentada pela prefeitura, foi **aprovada** por maioria.

Encerramento:

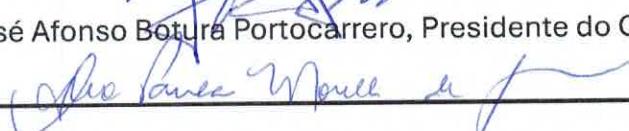
O Presidente da Mesa, José Afonso Botura Portocarrero, se comprometeu a levar adiante as propostas apresentadas para os trabalhos do CMDE, agradeceu a participação de todos e desejou um feliz ano novo, com votos de avanços para o futuro de Cuiabá, reconhecendo a magnitude dos desafios de uma cidade globalizada.

Assinaturas:

José Afonso Botura Portocarrero, Presidente do CMDE



Ana Paula Morelli de Sales, Secretária Executiva do CMDE






Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano

Procedimento Administrativo

REPÚBLICA DE EDITAL DE CONVOCAÇÃO - AUDIÊNCIA PÚBLICA

Projetos de Lei complementar sobre Condomínios Verdes, Lei do Marco Zero, Lei "Nossa Rua Nossa Condomínio", e Lei que institui o Programa de Revisão e Reclassificação de ZIAS

A SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

- SPDU nos termos do art. 307, § 4º, da Constituição do Estado de Mato Grosso, CONVOCA a população em geral, entidades civis organizadas, conselhos profissionais, instituições acadêmicas, movimentos populares, setor empresarial e demais segmentos da sociedade, a participar da AUDIÊNCIA PÚBLICA DOS PROJETOS DE LEI COMPLEMENTAR QUE DISPÕE, SOBRE A CRIAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS VERDES, DISPÕE SOBRE A INSTITUIÇÃO DO MARCO ZERO DA REGULARIZAÇÃO EDILÍCIA, DISPÕE SOBRE O PROJETO DE LEI NOSSA RUA E NOSSO CONDOMÍNIO E ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 389/2015, E INSTITUI O PROGRAMA DE REVISÃO E RECLASSIFICAÇÃO DE ZIAS.

1. OBJETIVO

A Audiência Pública tem por objetivo ouvir a sociedade e colher contribuições, opiniões e sugestões referentes aos Projetos de Lei Complementar que trata dos Condomínios Verdes fora do perímetro urbano, e cria a Zona de Urbanização Privada – ZUP, dispõe sobre a instituição do Marco Zero da Regularização Edilícia, sobre a Lei "Nossa Rua e Nossa Condomínio", que possibilita a criação de condomínios em áreas de parcelamento e Lei que Institui o Programa de Revisão e Reclassificação das Zonas de Interesse Ambiental.

2. MODO DE REALIZAÇÃO

A Audiência Pública será realizada de forma presencial, assegurando ampla participação da sociedade, em atendimento aos Princípios da Publicidade e da Participação Social.

3. LOCAL, DATA E HORÁRIO

A Audiência Pública será realizada no dia 02 de dezembro de 2025 (terça-feira), a partir das 19h, no Auditório da Secretaria Municipal de Educação, localizado na Rua Diogo Domingos Ferreira, nº 292 – Bairro Bandeirantes – Cuiabá/MT – CEP: 78010-210.

Cuiabá, 27 de novembro de 2025.

JOSÉ AFONSO BOTURA PORTOCARRERO

Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

SPDU

Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Segurança Pública

Procedimento Administrativo

AVISO DE LEILÃO

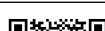
CUIABA02.25 – VEÍCULOS CONSERVADOS E SUCATAS

A Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Segurança Pública de Cuiabá, sediada na Rua 13 de Junho, 1289 - Centro Sul, Cuiabá - MT, 78020-000, torna público, para conhecimento dos interessados que nos dias 19, 20 e 22 de dezembro de 2025, iniciando às 9h00min, realizará LEILÃO na forma on-line, dos veículos apreendidos ou removidos, a qualquer título e não reclamado por seu proprietário, classificados como conservados, sucatas aproveitáveis, sucatas aproveitáveis com motor inservível ou sucatas inservíveis, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data do recolhimento conforme art.328 do Código de Trânsito Brasileiro e Resolução 623/2016 – CONTRAN, cujos proprietários já foram notificados, tendo como leiloeiro o Sr. LUCIANO RESENDE RODRIGUES, inscrito na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso sob matrícula JUCEMAT nº 102. Os veículos a serem levados a leilão poderão ser verificados no site www.eblonline.com.br e/ou visitados no pátio da Translog/SEMOB. SEGP onde encontram-se acautelados, situado na Rua Beira Rio, S/N, Lote A01, Jardim Bela Marina, CEP 78000-000, nos dias 16, 17 e 18 de dezembro de 2025. O Edital de Leilão contendo as especificações e as condições de participação, bem como a relação dos lotes está disponível no site www.eblonline.com.br.

Cuiabá, 27 de novembro de 2025.

FRANCYANNE SIQUEIRA CHAVES LACERDA

Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Segurança Pública



Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>

com o identificador 3100360032003300380039003A00540052004100. Documento assinado digitalmente

Lei nº 10.231, de 23 de Setembro de 2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

VERIFICAR AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 858387B3

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE LEIS URBANÍSTICAS

Data: 02 de dezembro de 2025 **Horário:** 19h00 (primeira chamada) / 19h30 (segunda chamada) **Local:** Auditório da Secretaria Municipal de Educação de Cuiabá

Mesa Diretora e Participantes Principais:

- **Presidente da Audiência:** José Afonso Botura Portocarrero (Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico - CMDE)
 - **Palestrante Principal:** Prefeito Abílio Brunini
 - **Luiz Júnior** (Procurador do Município)
 - **Elisangela Borkoni** (Secretária da SMADES)
 - **Carlos Eduardo Silva** (Promotor do Ministério Público)
 - **Doriane Azevedo** (UFMT)
 - **Ana Paula Morelli de Sales** (Secretária Executiva)
 - **Demais Presentes:** Membros da comunidade, representantes de entidades e órgãos públicos, especialistas, cidadãos interessados.
-

Abertura:

A audiência pública teve início em segunda chamada, às 19h30, na Secretaria Municipal de Educação. José Afonso Botura Portocarrero, Presidente do CMDE, presidiu a abertura dos trabalhos, dando as boas-vindas a todos e destacando a importância do evento para a discussão de quatro novos projetos de lei urbanística. O Prefeito Abílio Brunini deu sequência às explanações, apresentando os projetos que visam o avanço e a regularização do desenvolvimento de Cuiabá. A audiência foi gravada e transmitida ao vivo pelo YouTube da prefeitura, para garantir a ampla participação e acesso de todos os interessados.

Assuntos em Pauta e Discussões:

O Prefeito Abílio Brunini apresentou os quatro projetos de lei, abordando-os na seguinte ordem:

1. Marco Zero da Regularização Imobiliária

- **Apresentação:** O Prefeito Abílio Brunini detalhou o projeto, que visa permitir a regularização de construções informais no município. Ele mencionou que leis anteriores (6191/2019 e 6838/2022) se mostraram inacessíveis para a população, especialmente a de baixa renda, devido a multas e taxas elevadas. O projeto "Marco Zero" propõe a regularização de imóveis residenciais e comerciais de pequeno porte "como estão", sem multas, cobrando apenas as taxas de aprovação, ITBI e Habite-se. **Imóveis de grande impacto e porte, no entanto, continuarão a exigir estudos específicos e medidas mitigadoras.**
- **Justificativa:** O projeto foi apresentado como uma iniciativa de "maior inclusão social", visando conferir dignidade à propriedade e permitir que os cidadãos financiem, ampliem e reformem seus imóveis. O Prefeito citou que 39% da cidade carece de regularização e aproximadamente 36% é classificada como "favela" pelo IBGE, segundo novos critérios. A regularização é também vista como um impulso para a arrecadação municipal através de IPTU e ITBI.

2. Nossa Rua, Nosso Condomínio (Condomínios Fechados em Ruas sem Saída e Inservíveis)

- **Apresentação:** O Prefeito explicou este projeto de lei, que busca formalizar o fechamento de ruas sem saída, permitindo sua transformação em condomínios fechados. Ele reconheceu os desafios anteriores com o Ministério Público sobre o direito de ir e vir. A proposta visa oferecer maior segurança aos moradores, já que o município e o estado enfrentam dificuldades em prover segurança pública, e melhorar a mobilidade urbana, evitando transtornos em ruas sem infraestrutura de manobra.
- **Mecanismo:** A lei prevê que os moradores de ruas sem saída e inservíveis elaborem um projeto e o submetam à prefeitura. Após audiência pública e análise pelo CMDE, a via poderá ser desafetada e vendida à associação de moradores, que passará a ser responsável por toda a manutenção e infraestrutura (tapa-buracos, saneamento, coleta de lixo).
- **Discussão:** Pablo Ramos, advogado da OAB, questionou a necessidade de um novo instrumento, dado que a Lei da REURB já aborda o fechamento de perímetros. O Prefeito esclareceu que "Nossa Rua, Nosso Condomínio" complementa outras leis, oferecendo uma modalidade de venda de vias públicas aos moradores, permitindo ao município escolher a melhor abordagem caso a caso. O Promotor Carlos Eduardo Silva manifestou preocupação com decisões judiciais e a jurisprudência que não permite a

alienação de vias públicas, sugerindo que a lei se concentre na concessão de uso, que já é praticada em outros municípios.

3. Revisão de Zonas de Interesse Ambiental (ZIA)

- **Apresentação:** Este projeto não altera diretamente as ZIAs, mas permite que proprietários elaborem estudos técnicos para revisão de suas ZIAs.
- **Justificativa:** O Prefeito argumentou que o município não possui recursos para avaliar todas as ZIAs, e permitir que os proprietários financiem esses estudos aceleraria o processo. Ele salientou que a aprovação dos estudos não é garantida e o município se reserva o direito de contestá-los e buscar colaboração de outras instituições, como a UFMT. O objetivo é definir o destino dessas áreas – seja como parques, áreas de proteção, ou outros usos – para evitar que permaneçam como "zonas de especulação ambiental". A revisão de RPPNs, que o Prefeito vê como "anomalias", também foi abordada.
- **Discussão e Sugestões da Plateia:**
 - Foi sugerido que não houvesse prazo para a apresentação dos estudos de ZIA, permitindo que os proprietários os protocolassem quando prontos, devido ao alto custo envolvido. O Prefeito concordou, destacando que a responsabilidade do tempo de espera seria do proprietário.
 - Foi proposta a redução da alíquota do IPTU para áreas de ZIA preservadas, como incentivo. O Prefeito considerou a sugestão e prometeu reavaliar a questão.
 - Preocupações foram levantadas sobre o alto custo de estudos preliminares sem garantia de aprovação. O Prefeito sugeriu um rito de "consulta preliminar" via decreto para que o município possa manifestar interesse antes do investimento total.
 - O Promotor Carlos Eduardo Silva e Doriane Azevedo (UFMT) criticaram a falta de estudos técnicos robustos e a possível desarticulação com o Plano Diretor e solicitando mais tempo para discussão técnica e popular.

4. Condomínios Verdes (Zona de Urbanização Específica Privada - ZUEP)

- **Apresentação:** O Prefeito apresentou a ZUEP como uma inovação para Cuiabá, permitindo a criação de condomínios fechados fora do perímetro urbano. Nestes, a iniciativa privada seria totalmente responsável pela

infraestrutura e serviços, como água, esgoto, coleta de lixo e transporte público.

- **Justificativa:** A proposta visa responder ao crescimento desordenado e a situações como o Hospital Júlio Miller, construído sem infraestrutura adequada, gerando custos públicos. A ZUEP liberaria recursos municipais para áreas mais vulneráveis, atrairia investimentos e transformaria o ITR em IPTU, aumentando a arrecadação. Previu-se a exigência de que a iniciativa privada construa equipamentos comunitários e áreas verdes dentro do perímetro urbano como contrapartida, e permitindo a instalação de comércios e escolas privadas dentro desses condomínios.
- **Discussão:** A proposta gerou intenso debate, com o Promotor Carlos Eduardo Silva e Doriane Azevedo (UFMT) questionando se a ZUEP não seria uma "manobra" para uma expansão urbana desordenada. Eles apontaram falta de base jurídica para o projeto. O Prefeito, por sua vez, defendeu a urgência do projeto devido ao rápido crescimento da cidade (16-17% ao ano) e à lentidão na revisão do Plano Diretor (não revisto há mais de 17 anos), argumentando que "o tempo está contra nós". Ele sugeriu a ZUEP como uma ferramenta de flexibilidade e desenvolvimento, que permite ao município controlar onde e como esses condomínios seriam criados, e propôs um piloto na área do Aeroporto Bom Futuro. Doriane Azevedo (UFMT) lamentou o histórico enfraquecimento dos conselhos, sugerindo a reativação das câmaras setoriais e mais tempo para debates técnicos.

Encaminhamentos e Considerações Finais:

O Prefeito Abílio Brunini, diante dos debates intensos, propôs os seguintes encaminhamentos:

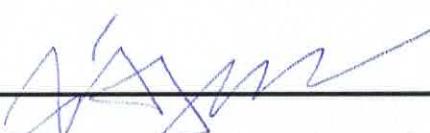
- **Marco Zero da Regularização Imobiliária:** Será encaminhado para aprovação, devido à ausência de restrições significativas.
- **Revisão de ZIA e Nossa Rua, Nosso Condomínio:** Serão objeto de mais tempo para discussão, especialmente com o Ministério Público, e suas pautas serão postergadas.
- **Condomínios Verdes (ZUEP):** Será realizado um "intensivo" na discussão deste projeto até a audiência do CMDE de 4 de dezembro para correção de falhas. O Plano Diretor (versão avançada da Cássia) será disponibilizado e apresentado na audiência do CMDE de 4 de dezembro, para discutir a inclusão da ZUEP e evitar que a lentidão do Plano Diretor freie o desenvolvimento.



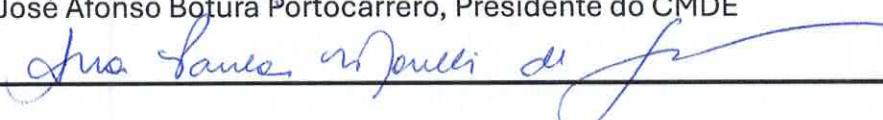
- **Participação:** O Prefeito reafirmou a abertura para sugestões e a necessidade de aprimorar os projetos com a colaboração de todos.
-

Encerramento:

José Afonso Botura Portocarrero, Presidente do CMDE, encerrou a audiência pública, agradecendo a todos pela participação e qualidade dos debates. Reconheceu os desafios e a necessidade de inovação para o futuro de Cuiabá, reforçando o compromisso da gestão em buscar soluções para os problemas urbanísticos da cidade, com foco em um desenvolvimento planejado e inclusivo.

Assinaturas:

José Afonso Botura Portocarrero, Presidente do CMDE



Ana Paula Morelli de Sales, Secretária Executiva

PARECER JURÍDICO N.º 801/PAAL/PGM/H/2025

PROCESSO (SIGED): 00000.0.169148/2025

INTERESSADO (A): SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO E PLANEJAMENTO URBANO – SMADES/SPDU

ASSUNTO: PROPOSTA DE LEI QUE DISPÕE SOBRE A INSTITUIÇÃO DO MARCO ZERO DA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA. ANÁLISE DE ASPECTOS FORMAIS E DE TÉCNICA LEGISLATIVA.

EMENTA: DIREITO URBANÍSTICO E ADMINISTRATIVO. PROJETO DE LEI QUE INSTITUI O “MARCO ZERO DA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA” NO MUNICÍPIO DE CUIABÁ. COMPETÊNCIA LEGISLATIVA DO MUNICÍPIO E INICIATIVA DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO. ANÁLISE CONJUNTA COM O PARECER Nº 104/2025/GAB/PAFAU/PGM E COM O DESPACHO Nº 1.670/PAAL/PGM/B/2025. AVALIAÇÃO RESTRITA AOS ASPECTOS FORMAIS E TÉCNICO-LEGISLATIVOS. VERIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO, NA MINUTA FINAL, DAS PRINCIPAIS RECOMENDAÇÕES DA PAFAU. ADEQUAÇÃO GLOBAL À LEI COMPLEMENTAR FEDERAL Nº 95/1998 E LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 176/08, COM SUGESTÕES PONTUAIS DE APRIMORAMENTO REDACIONAL. AUSÊNCIA, NOS AUTOS, DE DOCUMENTOS RELATIVOS À AUDIÊNCIA PÚBLICA E À DELIBERAÇÃO DO CMDE, RECOMENDADAS PELA PAFAU E MENCIONADAS NO DESPACHO Nº 1.670/PAAL/PGM/B/2025. VIABILIDADE JURÍDICO-FORMAL DO PROSSEGUIMENTO, COM RESSALVAS QUANTO À COMPLEMENTAÇÃO DA INSTRUÇÃO DO PROCESSO E À IMPLEMENTAÇÃO, PELA SECRETARIA DE ORIGEM, DAS RECOMENDAÇÕES DE MÉRITO.

I – RELATÓRIO

Cuidam os autos do SIGED nº 0.169148/2025, instaurado no âmbito da **Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano – SMADES/SPDU**, com a finalidade de instituir o denominado “Marco Zero da Regularização Imobiliária” no Município de Cuiabá, por meio do *Projeto de Lei (9.497834/2025 – documento em word)*.

A iniciativa visa estabelecer hipóteses e requisitos para regularização de edificações e imóveis urbanos em situação irregular, disciplinar o procedimento administrativo correspondente, prever contrapartida pecuniária (outorga onerosa) e instituir o Atestado de Regularização Edilícia/Imobiliária.

O expediente foi remetido à Procuradoria Geral do Município para controle prévio de constitucionalidade, legalidade e análise de técnica legislativa, nos termos do art. 3º da Lei Complementar Municipal nº 208/2010, pois compete à PGM exercer consultoria e assessoramento jurídico ao Poder Executivo, inclusive quanto à elaboração de atos normativos e ao encaminhamento de projetos de lei à Câmara Municipal.

Consta dos autos o **PARECER Nº 104/2025/GAB/PAFAU/PGM** (9.474986/2025), da lavra da Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos – PAFAU, que **procedeu à análise aprofundada do mérito jurídico-urbanístico da proposta**, examinando sua compatibilidade com a Constituição Federal, com o Estatuto da Cidade, com o Plano Diretor e com a legislação municipal de uso e ocupação do solo, bem como avaliando, em detalhe, as hipóteses de regularização, as vedações, a outorga onerosa, os instrumentos de proteção ao direito de vizinhança e os requisitos técnicos de habitabilidade.

Naquela oportunidade, a PAFAU reputou juridicamente viável a instituição do “Marco Zero da Regularização Imobiliária”, condicionando, porém, a aprovação da minuta à implementação de ajustes pontuais, dentre os quais se destacam: (i) harmonização do art. 18 com o Anexo I, a fim de evitar anistia de aberturas em recuos laterais em desconformidade com o Código Civil; (ii) incremento do rigor técnico dos laudos de habitabilidade, com ênfase em segurança estrutural e observância de normas técnicas; (iii) aperfeiçoamento do regime sancionatório, notadamente do art. 17; e (iv) ajustes textuais e terminológicos destinados a reforçar a segurança jurídica e a coerência interna do diploma, entre outros.

Na sequência, foi exarado o **DESPACHO Nº 1.670/PAAL/PGM/B/2025** (9.477203/2025), por meio do qual esta **Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos – PAAL** determinou o **retorno** dos autos à **SMADES/SPDU** para **implementação integral das retificações indicadas no PARECER Nº 104/2025/GAB/PAFAU/PGM** (9.474986/2025), juntada de **minuta** em formato editável (Word) e **realização de audiência pública**, com posterior **instrução do processo** por ata e documentos correlatos, bem como **submissão da proposta ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico – CMDE**.

Atendendo *parcialmente* a essas orientações, a **Secretaria de origem** juntou *nova versão da minuta em PDF* e, **posteriormente, encaminhou arquivo em Word com a versão considerada final do projeto de lei, que, para os fins deste parecer, será tomada como referência normativa.**

Não se identificam, entretanto, nos autos, documentos comprobatórios da realização de audiência pública específica sobre o “Marco Zero da Regularização Imobiliária” ou da deliberação formal do CMDE a respeito da proposta, *a despeito da recomendação expressa da PAFAU e da determinação constante do Despacho nº 1.670/PAAL/PGM/B/2025.*

Com isso, o presente processo administrativo aportou nesta Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos (PAAL) para a análise e parecer sobre a matéria, agora **direcionada à análise dos aspectos formais e de técnica legislativa da minuta final do projeto de lei**, sem reabrir o exame de mérito jurídico-urbanístico já realizado pela PAFAU.

É o relatório.

II – ANÁLISE JURÍDICA

Inicialmente, destaca-se que a presente análise **se limita aos aspectos técnicos-legislativos do projeto de lei encaminhado**, não abrangendo questões relacionadas à conveniência ou discricionariedade do ato administrativo/normativo. Tampouco adentraremos em aspectos técnico-administrativos relacionados à forma de execução do ato pela autoridade ou Secretaria responsável.

Ademais, verifica-se que os autos **já contam** com o **Parecer n.º 104/2025/GAB/PAFAU/PGM** (9.474986/2025), emitido pela **Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos (PAFAU)**, o qual examinou de forma abrangente os aspectos gerais e específicos da consulta, **exaurindo a análise jurídica da matéria de fundo**.

O referido parecer contempla, inclusive, a avaliação de diversos pontos do projeto de lei, examinando de forma exaustiva o mérito jurídico-urbanístico da proposta, incluindo sua compatibilidade com a Constituição Federal, com o Estatuto da Cidade, com o Plano Diretor de Cuiabá e com a legislação de uso e ocupação do solo.

Dessa forma, a manifestação jurídica da Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos (PAAL) terá como referência *exclusiva* os elementos constantes nos autos do presente processo administrativo, tendo como referência o ato normativo indicado e relacionados apenas aos *aspectos formais e técnicos-legislativos do projeto de lei encaminhado*.

Desde já, registra-se que a concretização da pretensão se fundamenta na competência atribuída ao Chefe do Executivo Municipal pela Lei Orgânica do Município e pela legislação correlata.

II.1 – Da Competência legislativa

A Constituição Federal, em seu art. 84, III, confere ao chefe do Poder Executivo a competência para iniciar o processo legislativo, na forma e nos casos previstos na Constituição.

No mesmo sentido, vê-se que a *minuta* está amparada no disposto no art. 41, VI da Lei Orgânica do Município de Cuiabá, *in verbis*:

Art. 41 Compete ao Prefeito, entre outras atribuições: a iniciativa das leis, na forma e casos previstos nesta Lei Orgânica:

I – a iniciativa das leis, na forma e casos previstos nesta Lei Orgânica

Portanto, o ato legislativo tem como objetivo a alteração de matéria que é de competência/atribuição do Poder Executivo, em conformidade com as disposições constitucionais e legais.

Sob o ângulo da competência legislativa, a matéria insere-se no âmbito de atuação do Município, nos termos do art. 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal, que lhe conferem competência para legislar sobre assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial, por meio de planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

A Lei Orgânica do Município de Cuiabá reproduz esse desenho, atribuindo ao Prefeito Municipal a iniciativa de leis que versem sobre organização administrativa, planejamento urbano e políticas públicas executadas pelo Poder Executivo.

A proposta em exame disciplina a regularização de edificações e imóveis urbanos, as hipóteses de regularização, o procedimento administrativo, as vedações e a cobrança de contrapartida, tudo no âmbito de atuação da SMADES/SPDU.

Trata-se, pois, de matéria de política urbana e de ordenamento territorial, típica do Município, e que se situa na esfera de iniciativa do Chefe do Poder Executivo, não se detectando vício de iniciativa ou usurpação de competência da Câmara Municipal.

Quanto à **espécie normativa**, contudo, cabe registro específico. A matéria veiculada, sob o prisma material, possui caráter ordinário, por disciplinar política pública de regularização edilícia/imobiliária e procedimento administrativo urbanístico. Não há, na Constituição Federal, reserva de lei complementar para esse tipo de conteúdo.

Ademais, a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, consolidada em diversos precedentes, firmou-se no sentido de que é **inconstitucional** exigir lei complementar para tratar de matérias não contempladas na reserva de lei complementar

da Constituição Federal, devendo leis complementares “inexigíveis” ser tratadas, quanto ao seu conteúdo, como **leis ordinárias**.

Em reforço a essa linha, o Plenário do STF, no julgamento do **ARE 1.521.802/MG (Tema 1352 da repercussão geral)**, assentou a tese de que “é possível a revogação ou alteração por lei ordinária de benefício instituído a servidor público por lei complementar quando materialmente ordinária, observado o princípio da simetria”.

Nesse precedente, o Tribunal explicitou que, quando a Constituição Federal não exige lei complementar para determinada matéria, não cabe ao legislador local criar “reserva de complementar” por vontade própria, sob pena de violação ao princípio da simetria. Nessas hipóteses, a lei complementar municipal que trate de conteúdo materialmente ordinário possui, na prática, **status de lei ordinária**, podendo ser instituída, alterada ou revogada por lei ordinária superveniente, sem ofensa ao devido processo legislativo constitucional.

Aplicando esse entendimento ao caso concreto, conclui-se que não há exigência constitucional de que a disciplina do “Marco Zero da Regularização Imobiliária” se dê necessariamente por lei complementar, de forma que a matéria poderia ser igualmente tratada por lei ordinária, sem qualquer prejuízo jurídico.

O ato normativo analisado, portanto, não apresenta vícios formais ou subjetivos, estando devidamente motivado com base na legislação municipal.

II.2 – Recomendações do PARECER Nº 104/2025/GAB/PAFAU/PGM

As recomendações constantes do PARECER Nº 104/2025/GAB/PAFAU/PGM (9.474986/2025) possuem natureza predominantemente material (jurídico-urbanística).

Dessa maneira, a presente manifestação não se propõe a reavaliar ponto a ponto o cumprimento das recomendações de mérito constantes do PARECER Nº 104/2025/GAB/PAFAU/PGM, limitando-se a registrar que tais diretrizes devem ser observadas e implementadas pela SMADES/SPDU, a quem incumbe promover, se necessário, novas adequações na minuta, à luz das competências técnicas e do planejamento urbanístico do Município.

II.3 – Dos aspectos técnicos-legislativos da minuta encaminhada.

Conforme ilustrado, a minuta apresentada observa, em linhas gerais, a estrutura normativa prevista tanto na Lei Complementar federal nº 95/1998 quanto na Lei Complementar Municipal nº 176/2008, que disciplinam, respectivamente, as normas gerais de elaboração legislativa e as diretrizes obrigatórias aplicáveis às leis do Município de Cuiabá. A proposta apresenta epígrafe, ementa, preâmbulo, corpo

normativo e disposições finais organizados de forma sequencial e coerente, em conformidade com a LC n.º 176/2008 e com a LC n.º 95/1998. Não se verificam vícios estruturais que comprometam, em tese, a sua forma legislativa.

Os aspectos jurídicos, como apontado anteriormente, já foram analisados no **Parecer n.º 104/2025/GAB/PAFAU/PGM** (9.474986/2025), emitido pela **Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos (PAFAU)**.

Sendo assim, quanto aos *aspectos legislativos e da técnica legislativa*, diante do Projeto de Lei encaminhado, observa-se a sua conformidade com as normas técnicas-legislativas estabelecidas na LC n.º 176/2008 e LC n.º 95/1998.

A proposta respeita os requisitos técnicos estabelecidos pela legislação municipal, especialmente no que se refere à clareza redacional e à estrutura formal da norma.

A ementa do *Projeto de Lei* está redigida de forma objetiva, atendendo ao disposto no artigo 4º, §1º, inciso II, da Lei Complementar nº 176/2008, além de seguir o modelo de numeração dos artigos e incisos, garantindo coesão normativa.

Ademais, a terminologia empregada na redação do *Projeto* é clara e objetiva, conforme preconiza o artigo 8º da referida Lei Complementar, o que evita ambiguidades e redundâncias.

No que tange à correlação com normas preexistentes, observa-se que a proposta remete corretamente à legislação/ato normativo relacionado, cumprindo o que dispõe o artigo 10 da Lei Complementar nº 176/2008.

Ainda no tocante à estruturação da norma, verifica-se que os dispositivos iniciais da minuta cuidam de delimitar o objeto e o âmbito de aplicação da política pública, em conformidade com o art. 4º, §2º, I, da LC 176/2008, seguido pelos capítulos que disciplinam as disposições permanentes, as hipóteses de regularização, as vedações, o procedimento administrativo e o regime de contrapartidas, alinhando-se ao modelo previsto em lei. Os dispositivos finais também se localizam ao término da minuta, tratando da implementação e vigência da norma, como recomendado pelo art. 4º, §2º, III da LC municipal.

Ainda no tocante à estruturação da norma, ponto que merece atenção diz respeito às disposições finais, em especial o artigo que impõe prazo para regulamentação da lei pelo Poder Executivo.

A fixação de prazo para o exercício do poder regulamentar viola a separação de poderes, conforme reiterado pelo Supremo Tribunal Federal, a exemplo do decidido na ADI 4728. Assim, **os dispositivos (art. 20 e 23) devem ser ajustados** para suprimir

os prazos, mantendo apenas a determinação de que o Executivo regulamentará a lei, “no que couber, para sua fiel execução” e que a Secretaria “regulamentará através de portaria sobre o eventual procedimento administrativo e os modelos de declaração a serem assinadas pelo responsável técnico e/ou proprietário. Esses ajustes são também compatíveis com o art. 4º, §2º, III, da LC 176/2008, que determina que artigos finais cuidem de vigência e disposições transitórias, sem impor obrigações atípicas ao Executivo.

Em prol do aprimoramento da coesão e da organização textual, reputou-se pertinente promover alterações, correções e acréscimos, identificados como oportunidades de melhoria, sem que isso implique modificação da natureza da proposta.

Para a concretização da pretensão veiculada nestes autos, recomenda-se a consideração das alterações sugeridas, as quais constam em anexo deste Parecer.

Ressalte-se, por fim, que a adequação técnica da minuta não exime a Administração de promover ajustes adicionais, sempre que necessários, especialmente para assegurar conformidade com os princípios da concisão, simplicidade e imperatividade previstos no art. 9º da LC 176/2008.

Dessa forma, à luz da análise desenvolvida, conclui-se que o Projeto de Lei, **consideradas as recomendações e sugestões de aperfeiçoamento formal e redacional apontadas no âmbito desta manifestação**, revela-se compatível com as normas de técnica legislativa estabelecidas na **Lei Complementar Municipal nº 176/2008** e na **Lei Complementar federal nº 95/1998**.

O atendimento integral dessas diretrizes, contudo, pressupõe que a Secretaria de origem proceda à validação e, se necessário, à incorporação dos ajustes sugeridos, no exercício de suas competências técnicas e administrativas, de modo a assegurar maior precisão, clareza, uniformidade textual e adequada conformidade da minuta com as regras municipais de elaboração normativa, antes do regular prosseguimento do processo legislativo.

II.4 – Considerações Complementares

A Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos (PAFAU), ao analisar a proposta no âmbito do **Parecer n.º 104/2025/GAB/PAFAU/PGM** (9.474986/2025), manifestou-se pela viabilidade jurídica e urbanística da instituição do “Marco Zero da Regularização Imobiliária”, recomendando, contudo, a observância dos ritos procedimentais previstos na legislação municipal de planejamento urbano, notadamente aqueles relacionados à participação social e ao controle colegiado do ordenamento territorial.

Nesse contexto, a PAFAU destacou a recomendação para a **submissão prévia da proposta ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico – CMDE**, instância colegiada dotada de atribuições deliberativas e consultivas em matéria de desenvolvimento urbano e territorial, bem como a realização de **audiência pública específica**, como instrumentos indispensáveis para assegurar transparência, participação social qualificada e legitimidade democrática às decisões administrativas com impacto estrutural sobre o espaço urbano.

No caso sob exame, verifica-se que os autos **não se encontram devidamente instruídos** com documentos que comprovem a realização da audiência pública recomendada, inexistindo registro de convocação formal, ata, lista de presença ou relatório consolidado dos debates eventualmente realizados. A inexistência desses documentos representa lacuna relevante na instrução do processo.

Diante desse quadro, sem prejuízo da análise de viabilidade jurídica e urbanística já realizada pela PAFAU, constata-se a necessidade de **adequada complementação da instrução do processo administrativo**, de modo a assegurar a observância dos procedimentos previstos na legislação municipal de planejamento urbano e das recomendações técnicas formuladas pelos órgãos jurídicos competentes.

A adoção das providências procedimentais pertinentes, especialmente aquelas relacionadas à participação social e à manifestação dos órgãos colegiados competentes, insere-se na esfera de atribuições da Secretaria de origem, a quem compete promover os ajustes e diligências necessárias para a regular tramitação da proposta nas instâncias subsequentes do processo legislativo.

Portanto, antes do prosseguimento do trâmite legislativo, **recomenda-se** a adoção das providências pertinentes, seguindo a **recomendação** do **Parecer da PAFAU**.

III – CONCLUSÃO

Pelo exposto, *considerando os aspectos formais e de técnica-legislativa*, conclui-se que o Projeto de Lei, **consideradas as recomendações e sugestões de aperfeiçoamento formal e redacional** apontadas no âmbito desta manifestação, comprehende os requisitos necessários, de forma que não há qualquer impedimento para prosseguimento e aprovação do Projeto de Lei Complementar, tendo em vista que o tema se insere nas atribuições e competências do Chefe do Poder Executivo.

Ademais, ressalta-se que consta nos autos do processo administrativo a análise jurídica da **Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos (PAFAU)**, consubstanciada no **Parecer n.º 104/2025/GAB/PAFAU/PGM** (9.474986/2025), que examinou exaustivamente a matéria e os aspectos técnico-jurídicos relacionados à temática e a pretensão tratada nestes autos.

Não se identificam, assim, óbices de natureza formal ou relacionados à técnica legislativa que impeçam o regular prosseguimento do Projeto de Lei, competindo à autoridade competente a avaliação quanto à conveniência e oportunidade de sua formalização, bem como à validação e eventual incorporação dos ajustes sugeridos no âmbito desta manifestação, no exercício das atribuições técnicas e administrativas próprias, de modo a assegurar maior precisão, clareza, uniformidade textual e adequada conformidade da minuta com as regras municipais de elaboração normativa, antes do avanço às etapas subsequentes do processo legislativo.

Contudo, em consonância com o parecer exarado pela Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos – PAFAU, recomenda-se que, antes do encaminhamento definitivo da proposta ao processo legislativo, sejam devidamente observadas e implementadas as recomendações consignadas nas manifestações constantes dos autos, com a necessária complementação da instrução processual. Atendido esse conjunto de providências, caberá o encaminhamento da proposição à Secretaria Municipal de Governo, para adoção das medidas pertinentes à regular tramitação legislativa.

Assim, remetam-se, inicialmente, os autos à **Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano – SMADES/SPDU**, para ciência do conteúdo deste parecer e das manifestações jurídicas já exaradas, bem como para que, no âmbito de suas atribuições técnicas e administrativas, promova a implementação das recomendações e diligências indicadas, assim como a validação da minuta elaborada pela PAAL.

Cumpridas as providências indicadas e devidamente instruído o feito, encaminhem-se os autos à **Secretaria Municipal de Governo**, a fim de que sejam adotadas as medidas cabíveis à continuidade do processo legislativo, nos termos das normas municipais vigentes e do rito próprio aplicável à matéria.

Informa-se que a minuta editável se encontra encartada no documento (NUP) 9.499486/2025.

Cuiabá, [data da assinatura eletrônica].
HERMANO JOSE DE CASTRO LEITE
Assinado de forma digital por
HERMANO JOSE DE CASTRO LEITE
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC OAB,
ou=31522005000108,
ou=Presencial, ou=Assinatura Tipo
A3, ou=ADVOGADO, cn=HERMANO
JOSE DE CASTRO LEITE
Assinado eletronicamente
Dados: 2025-12-10 11:56:01 -04'00'
HERMANO JOSÉ DE CASTRO LEITE
Procurador-Chefe de Assuntos Administrativos e Legislativos
ATO GP N° 982/2025

PROJETO DE LEI N° , DE DE DE 2025

**INSTITUI O MARCO ZERO DA
REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO
MUNICÍPIO DE CUIABÁ E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de Cuiabá faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Fica instituído o Marco Zero da Regularização Imobiliária, destinado à regularização de edificações irregulares concluídas até 17 de setembro de 2025, desde que atendidos os requisitos mínimos de higiene, segurança, uso, salubridade, acessibilidade, habitabilidade e respeito ao direito de vizinhança, observadas as normas ambientais aplicáveis e demais disposições desta Lei.

§1º Consideram-se irregulares, para efeitos desta Lei:

I – obras concluídas sem projeto aprovado até o Marco Zero (17 de setembro de 2025);

II – obras concluídas com projeto aprovado, mas sem habite-se ou sem alvará de obras; e

III – obras executadas em desconformidade com a legislação urbanística municipal.

§2º Considera-se concluída e habitável a edificação que disponha de infraestrutura mínima relativa à vedação, cobertura, abastecimento de água, saneamento e energia elétrica, com comprovação de atendimento aos requisitos mínimos e inegociáveis de segurança estrutural e estabilidade, comprovada por laudo técnico emitido pelo responsável técnico, em estrita observância às Normas Brasileiras Regulamentadoras aplicáveis.

§ 3º Havendo divergência de informações e dados técnicos entre os documentos apresentados e os dados do Sistema do Município em relação à área edificada, a unidade de fiscalização competente realizará a vistoria in loco, a fim de aferir a real situação da construção e orientar o responsável técnico a tomar as providências técnico-administrativas necessárias à regularização da edificação quanto aos critérios de segurança, habitabilidade e utilização.

**CAPÍTULO II
DAS HIPÓTESES DE REGULARIZAÇÃO**

Art. 2º Na análise de regularização das edificações previstas nesta Lei, deve ser considerada a atividade a que se destinam, sempre observando o marco temporal definido no Marco Zero.

Art. 3º São consideradas passíveis de regularização dentro do Marco Zero da Regularização as edificações que abriguem:

I – atividade de médio ou baixo impacto compatível com a zona em que se incide;

II – atividade de médio ou baixo impacto incompatível com a zona;

III – atividade de alto impacto não segregável incompatível com a zona, destinada a serviços de educação, cultura, saúde e templos religiosos; e

IV – atividade de alto impacto segregável, desde que situadas na ZAI (zona de alto impacto) ou no Distrito Industrial.

§1º As irregularidades de que tratam os incisos I, II e III deste artigo são as relativas:

- a) ao coeficiente de permeabilidade;
- b) ao coeficiente de ocupação;
- c) ao coeficiente de aproveitamento;
- d) aos recuos de acordo com a via;
- e) às normas específicas relacionadas à via e/ou zona; e
- f) a outros danos urbanísticos definidos por lei.

§2º Nos casos previstos neste artigo e que apresentarem troca de atividade entre 17 de setembro de 2025 e a data do protocolo do pedido de regularização, a análise deve ocorrer levando-se em conta a atividade exercida pelo imóvel em 2025, comprovada mediante documentação apropriada e, em seguida à regularização imobiliária, o interessado deve realizar a devida regularização da atual troca de atividade, observando a legislação vigente.

§3º Será obrigatório a apresentação do Alvará de Combate a Incêndio (Alvará de Segurança Contra Incêndio e Pânico - ASCIP), para edificações comerciais e multifamiliares acima de 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e 9m (nove metros) de altura.

Art. 4º As irregularidades referidas no art. 3º devem ainda estar enquadradas em uma das seguintes hipóteses, desde que consolidadas até o Marco Zero:

I – obras concluídas que disponham de projetos arquitetônico com Responsabilidade Técnica e projetados de acordo com a legislação municipal vigente à época da construção, embora não devidamente licenciadas;

II – obras concluídas que disponham ou não de Responsabilidade Técnica e projetadas em desacordo com a legislação municipal e que não interfiram em qualquer área pública ou privada;

III – obras concluídas e aprovadas de acordo com a legislação municipal vigente à época da construção e executadas em desacordo com o projeto aprovado.

§1º Mediante Termo de Responsabilidade Técnica, fica o profissional responsável pela regularização da edificação com o compromisso de contemplar solução ambientalmente adequada quanto à destinação dos efluentes.

§2º Ainda, deve o Responsável Técnico apresentar Termo de Responsabilidade que garanta a segurança contra incêndio, cabendo-lhe adequar a obra para a emissão do alvará do Corpo de Bombeiros, estando ciente de que esse documento pode ser solicitado a qualquer momento pelos Órgãos competentes.

§3º O proprietário fica obrigado a apresentar o alvará do corpo de bombeiro da obra regularizada no prazo de 06 (seis) meses a partir da data da aprovação da regularização imobiliária emitida pelo Município, prorrogável por igual período, mediante justificativa.

CAPÍTULO III DAS VEDAÇÕES

Art. 5º Não são passíveis da regularização urbanística objeto desta Lei, as edificações de particulares situadas em:

- I – áreas públicas;
- II – área de faixas não edificáveis, ressalvados os casos de regularização urbanística de núcleos urbanos informais aprovadas pela REURB; e
- III – áreas em que a Lei não permita a regularização fundiária e a urbanização do solo.

CAPÍTULO IV DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 6º Os pedidos de regularização devem ser protocolados na Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano, pelo responsável Técnico até o dia 29 de dezembro de 2028, devendo o interessado, durante a tramitação dos respectivos processos administrativos, promover o recolhimento de eventuais multas e tributos relacionados ao imóvel não pagos no seu vencimento.

Art. 7º O pedido de regularização a ser protocolado na Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano pelo responsável técnico devidamente identificado deve ser instruído com os seguintes documentos:

I – requerimento, realizado em formulário específico, preenchido e sem lacunas e sem rasuras, com declaração do interessado responsabilizando-se, sob as penas da lei, pela veracidade das informações e pelo atendimento aos requisitos previstos nesta Lei, com endereço completo do interessado e do imóvel;

II – certidão negativa de débitos municipais, relativo ao imóvel;

III – cópia de documentos que comprovem a propriedade do imóvel, tais como matrícula ou certidão de inteiro teor;

IV – laudo técnico com declaração firmada pelo interessado no sentido de que a obra estava concluída e em condições de habitabilidade até a publicação da presente lei, sob pena de infringir o disposto no art. 299 do Código Penal;

V – documentos que comprovem que, no ano de 2025, a edificação estava concluída e habitável, tais como imagem de satélite, comprovante de IPTU e outros;

VI – planta de arquitetura com a situação implantada, em conformidade com os documentos exigidos para solicitação de alvará de construção e Responsabilidade Técnica;

VII – declaração de anuência do condomínio quanto ao pedido de regularização, quando for o caso, firmada por seu síndico e acompanhada de cópia da ata da assembleia que o elegeu e demais documentos pertinentes, observado o disposto na convenção condominial devidamente registrada;

VIII – declaração de que a edificação a ser regularizada não é objeto de ação judicial;

IX – outros documentos pertinentes que o Poder Público Municipal julgar necessários no decorrer do processo;

X – declaração expedida pelas concessionárias de água, esgoto e gás atestando que a edificação não se encontra sobre faixas “non aedificandi” ou de servidão das tubulações de rede de águas pluviais, galerias, canalização de água e esgoto, e tubulação de gás;

XI – para efeitos desta Lei, só será processada a regularização urbanística em nome do comprador/possuidor quando a mesma vier acompanhada da anuência do vendedor/proprietário;

XII – projeto aprovado pelo IPHAN, quando imóvel estiver localizado em área de interesse histórico;

XIII – declaração do proprietário de renúncia em caráter irretratável e irrevogável à eventual indenização por demolição da parte da edificação sobreposta ao Padrão Geométrico Mínimo – PGM, em razão de futura ampliação de via pública, quando for o caso;

§1º O requerimento a que se refere o inciso I deste artigo pode ser obtido:

I – na Secretaria de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano;

II – por meio eletrônico, no site da Prefeitura Municipal de Cuiabá, qual seja: www.cuiaba.mt.gov.br.

§2º O Município de Cuiabá, por meio do órgão competente, pode realizar vistoria para verificar as informações prestadas pelo interessado.

§3º Nas hipóteses de grandes regularizações, assim definidas em ato normativo da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano, a emissão do Atestado de Regularização da Edificação fica condicionada à prévia manifestação técnica da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – SPDU, quanto à compatibilidade urbanística da edificação com o Plano Diretor e com a legislação de uso e ocupação do solo vigente.

Art. 8º Na regularização de imóvel parcial ou totalmente edificado sobre área referente ao Padrão Geométrico Mínimo (PGM), constará no Atestado de Regularização da Edificação, obrigatoriamente, a expressa declaração do proprietário de renúncia em caráter irrevogável e irretratável a futura indenização por benfeitoria existente sobre o PGM (edificação ou parte desta), decorrente da ampliação de via pública no local, conforme dispõe a Lei Complementar n.º 232/2011.

Art. 9º Na hipótese de a edificação for objeto de ação judicial tendo por litigante este Município, sua regularização será feita mediante acordo nos autos, que observará os critérios e requisitos desta Lei do Marco Zero.

CAPÍTULO V DA OUTORGA ONEROSA

Art. 10 Caso a desconformidade com a legislação de uso e ocupação do solo se refira à autorização para construir acima do coeficiente básico, o beneficiário arcará com o valor referente à outorga onerosa de Potencial Construtivo Excedente em relação à edificação que construiu, a ser calculada de acordo com o disposto no art. 196 e seguintes, da Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015.

§1º A outorga onerosa será formalizada com a celebração de Termo de Compromisso (TC).

§2º O TC será parte integrante do processo administrativo de regularização de edificação mediante outorga onerosa de Potencial Construtivo Excedente.

§3º O valor da outorga onerosa poderá ser parcelado em até 24 (vinte e quatro) vezes, e apenas após a sua quitação o Atestado de Regularização da Edificação será expedido.

§4º A execução integral do Termo de Compromisso é condição indispensável à expedição do Atestado de Regularização da Edificação.

Art. 11 O valor a ser pago pela regularização das edificações será arrecadado e depositado em conta bancária específica do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, criado pela Lei n.º 2.646, de 28 de dezembro de 1988 e reestruturado pela Lei Complementar n.º 29, de 26 de junho de 1997.

CAPÍTULO VI DO ATESTADO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 12 O pedido de regularização de edificação, se deferido, será formalizado através de atestado de regularização que será expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano.

§1º O Atestado de Regularização da Edificação (ARE) só será emitido após a manifestação técnica da Secretaria Municipal de Economia acerca da regularidade da constituição e exigibilidade do(s) tributo(s) municipais (ISSQN - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ou do IBS - imposto sobre bens e serviços) devidos à fazenda pública no processo de regularização, bem como de eventual utilização da Lei Complementar nº 274 de 05 de dezembro de 2011 no caso concreto, facultando-se ao interessado a juntada de documento comprobatório do seu recolhimento.

§2º O processo de Regularização da Edificação se encerra com a emissão do ARE, cabendo ao interessado as providências junto ao Respectivo Cartório de Registro de Imóveis para a averbação do Atestado de Regularização da Edificação na matrícula do imóvel onde está situada a edificação regularizada.

§3º Quando da regularização de edificações de domínio do Poder Público não se aplicará o disposto no §1º deste artigo em razão da imunidade tributária recíproca entre os entes federativos.

§4º O interessado tem o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da notificação ou manifestação técnica nos autos para cumprimento das exigências/adoção das providências necessários à conclusão da análise de seu processo, após esse período o processo administrativo será arquivado definitivamente por desistência tácita do requerente.

§5º Os emolumentos e taxa de expediente não serão devolvidos em nenhuma hipótese.

Art. 13 O interessado deve ser notificado do indeferimento do pedido de regularização por sistema digital.

Parágrafo único. Da decisão de indeferimento do pedido de regularização de edificação cabe recurso ao Secretário Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável, no prazo de trinta dias, após a ciência do interessado quanto ao indeferimento.

Art. 14 Indeferida a regularização por incidência das hipóteses previstas no Art. 5º desta Lei, os processos serão encaminhados à Procuradoria Geral do Município para adoção das providências cabíveis.

Art. 15 Sem prévia autorização do órgão municipal competente, não haverá alteração da área edificada durante o processo de aprovação da regularização, salvo comprovação de risco eminentemente de ruína ou de risco ao patrimônio.

Parágrafo único. Se houver alteração da área edificada sem permissão do órgão municipal competente, o pedido de regularização será indeferido.

Art. 16 A regularização da edificação:

I – não exime o responsável do atendimento às normas legais relativas aos níveis de ruído permitidos, à legislação ambiental em geral e, especialmente, ao licenciamento ambiental, quando necessário;

II – não exime o responsável de obediência aos horários de funcionamento, conforme a legislação vigente;

III – em caso de imóvel com tombamento, deverá atender à legislação específica;

IV – não exime os proprietários ou os respectivos responsáveis das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Parágrafo único. O empreendedor, depois de receber o atestado de regularização da edificação, deve requerer nos órgãos competentes as licenças necessárias ao seu regular funcionamento, tal como o alvará de funcionamento.

Art. 17 O Município pode, a qualquer tempo, mesmo depois de aprovada a regularização, verificar a veracidade das informações prestadas pelo interessado, assim como as condições de habitabilidade, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade e segurança da edificação.

Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, divergência substancial ou fraude nas informações prestadas, o interessado será notificado para saná-las ou para prestar esclarecimentos e exercer o contraditório, no prazo improrrogável de dez dias,

sob pena de nulidade da regularização de edificação e da aplicação de multa correspondente a até dez vezes o valor recolhido pela regularização ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, garantida a prévia manifestação do órgão técnico competente.

Art. 18 Quando a Regularização tratar de inobservância ao afastamento lateral entre o limite do imóvel e a edificação em análise, relativa exclusivamente a elementos estruturais, o proprietário deve apresentar declaração de anuência dos vizinhos lindeiros, nos moldes do anexo I da presente Lei, desde que a edificação não possua aberturas para o lote lateral em desconformidade com o Código Civil ou qualquer elemento construtivo, inclusive beiral, avançando sobre o lote vizinho.

Parágrafo único. A declaração de anuência de que trata este artigo será anexada ao processo, manifestando os declarantes o seu reconhecimento, sem nenhuma ressalva, da irregularidade apontada na edificação, isentando o Município de qualquer ação judicial futura quanto ao direito de ventilação e iluminação da edificação existente ou da futura edificação.

Art. 19 Os profissionais responsáveis pelo projeto de regularização que prestarem informações indevidas perante o Município estarão sujeitos ao pagamento de multa no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Parágrafo único. O poder público municipal deve encaminhar ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e ao Conselho Regional dos Técnicos de Indústria, Agronomia e Edificações (CRT) a relação dos profissionais referidos no caput deste artigo, para fins de abertura de processo administrativo.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20 A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano regulamentará através de portaria sobre o eventual procedimento administrativo e os modelos de declaração a serem assinadas pelo responsável técnico e/ou proprietário.

Art. 21 Fica garantida a revisão de memorial de cálculo aos processos de regularização imobiliária em tramitação junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano, não concluídos e/ou pendentes de emissão de documentos de arrecadação municipal – DAM, referente as medidas compensatórias e mitigatórias.

Parágrafo único. O setor competente poderá, mediante solicitação do interessado, proceder à atualização dos memoriais de cálculo.

Art. 22 Fica revogada a Lei nº 6.838, de 01 de julho de 2022.

Art. 23 O Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que couber, por meio de decreto, para disciplinar os procedimentos administrativos, os critérios técnicos, os modelos de documentos e as demais disposições necessárias à sua plena execução.

Art. 24 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



CUIABÁ
PREFEITURA

PROCURADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Palácio Alencastro, em Cuiabá-MT,

de dezembro de 2025.

ABILIO BRUNINI

Prefeito de Cuiabá





SISTEMA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CUIABÁ - MT
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO

**CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ESTRATEGICO
CMDE**

RELATORIO FINAL

OBJETO: Apreciação de minuta de Lei sobre a instituição do Marco Zero da Regularização Imobiliária e Lei sobre criação dos Condomínios Verdes.

No âmbito das atribuições deste Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico CMDE, foram realizadas duas reuniões de análise e discussão da minuta de lei referente à instituição do Marco Zero da Regularização Imobiliária. As reuniões ocorreram nos dias 04 e 09 de dezembro de 2025, com participação multidisciplinar dos conselheiros. Seguem abaixo os presentes:

Reunião do dia 04 de dezembro de 2025

1. José Afonso Botura Portocarrero (SPDU)
2. Cleverson Leite Almeida (SEMOB – SEGP)
3. Washington Fernando de Miranda (CDL)
4. Doriane Azevedo (UFMT)
5. Nivaldo de Almeida Carvalho Junior (SMPlan)
6. Rodrigo Rudson Venancio (SMHabit)
7. João Antônio Silva Neto (SINDARQ MT)
8. Luis Fernando Medeiros (SMTur)
9. Aurelino Levy Campos (IBGE)
10. Valdir Adão Macgnam Junior (CDL)
11. Heitor Ribeiro Teixeira (SINDUSCON)
12. André Luis Schuring (CREA-MT)
13. Luis Cesar Simões de Arruda (CRA-MT)
14. Marinete de Barros Neves (SMInfra)
15. Benedito Paulo Nunes Abreu (UCAM)

Reunião do dia 09 de dezembro de 2025

1. José Afonso Botura Portocarrero (SPDU)
2. Eduardo Garcia (SMHabit)
3. Geralda Rosa Pessoa (SMInfra)
4. Patricia Cavalcanti Albuquerque (PGM)
5. Nivaldo de Almeida Carvalho Junior (SMPlan)
6. Geissiane Thalita Aguiar (SMGov)
7. Gustavo Vandoni (SMTur)





SISTEMA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CUIABÁ - MT
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO

8. Benedito Paulo Nunes Abreu (UCAM)
9. Walter Arruda (UCAM)
10. Aurelino Levy Campos (IBGE)
11. Doriane Azevedo (UFMT)
12. Kamila Monteiro (CAU – MT)
13. Luis Cesar Simões de Arruda (CRA-MT)
14. Heitor Ribeiro Teixeira (SINDUSCON)
15. Washington Fernando de Miranda (CDL)

Como preconiza o regimento Interno, os trabalhos tiveram início de forma célere e amplamente participativa. Procedeu-se à análise dos autos, considerando sua relevância, aplicabilidade prática, impactos esperados e aderência às normas de técnica legislativa.

Durante as discussões, foram apresentadas contribuições pelos conselheiros, com sugestões e indicações de aperfeiçoamento do texto legal. As proposições foram deliberadas e votadas pelos conselheiros.

As presentes minutas, foram aprovadas pelos conselheiros, restando por fim, relatar a este pleno, que o Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico, recomenda o encaminhamento das minutas de lei à Câmara Municipal de Cuiabá, para apreciação e tramitação legislativa.

Salvo melhor juízo, é o Relatório.

Cuiabá, 10 de dezembro de 2025.


JOSÉ AFONSO BOTURA PORTOCARRERO
 Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico
 CMDE





SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO E
DESENVOLVIMENTO
URBANO

PARECER N° 119/2025/SPDU

PROCESSO:	SIGED N° 169148/2025
INTERESSADO:	SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO
ASSUNTO:	Manifestação Técnica do Projeto de Lei Complementar que institui o Marco Zero da Regularização Imobiliária.

I. Relatório

O presente Parecer Técnico, elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (SPDU), tem por objeto manifestar-se sobre a proposta de lei que estabelece o "Marco Zero da Regularização Imobiliária" no Município de Cuiabá. A proposta visa modernizar e dar maior eficácia ao processo de legalização de edificações irregulares consolidadas em Cuiabá.

Vale ressaltar que essa Lei irá substituir a Lei 6838/2022, a qual já possibilita a regularização de imóveis irregulares no município de Cuiabá, porém esse novo projeto de Lei apresenta propostas que são consideradas menos burocráticas, a aprovação desta nova legislação é de extrema importância e representa um marco na gestão urbanística municipal, conferindo segurança jurídica, ordenamento territorial e tornando-se mais acessível a população de baixa renda, uma vez que os valores a serem pagos para regularizar serão menores que na legislação vigente e com a possibilidade parcelamento dos encargos.

A instituição do "Marco Zero da Regularização Imobiliária" é crucial para o desenvolvimento da cidade de Cuiabá, considerando que a regularização de imóveis confere aos proprietários o pleno direito de propriedade sobre suas construções, facilitando a obtenção de financiamentos, a venda e a transferência de bens. O saneamento do passivo de edificações irregulares representa a inclusão de milhares de imóveis no mercado formal, valorizando o patrimônio individual e coletivo.





II. Impactos Urbanísticos Positivos

A proposta de lei permite a atualização maciça do Cadastro Imobiliário Municipal, alinhando a realidade construída com os registros do Poder Público. Essa correção é essencial para uma gestão tributária eficiente, e para o planejamento de serviços públicos, como coleta de lixo e expansão de redes.

São estabelecidos alguns dispositivos que garantem a seriedade do processo e a proteção dos interesses públicos, como a definição de um Marco Temporal que estabelece a data limite de 17 de setembro de 2025 para a conclusão das obras passíveis de regularização, definindo o escopo do programa de forma objetiva.

A proposta tem como foco também a segurança e salubridade, a regularização está condicionada ao atendimento de requisitos mínimos e inegociáveis de segurança estrutural, higiene, salubridade e habitabilidade, comprovados por Laudo Técnico emitido por Responsável Técnico (RT), transferindo a responsabilidade técnica para o profissional habilitado.

O tratamento adequado de efluentes é fundamental para a saúde pública e ambiental urbana. A nova lei torna isso uma exigência técnica formalizada, onde exige que um Responsável Técnico deve se comprometer, via termo específico, apresentar documento emitido pela concessionária de água e esgoto que comprove a efetiva interligação do imóvel à rede pública, uma solução ambientalmente adequada para a destinação dos efluentes (esgotamento sanitário). Essa exigência garante que, mesmo em áreas não servidas por rede pública, a regularização só ocorrerá mediante a previsão e execução de sistemas individuais (fossa séptica/sumidouro) que atendam aos padrões técnicos, isso irá reduzir a poluição de córregos, a contaminação do lençol freático e melhora as condições de salubridade das edificações, impactando positivamente a qualidade de vida em nível de bairro.

A integridade das informações prestadas pelos profissionais é vital para a confiança no sistema de licenciamento, a lei impõe multa de R\$ 5.000,00 aos profissionais que prestarem informações indevidas ou fraudulentas, além de prever a comunicação

| 2



obrigatória aos Conselhos de Classe (CREA/CAU). Ao aumentar o rigor e a responsabilidade civil e técnica do Responsável Técnico, o Município qualifica a informação que entra no sistema de planejamento. Isso diminui a incidência de fraudes ou dados falsos que poderiam levar à regularização de construções perigosas ou que causam impacto negativo, aumentando a confiabilidade dos dados cadastrais do Município.

Esses pontos demonstram que a lei é um instrumento de gestão urbana que utiliza a oportunidade da regularização para impor maior controle sobre os usos, a qualidade ambiental e a responsabilidade técnica.

A restrição em Áreas Sensíveis também está sendo considerada nessa nova redação, pois mantém a vedação de regularização em áreas de risco, áreas públicas e faixas *non aedificandi*, preservando o patrimônio público e a segurança ambiental.

| 3

III. Conclusão

Considerando os benefícios ao município e aos municípios desse projeto de Lei do Marco Zero da Regularização Imobiliária, considerando que ele é um instrumento de política urbana maduro e necessário, considerando que sua aprovação trará benefícios diretos e indiretos para o planejamento e desenvolvimento de Cuiabá, ao mesmo tempo em que fortalece a fiscalização e a responsabilidade técnica no setor da construção civil, por todas essas razões urbanísticas e legais, este órgão de planejamento manifesta-se FAVORAVEL à aprovação do Projeto de Lei Complementar

Cuiabá, 10 de dezembro de 2025.

VISTAS, ACOLHO:


JOSÉ AFONSO BOTURA PORTOCARRERO



SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO E
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Secretário Planejamento e Desenvolvimento Urbano – SPDU

| 4

Praça Alencastro, 158, Sobreloja, Centro, Cuiabá / MT ipdu.smaless@cuiaba.mt.gov.br cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>

com o identificador 3100360032003300380039003A00540052004100, Documento assinado

digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas

Brasil (ICP-Brasil). VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM <https://cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 85841E42



Processo: SIGED 169148/2025

Interessado: Município de Cuiabá – Secretaria municipal de meio ambiente e desenvolvimento urbano

Assunto: Análise Jurídica da Minuta de Lei que institui o Marco Zero da Regularização Edilícia ("PL Marco Zero Regularização das Edificações")

PARECER Nº 104/2025/GAB/PAFAU/PGM

I - RELATÓRIO

Trata-se de parecer jurídico elaborado em atenção à solicitação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano (SMADES), visando a análise da Minuta de Lei que tem por objeto a instituição do *Marco Zero da Regularização Edilícia*, destinada a disciplinar a anistia e regularização administrativa de edificações irregulares no Município de Cuiabá.

A minuta visa oferecer um panorama normativo e procedural para a correção da situação registral e urbanística de obras concluídas até 17 de setembro de 2025 que se encontram em desacordo com as exigências da legislação urbanística municipal vigente.

O objetivo fundamental da proposição legislativa é mitigar o vasto passivo de obras irregulares existentes no território municipal, permitindo que os imóveis, mesmo não cumprindo integralmente parâmetros urbanísticos (como recuos, taxas de ocupação ou coeficientes de aproveitamento), possam ser regularizados, desde que atendam a critérios mínimos e inegociáveis de segurança estrutural, higiene, salubridade, habitabilidade e respeito ao direito de vizinhança, observadas, especialmente, as normas ambientais aplicáveis.

A proposta define um corte temporal preciso para delimitar o escopo da anistia, buscando evitar o incentivo a novas irregularidades.

A minuta de lei, dividida em sete capítulos, versa sobre as disposições preliminares, as hipóteses de regularização (incluindo tratamento diferenciado para atividades de impacto), as vedações, o procedimento





administrativo, o regime da Outorga Onerosa do Direito de Construir, e as disposições referentes ao Atestado de Regularização da Edificação (ARE) e penalidades, culminando com o estabelecimento dos Anexos normativos necessários ao processamento dos pedidos.

O presente parecer tem a finalidade de verificar a aderência desta proposta ao ordenamento jurídico brasileiro, em especial à Constituição Federal, ao Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e ao Plano Diretor local, apresentando, quando cabível, as soluções e alterações necessárias para o aprimoramento técnico e legal do texto.

Nesta Procuradoria especializada, examinando a minuta encaminhada, conforme consta dos autos do processo acima mencionado, foram tecidas as considerações que se seguem.

Imperioso ressaltar que, na forma disposta no art. 3º, VI, da Lei Complementar n.º 208, de 16 de julho de 2010, compete a este órgão de execução da Procuradoria Geral do Município prestar **consultoria sob o prisma eminentemente jurídico**, não adentrando na análise de conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, nem em aspectos de natureza técnico-administrativa.

Por oportuno, vejamos:

Art. 3º Compete a Procuradoria Geral, na pessoa do Procurador do Município:

(...)

VI - exercer as funções de consultoria jurídica do Poder Executivo e das autarquias e fundações públicas do município; (g.n.)

Especificamente, em complemento, vale trazer à baila algumas das competências da Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos que a habilitam se manifestar neste caso em testilha:





LC nº 208/2010:

Art. 24-A Compete à Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos:

I – manifestar-se nos processos de regularização fundiária do Município de Cuiabá;

II – emitir pareceres jurídicos em todos os processos que envolvam questões urbanístico-ambientais (ambientes natural, artificial e cultural) e fundiárias;

III – estudar, orientar e opinar sobre processos administrativos relacionados ao meio ambiente e à ordem urbanística;

Nesse trilho, cabe esclarecer aqui que os pareceres emitidos pela Procuradoria **têm caráter meramente opinativo**, de maneira que as suas motivações não vinculam a Administração, o Judiciário ou os particulares, pois o que subsiste como ato administrativo não é o parecer em si, mas o ato de sua aprovação. São, por sua natureza, **juízos de conhecimento ou de opinião, não constituindo uma manifestação de vontade propriamente dita.**

Via de regra, diz-se que o parecer jurídico não vincula o administrador público, pois se trata de mera opinião que pode ou não ser adotada. Neste ponto, aliás, já se manifestou há muito tempo o Supremo Tribunal Federal: “.... **o parecer não é ato administrativo**, sendo quando muito, ata de administração consultiva, que visa a informar, elucidar, sugerir providencias administrativas a serem estabelecidas nos atos de administração ativa.” (MS 24.073/DF – Rel. Min. Carlos Velloso, DJ 31/10/2003).

O egrégio Superior Tribunal de Justiça decidiu nos autos do Recurso Especial nº 1.454.640-ES, rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, Primeira Turma, julgado em 15 de outubro de 2.015, e publicado no DJe de 05/11/2015, sobre a **inviolabilidade do parecer de advogado público**, com a seguinte ementa:

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA. DECISÃO QUE REJEITA A PETIÇÃO INICIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO CABÍVEL. JURISPRUDÊNCIA PACIFICADA NESTA CORTE. PARECER EQUIVOCADO. AUSÊNCIA DE INDÍCIOS DE ERRO GROSSEIRO”





CUIABÁ
PREFEITURA

PROCURADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

**OU MÁ-FÉ. INVOLABILIDADE DOS ATOS E MANIFESTAÇÕES.
EXERCÍCIO DA PROFISSÃO. REJEIÇÃO DA PETIÇÃO INICIAL
QUE SE IMPÕE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO EM PARTE.**

1. Consoante a jurisprudência pacificada desta Corte, impende ressaltar ser cabível interposição de agravo de instrumento contra a decisão que recebe parcialmente a ação de improbidade administrativa, determinando a exclusão de litisconsortes, em razão do processo prosseguir em relação aos demais réus.

2. A existência de indícios de irregularidades no procedimento licitatório não pode, por si só, justificar o recebimento da petição inicial contra o parecerista, mesmo nos casos em que houve a emissão de parecer opinativo equivocado.

3. Ao adotar tese plausível, mesmo minoritária, desde que de forma fundamentada, o parecerista está albergado pela inviolabilidade de seus atos, o que garante o legítimo exercício da função, nos termos do art. 2º, § 3º, da Lei nº 8.906/94.

4. Embora o Tribunal de origem tenha consignado o provável equívoco do parecer técnico, não demonstrou indícios mínimos de que este teria sido redigido com erro grosseiro ou má-fé, razão pela qual o prosseguimento da ação civil por improbidade contra a Procuradoria Municipal configura-se temerária. Precedentes do STF: MS 24631, Relator Min. Joaquim Barbosa, Tribunal Pleno, julgado em 09/08/2007, pub. 01-02-2008; MS 24074, Relator Min. Carlos Velloso, Tribunal Pleno, julgado em 06/11/2002, DJ 31-10-2003. Precedentes desta Corte: REsp 1183504/DF, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe de 17/06/2010.

5. Recurso especial provido em parte para reformar o acórdão recorrido e restabelecer a sentença a fim de rejeitar liminarmente o pedido inicial em relação à Recorrente.”

Ademais, registre-se que as opiniões contidas nos pareceres podem variar de acordo com o seu emissor, sendo aplicado tão somente para o caso concreto objeto da análise.

Oportuno consignar que mesmo diante da conclusão trazida pelo parecer, a autoridade a quem cabe decidir o caso pode ou não adotar o que dispõe o parecer, cabendo a ela decidir sobre o caso da maneira que entender cabível.

Feita esta digressão, passemos ao caso.





II - FUNDAMENTAÇÃO:

2.1. A Competência Legislativa Municipal e o Direito Urbanístico

A iniciativa de instituir um programa de regularização edilícia encontra fundamento direto na competência constitucional atribuída ao Município para legislar sobre assuntos de interesse local e para promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, conforme estabelecido no artigo 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal.

A Lei Federal nº 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição, fornece os instrumentos de política urbana essenciais, entre os quais se insere a possibilidade de planos de regularização, desde que alinhados com o Plano Diretor.

O Plano Diretor de Cuiabá, enquanto lei municipal básica de política urbana, estabelece as diretrizes para o desenvolvimento e controle da cidade, fixando padrões mínimos de edificação.

A regularização administrativa de edificações que se desviaram desses padrões constitui um exercício do poder de polícia do Município, que, ao invés de atuar apenas coercitivamente (demolição ou multa), opta pela anistia administrativa mediante a compensação urbanística, reconhecendo a realidade fática consolidada.

Este processo deve, contudo, respeitar o princípio da supremacia do interesse público, garantindo que a flexibilização das normas urbanísticas não comprometa a segurança, a saúde pública e o próprio desenvolvimento ordenado da cidade.

2.2. O Princípio da Razoabilidade e a Função Social da Propriedade

A instituição de um *Marco Zero* para a regularização edilícia, como proposto no Artigo 1º, é medida que visa conferir segurança jurídica à intervenção legislativa.





A fixação de um corte temporal (17 de setembro de 2025) atende aos ditames da razoabilidade e da moralidade administrativa, diferenciando a anistia retroativa de uma licença para futuras irregularidades.

As anistias edilícias são, por natureza, leis de caráter excepcional e temporário, que buscam pacificar situações consolidadas que, embora irregulares, são socialmente aceitas e não representam risco iminente.

A exigência de requisitos mínimos de higiene, segurança, salubridade, acessibilidade, habitabilidade e respeito ao direito de vizinhança (Art. 1º, *caput*) é o núcleo central que garante a conformidade constitucional da lei. A regularização não pode ser sinônimo de precariedade ou risco.

O Poder Público, ao conceder a regularização, assume que o imóvel cumpre a função social da propriedade no aspecto da segurança e habitabilidade, um pressuposto que deve ser tecnicamente comprovado pelo laudo do responsável técnico, conforme o Artigo 1º, §2º.

III. ANÁLISE DETALHADA E CONFORMIDADE DA MINUTA DE LEI

3.1. Do Escopo, Marco Temporal e Definição de Irregularidade (Art. 1º)

O Artigo 1º estabelece o *Marco Zero* como 17 de setembro de 2025, definindo que somente obras concluídas até essa data são elegíveis para a regularização.

A definição de irregularidade contida nos incisos I, II e III do §1º (obras sem projeto aprovado, obras com projeto aprovado, mas sem *habite-se*, ou executadas em desconformidade com a legislação) abrange de forma satisfatória as principais tipologias de desconformidade encontradas no Município.

O Artigo 1º, §2º, define o que se considera obra concluída e habitável, exigindo, minimamente, vedação, cobertura, abastecimento de água, saneamento e energia elétrica, comprovados por laudo técnico.





Esta definição é adequada, porém, sugere-se que o laudo técnico mencionado faça referência direta à obrigatoriedade do respeito às normas técnicas da ABNT aplicáveis, garantindo um padrão objetivo de avaliação desses critérios de habitabilidade, mitigando a subjetividade da análise apenas baseada nos elementos básicos enumerados.

3.2. Das Hipóteses de Regularização e Flexibilização Urbanística (Art. 2º e 3º)

O Capítulo II detalha as hipóteses de regularização, introduzindo uma complexa, mas necessária, diferenciação baseada no impacto da atividade e na zona de incidência.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo municipal é pautada na compatibilização das atividades com as características de cada zona da cidade.

A minuta é clara ao elencar as irregularidades *anistiáveis* no §1º do Artigo 3º, que são as relativas à taxa de permeabilidade, taxa de ocupação, índice de aproveitamento, recuos e normas específicas relacionadas à via e/ou zona.

Essas são as violações passíveis de compensação através da Outorga Onerosa (quando excedido o coeficiente básico).

O ponto que exige maior rigor na análise é o Artigo 3º, inciso III, que permite a regularização de atividade de *alto impacto não segregável incompatível com a zona*, desde que destinada a serviços de educação, cultura, saúde e templos religiosos.

Embora estas atividades frequentemente cumpram uma função social relevante, a regularização de alto impacto em zonas incompatíveis com o Plano Diretor deve ser vista com cautela extrema.

A anistia, nesse contexto, deve ser interpretada de forma restritiva, limitando o potencial de agravamento dos problemas urbanos (tráfego, ruído, etc.) que as zonas originalmente não segregáveis buscam evitar.





Recomenda-se que o Poder Executivo, através do decreto regulamentador, estabeleça critérios ainda mais rigorosos para a comprovação da imprescindibilidade e do interesse público nessas específicas regularizações, além da compensação financeira devida.

Ademais, o Artigo 3º, §3º, sobre a obrigatoriedade do Alvará de Combate a Incêndio (ASCIPI), é pertinente e necessário para a proteção da vida e do patrimônio.

Todavia, a metragem de corte de 750 m² e 9 metros de altura deve estar em estrita conformidade com o Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico em vigor no Estado de Mato Grosso e nas disposições regulamentares específicas, não podendo a lei municipal diminuir ou flexibilizar os requisitos inerentes à segurança pública estabelecidos em legislação superior.

3.3. Aspectos de Segurança, Efluentes e Responsabilidade Técnica (Art. 4º e Anexo IV)

O Artigo 4º e seus parágrafos tratam da responsabilidade técnica, exigindo do profissional um Termo de Responsabilidade que contemple a solução ambientalmente adequada para a destinação dos efluentes, e que garanta a segurança contra incêndio e a adequação da obra para a emissão do alvará do Corpo de Bombeiros.

A previsão de que o proprietário se obriga a apresentar o alvará do Corpo de Bombeiros no prazo de 6 (seis) meses a partir da aprovação da regularização edilícia (Art. 4º, §3º) é uma solução administrativa que reconhece a demora na obtenção do documento, mas garante a adequação.

Contudo, é fundamental que o Termo de Responsabilidade Técnica (Art. 4º, §2º) garanta que as condições estruturais e de setorização, quando aplicáveis, estejam de acordo com as normas de segurança desde a data da aprovação do Marco Zero.

A expedição do Atestado de Regularização da Edificação (ARE) não pode, em hipótese alguma, ser vista como uma chancelamento prévio de





segurança contra incêndio, mas sim como a certificação da conformidade urbanística, sendo a segurança contra incêndio uma responsabilidade contínua e autônoma do proprietário e do Responsável Técnico.

Quanto à destinação dos efluentes (Art. 4º, §1º, e Anexo IV), a minuta apresenta opções claras: fossa séptica e sumidouro, ou rede pública.

A destinação deve seguir rigorosamente a Política Nacional de Saneamento Básico (Lei nº 11.445/2007) e a regulamentação local.

O Anexo IV condiciona o uso de fossa e sumidouro à inexistência de alternativa técnica, o que é correto e necessário sob a ótica da saúde pública e ambiental, uma vez que a solução individualizada deve ser subsidiária à solução coletiva.

3.4. Das Vedações Legais e o Domínio Público (Art. 5º)

O dispositivo que trata das vedações (Art. 5º) é essencialmente em consonância com o ordenamento jurídico, ao proibir a regularização de edificações situadas em áreas públicas (inciso I), faixas não edificáveis (inciso II) e em áreas onde a lei não permite a regularização fundiária ou urbanização do solo (inciso III).

É imperioso que as áreas públicas e as faixas *non aedificandi* sejam mantidas como vedações absolutas, salvo exceções previstas na Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB), conforme ressalvado.

A vedação à anistia em áreas de risco geológico, faixas de domínio (exceto pela REURB), e Áreas de Preservação Permanente (APP) sensíveis é uma decorrência direta do dever do Município de proteger o meio ambiente e garantir a segurança territorial.

A expressão "faixas não edificáveis" deve ser interpretada amplamente, incluindo faixas de domínio de rodovias, ferrovias, dutos e, principalmente, as Áreas de Preservação Permanente não passíveis de consolidação pela REURB ou outra norma específica.





3.5. Do Procedimento Administrativo, PGM e Ação Judicial (Art. 6º a 9º)

O prazo para a protocolização do pedido, estendido até dezembro de 2028 (Art. 6º), confere um horizonte suficiente para a população aderir ao programa, mas o dispositivo deve ser classificado como *regra de transição*, garantindo a excepcionalidade.

Exige-se o recolhimento de multas e tributos relacionados ao imóvel não pagos no vencimento, o que é salutar para a regularidade fiscal do proprietário junto ao Município.

O Artigo 7º elenca a documentação necessária, incluindo o laudo técnico (inciso IV), provas de conclusão em 2025 (inciso V) e renúncia à indenização em áreas sobrepostas ao Padrão Geométrico Mínimo (PGM) (inciso XIII).

A renúncia à indenização por benfeitoria sobre o PGM (Art. 8º e 7º, XIII), parte do patrimônio público reservada para futura ampliação viária, é legalmente amparada pela Lei Complementar nº 232/2011, constituindo condicionante legítima do processo de regularização administrativa.

Ao se beneficiar da anistia, o proprietário assume a restrição inerente ao planejamento urbano, preservando os ativos viários do Município.

O Artigo 9º, ao dispor sobre a regularização de imóvel objeto de ação judicial mediante acordo nos autos, demonstra uma abordagem pragmática e eficiente na gestão do contencioso social, possibilitando que o juiz homologue a regularização seguindo os critérios desta Lei do Marco Zero, observando a autocomposição.

3.6. Outorga Onerosa do Direito de Construir (Art. 10 e 11)

A Minuta de Lei propõe, corretamente, a Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Excedente (OODC) para as desconformidades relativas à construção acima do coeficiente básico (Art. 10).





Este é o instrumento central de compensação urbanística, conforme os Artigos 28 e seguintes do Estatuto da Cidade.

A remissão à Lei Complementar nº 389/2015 para o cálculo da outorga garante a aderência ao Plano Diretor local.

A exigência de que o Atestado de Regularização da Edificação (ARE) somente seja expedido após a quitação total do valor parcelado da outorga (Art. 10, §3º) é uma medida de prudência fiscal.

Embora possa retardar a conclusão registral de algumas regularizações, ela assegura que o Município receba a devida compensação pela flexibilização dos padrões urbanísticos, evitando inadimplência após a certificação.

O Termo de Compromisso (TC), formalizando a obrigação de pagamento, confere segurança jurídica à dívida.

A vinculação da arrecadação ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável (Art. 11), criado pela Lei n.º 2.646/1988 e reestruturado pela LC n.º 29/1997, segue integralmente a determinação constitucional e federal de uso dos recursos da OODC.

3.7. Do Atestado de Regularização e Exigências Fiscais (Art. 12)

O Artigo 12 trata da expedição e dos efeitos do Atestado de Regularização da Edificação (ARE).

O parágrafo 1º condiciona a emissão do ARE à manifestação técnica da Secretaria Municipal de Economia acerca da regularidade da constituição e exigibilidade dos tributos municipais, notadamente o ISSQN/IBS, devido sobre a obra.

Esta é uma etapa crucial para garantir a conformidade fiscal do processo, sendo o Imposto Sobre Serviços (ou o futuro IBS) o tributo incidente sobre a execução da obra.





A previsão de que o processo se encerra com a emissão do ARE, cabendo ao interessado a averbação no Cartório de Registro de Imóveis (Art. 12, §2º), está em conformidade com o regime registral brasileiro.

A regularização administrativa apenas habilita o imóvel a ser averbado, não substituindo a etapa civil/registral.

O prazo de 180 (cento e oitenta) dias para o cumprimento de exigências após notificação (Art. 12, §4º), sob pena de arquivamento por desistência tácita, é um prazo razoável e necessário à eficiência administrativa, evitando o acúmulo de processos parados.

3.8. Análise Crítica e Harmonização de Dispositivos: Direito de Vizinhança e Recuos Laterais (Art. 18 e Anexo I)

O Artigo 18 versa sobre a regularização da inobservância ao afastamento lateral, exigindo a declaração de anuênciam dos vizinhos lindeiros, *desde que não possua aberturas para o lote lateral ou qualquer elemento construtivo, inclusive beiral avançando sobre o lote vizinho.*

Esta condição inicial (ausência de aberturas) busca limitar a regularização consensual a questões estruturais de recuo que não interfiram diretamente no direito à ventilação e iluminação do vizinho, direitos garantidos pelo Código Civil.

Entretanto, o Anexo I - Termo de Anuênciam – Vizinhos Lindeiros, em sua subseção 4.1 – Declaração do vizinho lindeiro, apresenta uma contradição.

O texto da declaração no Anexo I prevê que o vizinho: "*CONCORDO que meu vizinho mantenha a(s) abertura(s) iluminantes e ventilantes (janelas, vitrões ou elementos vazados) com afastamento inferior ao exigido pelo código de obras...*".

Existe uma manifesta incompatibilidade entre o *caput* do Artigo 18, que veda a regularização com anuênciam se houver aberturas, e o conteúdo da declaração do Anexo I, que versa exatamente sobre a anuênciam de aberturas.





juridicamente, a regularização de aberturas (janelas) em divisa, ou com recuos inferiores a metro e meio (conforme o Código Civil), mesmo mediante anuênciam, coloca o Município na posição de convalidador de uma potencial violação legal que pode gerar litígios futuros entre particulares.

Solução Jurídica Proposta (Alteração do Anexo I e Artigo 18):

Recomenda-se a harmonização dos textos, preferencialmente mantendo a vedação à anistia de aberturas (o que é mais seguro para o interesse público e para evitar a municipalização de litígios de vizinhança).

Alternativa 1 (Recomendada): Manter o Artigo 18 como está, limitando a anuênciam apenas para recuos laterais (estrutura) que não tenham aberturas. Neste caso, o Anexo I, subseção 4.1, deve ser integralmente reescrito, suprimindo qualquer menção a "aberturas iluminantes e ventilantes (janelas, vitrões ou elementos vazados)", concentrando-se apenas na estrutura edificada sobre o recuo.

A declaração deve reforçar a renúncia irretratável a qualquer ação judicial futura baseada no recuo da estrutura, isentando o Município de responsabilidade.

Alternativa 2 (Menos recomendada): Se a política pública entender que a anistia de aberturas é essencial neste Marco Zero, o Artigo 18 deve ser alterado para permitir a regularização de edificações com recuo irregular e aberturas, *mediante anuênciam expressa*, exigindo que o termo contemple a renúncia a direitos futuros como ventilação e iluminação, conforme o Código Civil. Contudo, esta alternativa exige um exame profundo da conveniência e da potencial litigiosidade que pode advir.

Pela segurança jurídica, sugere-se a adoção da Alternativa 1, exigindo-se a readequação do Anexo I ao Artigo 18.

3.9. Penalidades e Responsabilidade Profissional (Art. 17 e 19)

Os mecanismos de fiscalização posterior (Art. 17), que permitem ao Município verificar a veracidade das informações a qualquer tempo, e a





previsão de nulidade da regularização em caso de divergência, aliada à aplicação de multa, são medidas de proteção contra a fraude.

O valor da multa (dez vezes o valor pago pela regularização) e a obrigatoriedade de notificação e contraditório (prazo de dez dias para sanar ou prestar esclarecimentos) conferem a legalidade necessária ao controle do ato administrativo.

Da mesma forma, a penalização dos profissionais responsáveis por informações indevidas (Art. 19), com multa de R\$ 5.000,00 e encaminhamento aos respectivos conselhos (CREA/CAU/CRT), é juridicamente viável e essencial para coibir a má-fé e garantir a integridade técnica do programa, preservando a fé pública nos documentos apresentados.

IV. PROPOSTAS DE SOLUÇÕES E ALTERAÇÕES

Com base na análise jurídica e técnica da Minuta de Lei, e buscando aprimorar a segurança jurídica, a clareza e a eficácia da norma, apresentam-se as seguintes sugestões de alteração no texto:

4.1. Adensamento da Definição de Habitabilidade e Segurança (Art. 1º, §2º)

Sugere-se a inclusão de uma referência mais robusta às normas técnicas e de segurança:

Proposta de Alteração no Art. 1º, §2º:

"§2º Considera-se concluída e habitável a edificação que disponha de infraestrutura mínima relativa à vedação, cobertura, abastecimento de água, saneamento e energia elétrica, com comprovação de atendimento aos requisitos mínimos e inegociáveis de segurança estrutural e estabilidade, comprovada por laudo técnico emitido pelo responsável técnico, em estrita observância às Normas Brasileiras Regulamentadoras aplicáveis."

Justificativa:





Garante que a anistia só se aplica a estruturas que não oferecem risco de colapso, fator de interesse público primordial, e vincula o laudo técnico a padrões objetivos (ABNT).

4.2. Correção de Linguagem e Classificação Legal (Art. 23)

O Artigo 23 classifica a Lei como "Lei Complementar". A matéria de uso e ocupação do solo e planejamento urbano é, no Município de Cuiabá, tratada por Leis Complementares. Caso esta lei vise apenas a anistia pontual e temporária de um *Marco Zero*, e não altere o Plano Diretor ou o Código de Obras (que são leis complementares), ela poderia ser uma Lei Ordinária.

Entretanto, o Artigo 10 remete a uma Lei Complementar (LC nº 389/2015) e o tema de outorga onerosa é de cunho urbanístico fundamental. Assim, a classificação como Lei Complementar se justifica pela densidade e complexidade da matéria e sua conexão direta com a LC que institui o Plano Diretor.

Proposta de Alteração no Art. 23 (Recomendação de Manutenção)

- Apenas para registrar a observação:

Manter: "Art. 23 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação." (Se o Município opta por tratá-la como Complementar, devido à alteração indireta de parâmetros de uso do solo).

4.3. Harmonização do Artigo 18 e Revisão do Anexo I (Vizinhos Lindeiros)

Conforme análise detalhada no item 3.8, é crucial resolver a contradição entre o Artigo 18 e o Anexo I:

Proposta de Alteração no Art. 18 (para maior clareza):

"Art. 18 Quando a Regularização tratar de inobservância ao afastamento lateral entre o limite do imóvel e a edificação em análise, relativa exclusivamente a elementos estruturais, o proprietário deve apresentar declaração de anuência dos vizinhos lindeiros, nos moldes do anexo I da presente Lei, desde que a





edificação não possua aberturas para o lote lateral em desconformidade com o Código Civil ou qualquer elemento construtivo, inclusive beiral, avançando sobre o lote vizinho."

Proposta de Alteração no Anexo I (Item 4.1 – Declaração do vizinho lindeiro):

4.1-Declaração do vizinho lindeiro

CONCORDO que meu vizinho mantenha a edificação principal com afastamento lateral estrutural inferior ao exigido pela legislação urbanística municipal, de acordo com a situação da construção existente. Declaro que esta anuênciam não implica renúncia a direitos referentes à ventilação e iluminação em caso de futuras aberturas em desconformidade com o Código Civil. Declaro também que este Termo de Anuênciam não gera direitos para que se faça construções futuras, em desacordo com o Código de Obras e edificações e Lei de uso e ocupação do solo do Município de Cuiabá.

Justificativa: A reescrita do Anexo I elimina a referência a janelas e foca na estrutura, harmonizando-o com a premissa de que o Município não deve anistiar aberturas irregulares no recuo lateral, sob pena de conflito com o Código Civil.

4.4. Aprimoramento da Fiscalização e Responsabilidade após Aprovação (Art. 17, Parágrafo Único)

A penalidade de multa por informações falsas ou divergentes é alta (dez vezes o valor pago pela regularização). Para mitigar a possibilidade de questionamento pela ausência de proporcionalidade, e garantir que a nulidade seja a última medida, sugere-se refinar o procedimento.

Proposta de Alteração no Art. 17, Parágrafo Único:

"Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, divergência substancial ou fraude nas informações prestadas, o interessado será notificado para saná-las ou para prestar esclarecimentos e exercer o contraditório, no prazo improrrogável de dez dias, sob pena de nulidade da regularização de edificação e da aplicação de multa correspondente a até dez vezes o valor recolhido pela





regularização ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, garantida a prévia manifestação do órgão técnico competente."

Justificativa: A inclusão da palavra *substancial ou fraude* e a modulação para até dez vezes confere maior proporcionalidade e discricionariedade técnica na aplicação da penalidade.

V. CONCLUSÃO E OPINIÃO

A minuta de lei municipal que institui o *Marco Zero da Regularização Edilícia* apresenta-se, em sua essência, constitucional e legalmente viável, desde que sejam implementadas as alterações sugeridas para garantir a plena conformidade técnica e a segurança jurídica em pontos nevrálgicos.

A lei representa um importante instrumento de política urbana, promovendo a pacificação social e a regularização do passivo edilício, em sintonia com os objetivos do Estatuto da Cidade e com o princípio da função social da propriedade.

O marco temporal definido, a exigência de requisitos mínimos de habitabilidade, a compensação urbanística por meio da Outorga Onerosa com vinculação ao Fundo Municipal, a exigência de regularização fiscal e de segurança contra incêndio, e a manutenção das vedações em áreas públicas e de risco, demonstram a cautela do legislador municipal em equilibrar o interesse social na regularização com o interesse público na ordem urbana.

Portanto, opina-se pela possibilidade de aprovação da Minuta de Lei, cumpridas as adequações sugeridas, especialmente aquela que visa harmonizar o Artigo 18 com o Anexo I, eliminando a ambiguidade relativa à anistia de aberturas em recuos laterais, e conferindo maior rigor técnico aos laudos de habitabilidade.

Recomenda-se, ainda, que o procedimento administrativo a ser estabelecido pela Portaria de que trata o Artigo 20 seja detalhado e público, de forma a garantir a transparência e a celeridade no processo de regularização.





Recomenda-se a realização de prévia audiência pública e aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento estratégico – CMDE. Com as correções sugeridas, a minuta poderá seguir para apreciação do Chefe do Poder Executivo e posterior encaminhamento à Câmara Municipal.

Quanto à minuta objeto dos autos, deverá ser encaminhada para a análise e manifestação da Procuradoria Especializada de Assuntos Administrativos e Legislativos – PAAL para verificar quanto aos termos do que foi proposto e que é objeto dos autos do presente processo administrativo.

É o que tínhamos a opinar, s.m.j.

À consideração superior.

Cuiabá/MT, 25 de novembro de 2.025.

(assinado digitalmente)

Patrícia Cavalcanti Albuquerque
Procuradora Chefe PAFAU/PGM
OAB/MT 7.892

