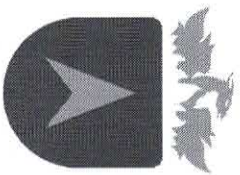




**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ**  
**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E**  
**DESENVOLVIMENTO URBANO**

<b>Número do Processo:</b>	00000.0.177789/2025 (VOLUME 1) - VS
<b>Interessado:</b>	PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ
<b>Data de Abertura:</b>	10/12/2025
<b>Data do Volume:</b>	10/12/2025 20:16:44
<b>Assunto:</b>	ENCAMINHAMENTO DE MINUTA DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR QUE DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS VERDES
<b>Classificação Arquivística:</b>	99.99.99 - NÃO INFORMADO





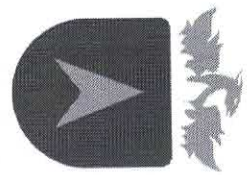
Cuiabá-MT, 02 de dezembro de 2025.

AUDIÊNCIA PÚBLICA - PROJETOS DE LEI COMPLEMENTAR

LISTA DE PRESENÇA		
NOME	CONTATO	ENTIDADE
Carlos Covasmo P. dos Santos	(65) 99982-4532	Município
Rafaela Mirella Lourenço	(65) 99969-2909	Governo Estadual de Mato Grosso
Marcelly Alves	6399206-0374	Secretaria de Meio Ambiente
Michael Lopes	65 9848-6865	Secretaria de Meio Ambiente
Camilo Zene	(65) 99981-0008	Secretaria de Meio Ambiente
Ornel Vitorino	(65) 98644-9934	Secretaria de Meio Ambiente
Leonardo A. Soares Nuzia	(65) 99662-9835	Secretaria de Meio Ambiente
Telma Beatriz F. Soares	(65) 99603-6333	Secretaria de Meio Ambiente
Rogerson Venturini	65 992513726	Secretaria de Meio Ambiente
Heider Moura Borges da Lencina	(65) 98336-7377	Secretaria de Meio Ambiente
Volmir Dacosta	(65) 99983-6869	Secretaria de Meio Ambiente
EDUARD O MULLER	65 99983-6869	Secretaria de Meio Ambiente
Adriano Müller	65 99609-2911	Secretaria de Meio Ambiente
Juliana Pompeu da Barreira	65 99987-9530	Secretaria de Meio Ambiente
Robb Ramalho	(65) 99289-9864	Secretaria de Meio Ambiente
Marcelo Moura	(65) 99323-2448	Secretaria de Meio Ambiente
Silviana Elias D. Aguiar	(65) 99123-8633	Secretaria de Meio Ambiente
Luiz de Forno Ogi	(65) 99680-2976	Secretaria de Meio Ambiente







Cuiabá-MT, 02 de dezembro de 2025.

AUDIÊNCIA PÚBLICA - PROJETOS DE LEI COMPLEMENTAR

LISTA DE PRESENÇA		
NOME	CONTATO	ENTIDADE
MURY APARECIDO RODRIGUES	(65) 98152-2362	UFMT
Paulo de Oliveira Rodrigues	(65) 99682-2611	UFMT
Ymirivá Sabau Sampaio	(16) 98444-5468	ICL
Hugo Kamiruz Tsutsumi	(67) 993230202	UFMT
DORIANE AZEVEDO	(65) 984227777	UFMT
ARTHUR ASSIS ESTEVES SILVA	(65) 99347-2914	UFMT
WASHINGTON FERNANDA DE MINAMOTA	65 99989-9999	CDL
CELIA ELTON MIRANDA DE SOUZA	65 99672 8488	EMPRESA CIVIL DA
JOSÉ EDUARDO DOS	65 998331151	PERCURSO 87A
Julio Cesar Lopes da Silva	65 98133-3700	SMT SPDU
JOSIANO BISNETO DE MORAES	65 99988 8595	SPDU/FMC
MARCEL CARDOSO	98116 4683	
Hudson Sousa	992949615	Adesão
Elvira de Fátima de Sousa	65 981249229	Proprietário ZH/Planoque
EDRIS EDUARDO SILVA	65 99923-8256	IMPMT
Edna Maria Ferreira	65 99973 9065	1º Tenente Albuca
EDRIS ROSA	(65) 99948 2431	Secoel - MT





## Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano

### Procedimento Administrativo

#### REPUBLICAÇÃO DE EDITAL DE CONVOCAÇÃO - AUDIÊNCIA PÚBLICA

Projetos de Lei complementar sobre Condomínios Verdes, Lei do Marco Zero, Lei "Nossa Rua Nosso 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 Nosso 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](http://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](http://www.eblonline.com.br).

Cuiabá, 27 de novembro de 2025.

**FRANCYANNE SIQUEIRA CHAVES LACERDA**

Secretária Municipal de Mobilidade Urbana e Segurança Pública

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

com o identificador 3100360032003300390030003A00540052004100. Documento assinado digitalmente

Lei nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 863487B3







## 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



OF GP Nº /2025.

Cuiabá, de de 2025.

A Sua Excelência a Senhora

VEREADORA. PAULA CALIL

Presidente da Câmara Municipal de Cuiabá NESTA

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 ***“Dispõe sobre a criação, na área rural do Município de Cuiabá, da Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP, 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,**

A presente Exposição de Motivos tem por finalidade submeter à apreciação dessa Casa Legislativa o Projeto de Lei Complementar que institui, na área rural do Município de Cuiabá, a Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP, bem como promove os ajustes necessários nas Leis Complementares nº 389/2015 e nº 150/2007, a fim de integrar ao ordenamento urbanístico municipal um instrumento apto a disciplinar, com rigor técnico, o processo de implantação dos Condomínios Verdes em território rural, assegurando desenvolvimento territorial sustentável, segurança jurídica e proteção ambiental.

A proposição decorre da constatação de que a atual dinâmica socioeconômica do Município apresenta crescente demanda por empreendimentos de padrão residencial sustentável, dotados de infraestrutura própria, menor impacto ambiental, baixa densidade e gestão condominial avançada. Tais empreendimentos, amparados pelo art. 1.358-A do Código Civil, pela Lei Federal nº 4.591/1964 e pela Lei Federal nº 6.766/1979, representam uma modalidade de ocupação já amplamente reconhecida pelo ordenamento jurídico nacional, mas ainda carecem, em âmbito municipal, de disciplina normativa específica quando instalados em área rural, especialmente em razão das peculiaridades territoriais, ambientais e urbanísticas que essas áreas apresentam.

Diante desse cenário, o Município de Cuiabá necessita de instrumento urbanístico específico que permita compatibilizar a implantação dessas modalidades residenciais com as diretrizes gerais de ordenamento do solo e com os princípios do desenvolvimento sustentável. A criação da ZUEP atende precisamente a essa finalidade, constituindo mecanismo de regulação e controle que possibilita conciliar dois valores fundamentais: a preservação da função rural e ambiental do território e a possibilidade de aproveitamento ordenado e racional de áreas que, sob determinadas condições técnicas, comportem a implantação de Condomínios Verdes.

O art. 15-A do Projeto define de forma inédita a ZUEP como instrumento municipal de desenvolvimento territorial sustentável, conferindo-lhe natureza jurídica específica e alinhada às atuais demandas por resiliência urbana, mitigação de impactos ambientais e adaptação às mudanças climáticas. Tal definição reforça que a ZUEP não é zona de expansão urbana irrestrita, mas, ao contrário, instrumento de controle qualificado que limita o uso rural admitido a implantação de empreendimentos de padrão sustentável rigorosamente regulamentados.



Para assegurar que a aplicação da ZUEP se dê de forma técnica e criteriosa, o art. 15-B determina que o perímetro da zona será definido exclusivamente por meio de leis específicas futuras, a serem encaminhadas caso a caso ao Legislativo, após deliberação do Executivo e aprovação prévia dos respectivos projetos urbanísticos. Essa sistemática impede generalizações, evita ocupações desordenadas e garante que cada área rural eventualmente habilitada à ZUEP seja objeto de análise individualizada, com observância das peculiaridades topográficas, ambientais, infraestruturais e viárias.

No art. 15-C, o Projeto reafirma o caráter exclusivo da ZUEP, estabelecendo que seu uso será restrito aos Condomínios Verdes, os quais devem observar parâmetros de sustentabilidade, infraestrutura completa custeada inicialmente pelo empreendedor, uso predominantemente residencial, padrões rígidos de preservação ambiental e respeito às normas urbanísticas. Ao delimitar o uso exclusivo, o Município evita distorções que poderiam ocorrer no caso de empreendimentos com características diversas ou de maior impacto fossem autorizados na área rural sob justificativas inadequadas.

O art. 15-D consolida os critérios mínimos para implantação na ZUEP, estabelecendo quatro pilares essenciais: preservação ambiental de no mínimo 35% da área do empreendimento; responsabilidade integral do empreendedor pela execução da infraestrutura; parâmetros urbanísticos específicos; e vedação de usos comerciais ou econômicos incompatíveis com o caráter sustentável e residencial do Condomínio Verde, permitindo apenas atividades essenciais ao atendimento das necessidades básicas dos condôminos. Esses requisitos asseguram equilíbrio entre ocupação, proteção ambiental e qualidade de vida, evitando riscos de adensamento excessivo, degradação ambiental ou sobrecarga da infraestrutura pública.

O art. 15-E reforça que a aprovação dos empreendimentos dependerá de análise urbanística, ambiental e de infraestrutura, garantindo que todo empreendimento esteja em absoluta conformidade com as normas vigentes antes de sua implantação. Ao exigir aprovação integrada, o Município aprimora o controle preventivo e reduz significativamente riscos de inadequação legal ou impactos posteriores.

Por fim, o art. 15-F autoriza o Poder Executivo a estabelecer, por decreto, parâmetros complementares necessários ao funcionamento da ZUEP, preservando flexibilidade técnica para ajustes decorrentes de novas demandas, atualizações normativas ou avanços tecnológicos, mas sempre dentro dos limites fixados em lei.

O Projeto também altera a Lei Complementar nº 150/2007 (art. 3º), criando a categoria ZUEP na legislação de uso e ocupação do solo, de modo a integrá-la plenamente ao sistema de classificação territorial municipal. Tal inclusão é imprescindível para garantir coerência entre o Plano Diretor, a legislação urbanística e o regime das zonas rurais, evitando lacunas interpretativas ou conflitos normativos.

Diante do exposto, conclui-se que a criação da Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP representa medida essencial para o ordenamento urbanístico rural de



Cuiabá, assegurando controle, planejamento, sustentabilidade e segurança jurídica tanto para o Poder Público quanto para investidores e moradores. A proposta não amplia de forma indiscriminada o perímetro urbano, tampouco flexibiliza a função rural; ao contrário, cria um instrumento de exceção, rigorosamente controlado, capaz de promover ocupação ordenada, ambientalmente responsável e alinhada às necessidades contemporâneas do Município.

Diante disso, encaminha-se o presente Projeto de Lei Complementar a essa Egrégia Câmara Municipal, confiando em sua aprovação, dada sua relevância para o planejamento territorial, a gestão ambiental e a evolução sustentável do Município de Cuiabá.

**Atenciosamente,**

**ABÍLIO JACQUES BRUNINI MOUMER**

Prefeito Municipal de Cuiabá







promoção de espaços urbanos mais saudáveis, resilientes e equilibrados. (AC)

**Art. 15-B.** O perímetro territorial da Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP será delimitado e especificado por lei específica.

**Parágrafo único.** Os projetos de lei destinados à delimitação do perímetro da ZUEP serão encaminhados ao Poder Legislativo, após deliberação do Poder Executivo, na medida em que forem apresentados e aprovados os projetos de implantação dos Condomínios Verdes, assim definidos na legislação municipal.

**Art. 15-C.** A ZUEP terá finalidade exclusiva de abrigar empreendimentos classificados como Condomínios Verdes, assim definidos em lei municipal, caracterizados como condomínios destinados à implantação de edificações em unidades autônomas, nos termos, sobretudo, do art. 1.358A do Código Civil, voltados ao uso predominantemente residencial e observados os padrões de sustentabilidade e preservação ambiental, com infraestrutura integralmente implantada e inicialmente mantida pelo empreendedor, passando sua manutenção aos condôminos após a entrega do empreendimento.

**Art. 15-D.** Na área da ZUEP será permitida apenas a implantação de Condomínio Verde previamente aprovado pelo Município, conforme diretrizes urbanísticas, ambientais e de infraestrutura definidas em legislação específica, observando-se, no mínimo:

I – preservação ambiental mínima obrigatória de 35%

(trinta e cinco por cento) da área total do empreendimento;

II – responsabilidade integral do empreendedor pela infraestrutura;

III – parâmetros urbanísticos definidos para este tipo de empreendimento;

IV – vedação de usos incompatíveis com a natureza residencial, sustentável e ambiental do Condomínio Verde, sendo permitida exclusivamente atividade de cunho comercial ou econômico para atender às necessidades básicas dos condôminos, nos termos aprovados pela respectiva convenção de condomínio. (AC)



Lei nº 4.466, de 23 de setembro de 2020, conforme M8 nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





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

LISTA DE PRESENÇA CMDE 2025

CARGOS	TITULAR	ASSINATURA
Presidente	José Afonso Botura Portocarrero	
Vice - Presidente	Aurelino Levy D. Campos	
Secretária Executiva	Ana Paula Morelli de Sales	
REPRESENTANTES PODER PODER PÚBLICO MUNICIPAL		
Orgãos /Entidades	REPRESENTANTES	ASSINATURA
Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - SPDU	Titular: José Afonso Botura Portocarrero Suplente: Cassia Abdala	
Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária - SMHabt	Titular: Michelle Almeida Dreher Alves Suplente: Rodrigo Rudson Venancio de Melo O. Suplente: Eduardo de Sousa	
Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras - SMInfra	Titular: Geralda Rosa Pessoa Suplente: Marinete de Barros Neves	
Procuradoria Geral do Município - PGM	Titular: Patricia Cavalcanti Albuquerque Suplente: Edison da Silva	
Secretaria Municipal de Planejamento SMPlan	Titular: Nivaldo de Almeida Carvalho Junior Suplente: Patricia	
Secretaria Municipal de Governo - SMGov	Titular: Ananias Martins Filho Suplente: Alexandre Medeiros	
Secretaria Municipal de Turismo e Desenvolvimento Economico - SMTur	Titular: Fernando Medeiros Suplente: Gustavo Vandoni	
Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Segurança Publica SEMOB/SMSeg	Titular: Francianne Siqueira Chaves Lacerda Suplente: Cleverson Leite	
Câmara Municipal do Município - CMC	Titular: Dilemário do Vale Alencar Suplente: Elimara Zeferine de Araújo	





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

REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL ORGANIZADA		
Orgãos /Entidades	REPRESENTANTES	ASSINATURA
União Coxipense das Associações de Moradores de Bairros - UCAM	Titular: Walter Arruda Suplente: Benedito Paulo Nunes Abreu	
União Cuiabana de Associação de Moradores de Bairros - UCAMB	Titular: José Carlos Miranda Andrade Suplente: Jonathan Martins	
Sindicato dos Arquitetos e Urbanistas de MT - SINDARQ-MT	Titular: João Antonio S. Neto Suplente: Nathalia Frank	
Instituto de Arquitetos do Brasil - IAB/MT	Titular: Wilson Fernando Vargas de Andrade Suplente: João Gabriel Sales	
Associação Mato- grossense dos Municípios - AMMM	Titular: André Falcão Suplente: Francisco Jesus de França Junior	
Associação Muxirum Cuiabano	Titular: Antônio Ernani Pedroso Calhão Suplente: Thania Arruda	
Sindicato Rural	Titular: Luciana Rosa Gomes Suplente: Daniel Monteiro da Silva	
REPRESENTANTES PODER PÚBLICO ESTADUAL E FEDERAL		
Orgãos /Entidades	REPRESENTANTES	ASSINATURA
Instituto de Patrimonio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN	Titular: Ana Joaquina da Cruz Oliveira Suplente: Fernanda Araújo Marques da Silva	
Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE	Titular: Aurelino Levy Dias de Campos Suplente: Bruno Beiral	
Fundação Universidade Federal de Mato Grosso - UFMT	Titular: Doriane Azevedo Suplente: Frank Giordany Fraportí	
Secretaria Estadual de Infraestrutura - SINIFRA	Titular: Francielle Margon Suplente:	
Secretaria Estadual de Meio Ambiente - SEMA	Titular: Suplente:	
Secretaria de Estado de Segurança Pública - SESP	Titular: Suplente:	
Caixa Economica Federal - CEF	Titular: Suplente:	







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

REPRESENTANTES DE CONSELHOS PROFISSIONAIS		
Orgãos /Entidades	REPRESENTANTES	ASSINATURA
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA/MT	Titular: Juarez Samaniego Suplente: André Luis Schuring	
Conselho Regional Corretores de Imóveis - CRECI MT	Titular: Deivsen Bentes Suplente:	
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/MT	Titular: Elisangela Fernandes Bokorni Suplente: Kamila Monteiro	
Conselho Regional de Economia - CORECON	Titular: Rosbec Bucair Suplente:	
Conselho Regional de Administração - CRA-MT	Titular: Luis Cesar Simões de Arruda Suplente: Lécio Victor Monteiro Costa	
Conselho Regional de Serviço Social - CRESS-MT	Titular: Suplente:	
Ordem dos Advogados do Brasil - OAB	Titular: Marlon de Latorraca Barbosa Suplente: Tatiana Monteiro Costa e Silva	
REPRESENTANTES DO SETOR EMPRESARIAL		
Orgãos /Entidades	REPRESENTANTES	ASSINATURA
Sindicato das Indústrias da Construção Civil - SINDUSCON	Titular: Diogo Marine Marchioto Suplente: Heitor Ribeiro Teixeira	
Associação Comercial e Empresarial de Cuiabá - ACC	Titular: Arnaldo Felício dos Santos filho Suplente:	
SECOVI - MT	Titular: Marco Sergio Pessoa Suplente: Guido Grando Junior	
Energisa	Titular: Dayany Jaqueline Oliveira da Costa Suplente:	
Associação Matogrossense de Transporte Urbanos - MTU	Titular: Suplente:	
Câmara dos Dirigentes Logistas - CDL	Titular: Washington Fernando Suplente: Valdir Adão Macagnam Junior	
Federação das Câmaras de Dirigentes Logistas - FCDL	Titular: Gustavo Nascimento Suplente:	
	Titular: Suplente:	
	Titular: Suplente:	
	Suplente:	

## 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 m<sup>2</sup>, com área construída de cerca de 70.000 m<sup>2</sup>. 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 Paiguás.
- **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 Paiguás. 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 Paiguás 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 m<sup>2</sup> de terreno, propondo 25.000 m<sup>2</sup> 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 Libano 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

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 buscava 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.

---

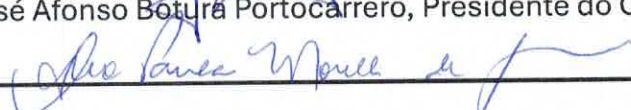
#### Encerramento:

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







**CMDE E DE COMPROVAÇÃO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA, SE REALIZADA. AUSÊNCIA DE ÓBICES FORMAIS OU DE TÉCNICA LEGISLATIVA AO PROSSEGUIMENTO DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR, CABENDO À AUTORIDADE COMPETENTE A AVALIAÇÃO DA CONVENIÊNCIA E OPORTUNIDADE DA PROPOSIÇÃO.**

## I – RELATÓRIO

Cuida-se de processo administrativo instaurado no âmbito da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano – SMADES/SPDU, com a finalidade de submeter à apreciação jurídica da minuta de Projeto de Lei Complementar que “dispõe sobre a criação dos Condomínios Verdes fora do perímetro urbano, institui a Zona de Urbanização Privada – ZUP, altera a Lei nº 389, de 03 de novembro de 2015, e a Lei Complementar nº 150, de 29 de janeiro de 2007, e dá outras providências”.

A demanda foi encaminhada à Procuradoria-Geral do Município por meio do Ofício nº 417/2025/ASS.TÉC./GAB/SPDU-SMADES, com a finalidade de análise e emissão de parecer jurídico sobre a minuta de projeto de lei complementar em referência.

No curso da instrução, a matéria foi inicialmente submetida à Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos – PAFAU, que exarou o **Parecer nº 102/2025/GAB/PAFAU/PGM (doc. 9.470352/2025)**, no qual analisou detidamente o mérito jurídico-urbanístico da proposta. Naquela oportunidade, a PAFAU registrou que a minuta “Dispõe sobre a criação dos Condomínios Verdes fora do perímetro urbano, institui a Zona de Urbanização Privada – ZUP, altera a Lei nº 389, de 03 de novembro de 2015, e a Lei Complementar nº 150, de 29 de janeiro de 2007, e dá outras providências”, reconhecendo a juridicidade da instituição dos Condomínios Verdes e da ZUP como exercício legítimo da competência municipal em matéria urbanística (art. 30, VIII, e art. 182 da Constituição Federal), com ênfase no modelo de expansão territorial autossustentável e na assunção integral, pelo empreendedor e pelos condôminos, dos ônus de implantação e manutenção da infraestrutura.

No mesmo parecer, a PAFAU indicou ajustes pontuais na redação da *minuta* originária, destacando, entre outros pontos, a necessidade de (i) reforçar, no art. 4º, a responsabilidade permanente do Condomínio Verde pela infraestrutura enquanto não houver formal recebimento pelo Município; (ii) vincular, no art. 13, a aprovação do projeto e a edição do decreto de instituição da ZUP à prévia obtenção e validade da Licença Prévia (LP); e (iii) ajustar o art. 8º, IV, para que o documento a ser fornecido ao adquirente seja a convenção de condomínio registrada ou em vias de registro, e não mera minuta.





Além desses ajustes, a PAFAU recomendou expressamente a realização de audiência pública específica e a aprovação da proposta pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico – CMDE, como condição para o encaminhamento do projeto à Câmara Municipal.

Após o Parecer nº 102/2025/GAB/PAFAU/PGM, os autos foram encaminhados à Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos – PAAL, que, por meio do Despacho nº 1.667/PAAL/PGM/B/2025, limitou-se, em síntese, a registrar a existência da análise técnico-jurídica exauriente emitida pela PAFAU, remarcando que a atuação da PAAL se restringe aos aspectos formais e de técnica legislativa, e determinando a submissão da proposta ao CMDE, em linha com a recomendação da Procuradoria especializada.

Na sequência, a Secretaria de origem *reformulou a minuta, juntando nova versão sob o Documento (NUP) nº 9.498447/2025, bem como arquivo em formato editável (Word) sob o Documento (NUP) nº 9.498451/2025, ambos considerados, no presente parecer, como representativos da versão final do projeto de lei complementar.*

Conforme consignado no **Despacho nº 1696/GAB/PAAL/PGM/2025**, essa **nova minuta foi significativamente alterada em relação ao texto originariamente analisado pela PAFAU**, motivo pelo qual se entendeu necessária a reapreciação do conteúdo técnico-normativo pela Procuradoria especializada, nos termos da LC nº 208/2010 e da Instrução Normativa SAD nº 02/2020.

Retornando os autos à **PAFAU**, foi exarado o **Despacho nº 238/2025/GAB/PAFAU/PGM** (9.499866/2025), no qual se registrou que: (i) a Especializada já havia se manifestado sobre o objeto dos autos por meio do Parecer nº 102/2025/GAB/PAFAU/PGM; (ii) a minuta, após reformulação, foi submetida à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico – CMDE; e (iii) a nova versão do projeto foi “significativamente reformulada” e aprovada pelo CMDE em 09/12/2025, *com participação desta Procuradoria como membro integrante do colegiado.*

Na mesma oportunidade, a PAFAU reiterou a viabilidade jurídica da proposta, entendendo que, em face das alterações promovidas e da aprovação da matéria no âmbito do CMDE, o projeto se encontraria apto a prosseguir para apreciação da PAAL quanto aos aspectos formais e de técnica legislativa e, posteriormente, para encaminhamento à Câmara Municipal.

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.



Informa-se que o processo retorna a esta Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos (PAAL) para emissão de parecer, agora especificamente dirigido à análise dos **aspectos formais e técnico-legislativos** da **minuta final** do projeto de lei complementar, **aprovada pelo CMDE**, constante dos documentos **9.498447/2025** (PDF) e **9.498451/2025** (Word).

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 102/2025/GAB/PAFAU/PGM* (9.470352/2025) e *Despacho n.º 238/2025/GAB/PAFAU/PGM* (9.499866/2025), 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 e despacho contemplam, inclusive, a avaliação do projeto de lei inicial e ainda a validação da minuta alterada pelo CMDE, examinando de forma exaustiva o mérito jurídico-urbanístico da proposta, incluindo sua compatibilidade com a legislação urbanística, 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*.

### II.1 – Da Competência legislativa

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.

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 versa sobre matéria urbanística, uso e ocupação do solo, delimitação de zonas de urbanização específica e disciplina de empreendimentos condominiais situados fora do perímetro urbano, temas que se inscrevem na competência municipal para promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, nos termos dos arts. 30, VIII, e 182 da Constituição Federal, bem como da legislação urbanística municipal em vigor.

Nessa perspectiva, a iniciativa do Chefe do Poder Executivo para encaminhar o Projeto de Lei Complementar à Câmara Municipal mostra-se adequada, tanto sob o prisma constitucional quanto sob o enfoque da Lei Orgânica do Município, inexistindo vícios formais de legitimidade subjetiva.

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

## II.2 – Dos aspectos técnicos-legislativos da minuta encaminhada.

Conforme se verifica dos autos, a **minuta final** do projeto de lei complementar, **aprovada pelo CMDE**, e constante dos documentos **9.498447/2025** (PDF) e **9.498451/2025** (Word), 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 102/2025/GAB/PAFAU/PGM** (9.470352/2025) e **Despacho n.º 238/2025/GAB/PAFAU/PGM** (9.499866/2025), 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.

Ressalte-se, por fim, que a adequação técnica da minuta não exige 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 Complementar se revela compatível com as normas de técnica legislativa estabelecidas na **Lei Complementar Municipal nº 176/2008** e na **Lei Complementar federal nº 95/1998**.





### II.3 – Considerações Complementares

A Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos (PAFAU), ao analisar a proposta no âmbito do **Parecer n.º 102/2025/GAB/PAFAU/PGM** (9.470352/2025) e **Despacho n.º 238/2025/GAB/PAFAU/PGM** (9.499866/2025), manifestou-se pela viabilidade jurídica do projeto de lei.

Como registrado, o mérito jurídico-urbanístico da proposta foi inicialmente objeto de análise específica por parte da Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos – PAFAU, que reputou juridicamente viável a instituição dos Condomínios Verdes e da ZUP/ZUEP, condicionando, entretanto, a aprovação da minuta à implementação de ajustes pontuais e à observância de ritos procedimentais, dentre os quais a realização de audiência pública e a submissão da proposta ao CMDE.

Constata-se que a iniciativa legislativa foi originalmente formalizada e anexada aos autos por meio do Documento (NUP) n.º 9.465050/2025 (fls. 7–18), o qual constituiu o objeto inicial de análise jurídica no âmbito da Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos – PAFAU.

Sobre essa primeira versão da minuta, a PAFAU exarou o PARECER n.º 102/2025/GAB/PAFAU/PGM, no qual procedeu ao exame técnico-jurídico da proposta, formulou recomendações específicas e apontou a necessidade de diversos ajustes normativos, notadamente quanto à compatibilidade da disciplina proposta com a legislação urbanística e ambiental, com o ordenamento federal aplicável ao parcelamento do solo e à política urbana, bem como com o Plano Diretor e as leis municipais correlatas.

Todavia, no curso do processo administrativo, sobreveio a juntada de nova minuta de Projeto de Lei Complementar, consubstanciada no Documento (NUP) n.º 9.498447/2025, a qual foi submetida à apreciação e aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento – CMDE.

Retornando os autos à PAFAU, foi exarado o **Despacho n.º 238/2025/GAB/PAFAU/PGM** (9.499866/2025), no qual se registrou que: (i) a Especializada já havia se manifestado sobre o objeto dos autos por meio do Parecer n.º 102/2025/GAB/PAFAU/PGM; (ii) a minuta, após reformulação, foi submetida à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico – CMDE; e (iii) a nova versão do projeto foi “significativamente reformulada” e aprovada pelo CMDE em 09/12/2025, *com participação desta Procuradoria como membro integrante do colegiado*.



No momento, constata-se ainda que a recomendação relativa ao CMDE foi atendida, havendo registro expresso da aprovação da minuta final na reunião de 09/12/2025, com participação da PAFAU.

Por outro lado, permanece ausente, nos autos, comprovação documental da audiência pública específica recomendada, circunstância que deve ser levada em conta pela SMADES/SPDU e pela autoridade competente, sobretudo à luz dos princípios da transparência, participação e controle social que regem a política urbana

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 recomendados.

A adoção das providências procedimentais pertinentes, especialmente aquelas relacionadas à participação social, 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.

### **II.3.1 – Considerações Complementares em relação à *minuta* aprovada pelo CMDE e Despacho nº 238/2025/GAB/PAFAU/PGM (9.499866/2025)**

Ressalta-se, inicialmente, que a *minuta* enviada para análise contém a seguinte redação na fórmula de promulgação: “A **CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ** aprova e o Prefeito Municipal sanciona a seguinte Lei Complementar”, de maneira que deve ser substituída pela redação “**O Prefeito Municipal de Cuiabá faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei**”, haja vista trata-se de projeto enviado pelo Chefe do Poder Executivo.

Além do que foi exposto, verifica-se que a *minuta* aprovada pelo CMDE, constante dos documentos **9.498447/2025** (PDF) e **9.498451/2025** (Word), **embora tenha acrescido o inciso “IV” ao art. 6º da Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, deixou de promover a alteração do respectivo caput**, o qual permanece com a redação original, assim disposta:

Art. 6º Para receber os diferentes tipos de Uso do Solo Urbano, a Macrozona Urbana do Município de **Cuiabá fica dividida em 03 (três) Zonas de Uso**: (grifos acrescidos)

Portanto, mantida a redação originária do *caput* do art. 6º da Lei Complementar nº 389/2015, **subsiste aparente incompatibilidade sistemática** entre a norma geral ali prevista e a inovação introduzida pela minuta aprovada, uma vez que o



dispositivo continua a delimitar a Macrozona Urbana do Município de Cuiabá em **apenas três Zonas de Uso**, sem contemplar expressamente a nova categoria acrescida por meio do item adicional inserido no rol do referido artigo.

Tal circunstância **pode comprometer a coerência interna** do diploma legal, na medida em que o *caput* exerce função normativa estruturante, delimitando o alcance e a extensão dos incisos ou itens que o sucedem.

Diante disso, **mostra-se tecnicamente recomendável que a minuta do projeto de lei seja ajustada para promover, de forma expressa, a alteração do caput do art. 6º da Lei Complementar nº 389/2015, adequando-o à nova estrutura normativa pretendida e assegurando compatibilidade plena com o acréscimo promovido no rol de Zonas de Uso.**

A referida providência não implica rediscussão do mérito urbanístico da proposição, o qual já foi apreciado pela PAFAU e pelo CMDE, mas constitui medida necessária de aperfeiçoamento formal e de técnica legislativa, a ser observada antes do encaminhamento definitivo do projeto à Câmara Municipal.

A adoção desse ajuste contribuirá para a uniformidade do texto legal, para a segurança jurídica de sua aplicação e para a conformidade da proposição com os parâmetros formais que regem a atividade legislativa municipal, preservando, assim, a racionalidade do sistema normativo e evitando questionamentos futuros quanto à validade ou à interpretação do dispositivo alterado.

***Sugere-se, portanto, a seguinte redação para o art. 1º da minuta do projeto de lei:***

**“Art. 1º** O art. 6º da Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar com a seguinte alteração e acréscimo:

**‘Art. 6º** Para receber os diferentes tipos de Uso do Solo Urbano, a Macrozona Urbana do Município de Cuiabá fica dividida em 04 (quatro) Zonas de Uso: (NR)

(...)

IV - Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP. (AC)”

Ademais, **sugere-se retirar** o ponto final após os artigos “15-A.”; 15-B.”; “15-C.”; “15-D.”; “15-E.”; e “15-F.”, acrescidos pelo art. 2º da minuta, mantendo a coerência formal com os demais dispositivos que não possuem o ponto final após o número do artigo.





### III – CONCLUSÃO

Pelo exposto, *considerando os aspectos formais e de técnica-legislativa, implementadas as recomendações e sugestões formuladas na presente manifestação, conclui-se que o Projeto de Lei compreende os requisitos necessários*, de forma que não há impedimento formal ou subjetivo 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 102/2025/GAB/PAFAU/PGM** (9.470352/2025) e **Despacho n.º 238/2025/GAB/PAFAU/PGM** (9.499866/2025), que examinaram exaustivamente a matéria e os aspectos técnico-jurídicos relacionados à temática e a pretensão tratada nestes autos.

*Implementadas as sugestões recomendadas, em especial, no item II.3.1 desta Parecer*, 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.

Encaminham-se os autos, inicialmente, para a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano – SMADES/SPDU para que promova a avaliação e validação dos ajustes sugeridos e recomendados neste Parecer.

Cumpridas as providências e as recomendações, **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.

Cuiabá, [data da assinatura eletrônica].

**HERMANO  
JOSE DE**

**CASTRO LEITE**  
**HERMANO JOSE DE CASTRO LEITE**

Procurador-Chefe de Assuntos Administrativos e Legislativos  
ATO GP N.º 982/2025

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  
Dados: 2025.12.10 17:14:40 -04'00'


**MINUTA DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº /2025**

**Dispõe sobre a criação, na área rural do Município de Cuiabá, da Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP, e dá outras providências.**

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

**Art. 1º** O art. 6º da Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar com a seguinte alteração e acréscimo:

“Art. 6º Para receber os diferentes tipos de Uso do Solo Urbano, a Macrozona Urbana do Município de Cuiabá fica dividida em 04 (quatro) Zonas de Uso: **(NR)**

(...)

IV - Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP”.  
**(AC)”**

**Art. 2º** O capítulo II da Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar acrescido da Seção III-A, a qual é composta pelos art. 15-A; 15-B; 15-C; 15-D, 15-E e 15-F, com as seguintes redações:

**“CAPÍTULO II**

(...)

**Seção III-A**

**Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP  
 (AC)**

**Art. 15-A** Fica criada, na área rural do Município de Cuiabá, a Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP, destinada exclusivamente à implantação de Condomínios Verdes, nos termos, sobretudo, do art. 1.358A do Código Civil, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**Parágrafo único.** A ZUEP é estabelecida como instrumento de política municipal de desenvolvimento territorial sustentável, em consonância com a necessidade crescente de adaptação às mudanças climáticas e de promoção de espaços urbanos mais saudáveis, resilientes e equilibrados. **(AC)**



**Art. 15-B** O perímetro territorial da Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP será delimitado e especificado por lei específica.

**Parágrafo único.** Os projetos de lei destinados à delimitação do perímetro da ZUEP serão encaminhados ao Poder Legislativo, após deliberação do Poder Executivo, na medida em que forem apresentados e aprovados os projetos de implantação dos Condomínios Verdes, assim definidos na legislação municipal. (AC)

**Art. 15-C** A ZUEP terá finalidade exclusiva de abrigar empreendimentos classificados como Condomínios Verdes, assim definidos em lei municipal, caracterizados como condomínios destinados à implantação de edificações em unidades autônomas, nos termos, sobretudo, do art. 1.358A do Código Civil, voltados ao uso predominantemente residencial e observados os padrões de sustentabilidade e preservação ambiental, com infraestrutura integralmente implantada e inicialmente mantida pelo empreendedor, passando sua manutenção aos condôminos após a entrega do empreendimento. (AC)

**Art. 15-D** Na área da ZUEP será permitida apenas a implantação de Condomínio Verde previamente aprovado pelo Município, conforme diretrizes urbanísticas, ambientais e de infraestrutura definidas em legislação específica, observando-se, no mínimo:

- I – preservação ambiental mínima obrigatória de 35% (trinta e cinco por cento) da área total do empreendimento;
- II – responsabilidade integral do empreendedor pela infraestrutura;
- III – parâmetros urbanísticos definidos para este tipo de empreendimento;
- IV – vedação de usos incompatíveis com a natureza residencial, sustentável e ambiental do Condomínio Verde, sendo permitida exclusivamente atividade de cunho comercial ou econômico para atender às necessidades básicas dos condôminos, nos termos aprovados pela respectiva convenção de condomínio. (AC)

**Art. 15-E** A implantação de empreendimentos na ZUEP somente poderá ocorrer mediante prévia aprovação de projeto urbanístico, ambiental e de infraestrutura, atendendo às diretrizes do Município e à legislação vigente, sendo aplicável, no que couber, inclusive, aquela





**CUIABÁ**  
PREFEITURA

PROCURADORIA  
GERAL DO MUNICÍPIO

afeta aos condomínios de lotes e urbanizações específicas.  
(AC)

**Art. 15-F** O Poder Executivo poderá, por decreto regulamentar, estabelecer parâmetros complementares necessários ao adequado funcionamento da ZUEP e à implantação dos Condomínios Verdes, além dos definidos na legislação específica. (AC)”

**Art. 3º** A Lei Complementar nº 150, de 29 de janeiro de 2007, passa a vigorar acrescida do art. 34-A, com a redação a seguir:

“**Art. 34-A** Fica estabelecida na área rural a categoria de zona denominada de Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP: porção isolada do território municipal, localizada fora do perímetro urbano, destinada ao uso específico para implantação dos condomínios verdes, conforme definido na legislação de uso e ocupação do solo.” (AC)

**Art. 4º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Alencastro, em Cuiabá, 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 (SMHabt)
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 (SMHabt)
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



## PARECER Nº 120/2025/SPDU

<b>PROCESSO:</b>	SIGED Nº 165814/2025
<b>INTERESSADO:</b>	SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO
<b>ASSUNTO:</b>	Manifestação Técnica do Projeto de Lei Complementar que institui a Zona de Urbanização Específica Privada – ZUEP.

### I. Relatório

Em resposta ao processo NUP 165814/2025, o qual solicita análise da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – SPDU, do Projeto de Lei Complementar Municipal que propõe a possibilidade de criação, na área rural de Cuiabá, da Zona de Urbanização Específica Privada (ZUEP), promovendo alterações pontuais na Lei Complementar nº 150, de 29 de janeiro de 2007 (Plano Diretor Estratégico) e na Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015 (Lei de Uso e Ocupação do Solo).

A minuta tem por cerne criar um zoneamento (ZUEP), definido como uma *"porção isolada do território municipal, localizada fora do perímetro urbano"*<sup>1</sup>, destinada exclusivamente à implantação de empreendimentos na modalidade de *"Condomínios Verdes"*<sup>2</sup>.

A análise da minuta do Projeto de Lei Complementar é realizada por este órgão com enfoque no planejamento territorial e no urbanismo, e sem prejuízo posterior a análise jurídica dos órgãos competentes, sendo assim, com essa perspectiva, a análise nos aponta para a compatibilidade do instrumento com o ordenamento jurídico vigente.

A proposta se apresenta como um instrumento de gestão territorial de natureza proativa, buscando harmonizar a demanda imobiliária por moradias em áreas mais afastadas seguindo os princípios do desenvolvimento urbano planejado.

### II. Fundamentos da Análise do Projeto de Lei

No aspecto legal atual, os principais instrumentos de ordenamento territorial de Cuiabá baseiam-se na tradicional dicotomia de zoneamento, Zona Urbana e Zona Rural, conforme estabelecido no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

<sup>1</sup> Conforme artigo 2º do Projeto de Lei que acresce o artigo 15-A à Lei Complementar 389/2015

*37X*

Para fim de melhor análise e aplicação a cada caso concreto, o Projeto de Lei exige, para a aprovação de cada empreendimento, a delimitação de um perímetro (ZUEP) por Lei Específica, e condiciona a aprovação a critérios rigorosos de infraestrutura integral e sustentabilidade ambiental.

Um dos critérios mais restritivos e cruciais do processo é a exigência de que 35% (trinta e cinco por cento) da área total seja destinada à preservação ambiental. Essa porcentagem significativa configura uma contrapartida ambiental robusta, garantindo a manutenção do equilíbrio ecológico mesmo em face do avanço da urbanização.

Outro critério é a determinação de que a infraestrutura ocorrerá sob o regime de responsabilidade integral e exclusiva do empreendedor. Isso abrange a implantação e a manutenção dos serviços de saneamento básico (água, esgoto, drenagem), energia e vias.

A proposta de lei também possui a exigência implícita de prévia aprovação de projeto urbanístico, ambiental e de infraestrutura na fase de elaboração da Lei Específica para cada ZUEP, assegurando assim que a delimitação e regulamentação da zona se dará de maneira criteriosa e sustentável. Tais aprovações permitirão a análise técnica criteriosa dos possíveis impactos ambientais e urbanísticos que poderão ser causados pelo empreendimento.

| 2

### III. Salvaguardas

A criação da Zona de Urbanização Específica Particular (ZUEP) representa um avanço importante para o município de Cuiabá; entretanto, sua implementação exige cuidados para evitar que o instrumento acabe estimulando o crescimento desordenado. Por isso, este órgão destaca a necessidade de salvaguardas rigorosas, como a vedação de “autorizações em aberto”, garantindo que cada ZUEP seja instituída por Lei Específica precedida de Estudos de Viabilidade Urbanística e Ambiental que comprovem a não sobrecarga do sistema viário e a ausência de conflitos com áreas ambientalmente sensíveis ou reservadas para serviços públicos, conforme contemplado no presente Projeto de Lei que acrescenta o artigo 15-D à lei 389/2015. Da mesma forma, o decreto regulamentador pode estabelecer critérios técnicos e objetivos para o chamado “Condomínio Verde”, ampliando as exigências mínimas dispostas no projeto de lei, a fim de assegurar a integridade e a qualidade urbanística dos empreendimentos.

### IV. Conclusão

Considerando que o município estará em alinhamento com a legislação federal, que institui as Zonas de Urbanização Específica como um instrumento flexível de ordenamento territorial e que confere segurança jurídica ao parcelamento do solo em áreas originalmente rurais, o Município busca, por meio deste instrumento, combater a ocupação irregular, ordenar os vetores de crescimento e promover uma gestão ambiental sustentável. Por todas essas razões urbanísticas e legais, este órgão de planejamento





**CUIABÁ**  
P R E F E I T U R A



SECRETARIA DE  
PLANEJAMENTO E  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO

manifesta-se FAVORAVELMENTE à aprovação do Projeto de Lei Complementar que cria a Zona de Urbanização Específica Privada (ZUEP).

Cuiabá, 10 de dezembro de 2025.

VISTAS, ACOLHO:

**JOSÉ AFONSO BOTURA PORTOCARRERO**  
Secretário Planejamento e Desenvolvimento Urbano – SPDU

| 3





**CUIABÁ**  
PREFEITURAPROCURADORIA  
GERAL DO MUNICÍPIO**PROCESSO: SIGED Nº 165814/2025****INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E  
DESENVOLVIMENTO URBANO– SMADES/SPDU****ASSUNTO: Minuta de lei complementar sobre a criação dos  
Condomínios Verdes fora do perímetro urbano, alterando a lei  
complementar 389/2015 e a Lei complementar 150/2007****DESPACHO Nº 238/2025/GAB/PAFAU/PGM**

Trata-se de demanda encaminhada a esta Especializada em atendimento à solicitação formulada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano, que visa a análise e manifestação sobre a conformidade legal da Minuta de Lei Complementar que "Dispõe sobre a criação dos Condomínios Verdes fora do perímetro urbano, institui a Zona de Urbanização Privada – ZUP, altera a Lei nº 389, de 03 de novembro de 2015, e a Lei Complementar nº 150, de 29 de janeiro de 2007, e dá outras providências".

Ocorre que esta Especializada já se manifestou anteriormente sobre o objeto dos autos, conforme consta no Parecer nº 102/2025/GAB/PAFAU/PGM, oportunidade em que foram consignadas recomendações e apontamentos jurídicos, sugerindo alterações na minuta da norma em questão e o encaminhamento para análise e aprovação pelo CMDE.

Posteriormente, a minuta de lei foi submetida à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico – CMDE, tendo sido significativamente reformulada e posteriormente aprovada naquele colegiado em 09/12/2025, sendo que essa Procuradoria é membro integrante do CMDE e participou da aprovação da minuta no referido Conselho.



**CUIABÁ**  
P R E F E I T U R APROCURADORIA  
GERAL DO MUNICÍPIO

Diante do exposto, considerando as alterações promovidas e a aprovação da minuta pelo CMDE, essa Procuradoria **manifesta-se favorável ao prosseguimento do feito**, com o encaminhamento da minuta à Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos – PAAL para análise final e posterior envio à Câmara Municipal de Cuiabá.

É o que tem a manifestar.

Cuiabá/MT, 10 de dezembro de 2025.

*(assinado digitalmente)*

**Patrícia Cavalcanti Albuquerque**

**Procuradora-Chefe**

**PAFAU/PGM**



**CUIABÁ**  
P R E F E I T U R A

