

EMENDA ADITIVA

**EMENDA ADITIVA AO PROJETO DE LEI
COMPLEMENTAR Nº 21/2025 (PROCESSO 15402/2025)
QUE “ALTERA DISPOSITIVOS DAS LEIS
COMPLEMENTARES Nº 389, DE 03 DE NOVEMBRO DE
2015, E Nº 516, DE 18 DE JULHO DE 2022,
AFASTAMENTOS E RECUOS DAS EDIFICAÇÕES,
PERMEABILIDADE DO SOLO, ÁREA COMPUTÁVEL, E
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

Nos termos do artigo 142, inciso VII e artigo 163, inciso IV, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Cuiabá, para encaminhar a presente **EMENDA ADITIVA**:

Art. 1º. Acrescente-se o inciso III ao art. 14 do Projeto de Lei Complementar nº 21/2025, nos seguintes termos:

“Art. 14. Ficam revogados:

(...)

III – O seguinte dispositivo da Lei Complementar nº 004, de 24 de Dezembro de 1992.

a) o inciso III do artigo 233.”

Art. 2º. Acrescente-se ao Projeto de Lei Complementar nº 21/2025 o seguinte artigo, numerado como art. 16:

“Art. 16. O art. 99 da Lei Complementar nº 389 de 03 de novembro de 2015 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 99. Da área total objeto de desmembramento de glebas, será considerada apenas uma matrícula paracada parcelamento, e pelo menos 10% (dez por cento) serão destinados às áreas públicas, obedecidas asseguintes proporções:

I – mínimo de 3% (três por cento) da área total destinados a equipamentos públicos comunitários;

II – mínimo de 7% (sete por cento) da área total destinados a áreas livres de uso público.” (NR).

Art. 3º. Acrescente-se ao Projeto de Lei Complementar nº 21/2025 o seguinte artigo,



numerado como art. 17:

“Art. 17. O art. 108 da Lei Complementar nº 389 de 03 de novembro de 2015 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 108. Da área total, objeto de loteamento, desde que considerada somente uma matrícula para aprovação, pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) serão destinadas às seguintes áreas públicas:

I – mínimo de 3% (três por cento) da área total destinados a equipamentos

públicos comunitários;

II – mínimo de 7% (sete por cento) da área total destinados a áreas livres de

uso público.

III – mínimo de 15% (quinze por cento) destinadas ao sistema de circulação viária.”

Art. 4º. Acrescente-se ao Projeto de Lei Complementar nº 21/2025 o seguinte artigo, numerado como art. 18:

“Art. 18. Acrescente-se o art. 256 à Lei Complementar nº. 389, de 03 de novembro de 2015, com a seguinte redação:

Art. 256. Fica empregado o percentual de até 2% (dois por cento) do valor do empreendimento para os custos referentes às medidas mitigadoras do EIV/RIV.”

Art. 5º. Mantidos os demais dispositivos do Projeto de Lei Complementar nº 21/2025.

Art. 6º. Esta Emenda entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

A presente emenda aditiva tem como objetivo **aperfeiçoar a legislação urbanística municipal**, introduzindo quatro medidas principais:

1. **Revogação do inciso III do art. 233 da Lei Complementar nº 004/1992** – que fixava limite máximo de 10,00m para a soma das larguras no alinhamento do meio-fio, regra já incompatível com as novas diretrizes urbanísticas, tendo em vista que a limitação a apenas dois acessos de veículos mostra-se insuficiente para atender adequadamente empreendimentos de grande porte, tal restrição pode ocasionar, em determinadas



circunstâncias, a formação de congestionamentos viários, comprometendo a fluidez do tráfego e a adequada mobilidade urbana.

2. **Nova redação ao art. 99 da Lei Complementar nº 389/2015** – que passa a exigir destinação mínima de **10% da área total dos desmembramentos** para áreas públicas, equilibrando o crescimento imobiliário com a oferta de espaços coletivos.
3. **Nova redação ao art. 108 da Lei Complementar nº 389/2015** – que determina a destinação de **25% da área total dos loteamentos** a áreas públicas, distribuídas entre equipamentos comunitários (3%), áreas livres de uso público (7%) e sistema viário (15%).
4. **Inclusão do art. 256 à Lei Complementar nº 389/2015** – estabelecendo que **até 2% do valor do empreendimento** seja destinado às medidas mitigadoras de impactos previstos no EIV/RIV, em consonância com o princípio da prevenção de danos urbanísticos.

Considerando que o Município de Cuiabá já dispõe de expressivo número de áreas públicas oriundas de processos de parcelamento do solo, muitas das quais se encontram atualmente em desuso, sofrendo com a falta de manutenção adequada, acúmulo de mato e, em alguns casos, até mesmo com ocupações irregulares, evidencia-se a dificuldade do Poder Público em gerir de forma eficiente tais espaços.

Nesse cenário, a exigência de elevados percentuais de áreas de doação em novos parcelamentos acaba por produzir efeito contraproducente: em vez de atender ao interesse coletivo, gera ônus excessivo à municipalidade, que se vê impossibilitada de administrar de forma eficaz tais áreas, resultando em prejuízos à coletividade e ao próprio ordenamento urbano.

Ademais, verificam-se os projetos executivos das áreas efetivamente necessárias ao atendimento de demandas públicas — como espaços destinados à educação, saúde, cultura, esporte, lazer e assistência social — são, em regra, muito menores do que o percentual atualmente exigido de doação nos parcelamentos. Cria-se, portanto, uma desproporção entre o que é exigido do empreendedor e a real capacidade do Município de gerir e destinar tais espaços em benefício da coletividade.

Destaca-se, ainda, que o próprio Chefe do Executivo Municipal já apresentou proposta de alienação de áreas públicas em desuso, justamente pela impossibilidade de dar-lhes destinação social adequada, reforçando a necessidade de revisão do modelo atualmente praticado.

Diante disso, a redução das áreas de doação, bem como a possibilidade de que estas sejam destinadas em local diverso daquele objeto de parcelamento, mostra-se medida de racionalidade administrativa, de justiça urbanística e de segurança jurídica. Tal ajuste permitirá ao Município:

1. otimizar a gestão do patrimônio público, concentrando esforços em áreas efetivamente úteis à coletividade;



2. evitar a proliferação de terrenos ociosos, sujeitos à degradação ambiental e ocupação irregular;
3. viabilizar soluções mais adequadas ao planejamento urbano, uma vez que as áreas poderão ser destinadas em pontos estratégicos da cidade, em consonância com o Plano Diretor e demais instrumentos da política urbana.

Assim, a medida ora proposta encontra fundamento nos princípios da eficiência administrativa, da função social da propriedade e do interesse público primário, promovendo maior equilíbrio entre a necessidade de dotação de áreas públicas e a efetiva capacidade de gestão do Poder Público municipal.

Diante do exposto, e considerando o aperfeiçoamento que a presente proposta traz à legislação municipal, conto com o apoio dos nobres Pares para sua aprovação.

