

**PARECER N.º 035/2025/GAB/PAFAU/PGM**

**Processos: 33074/2025 e 33053/2025**

**Interessado: Município de Cuiabá**

**Assunto: Análise das Minutas de projetos de lei complementar que revogam e alteram dispositivos da Lei Complementar n.º 004/2023, da Lei Complementar n.º 516/2022 e da Lei Complementar n.º 389/15**

Tratam-se os autos de solicitação de análise e parecer quanto às minutas de projeto de lei complementar que revogam e alteram dispositivos da Lei Complementar n.º 004/92, da Lei complementar n.º 516/2022 e da Lei Complementar n.º 389/15 visando à desburocratização na aprovação de atividades, obras e edificações no município de Cuiabá, dentre outras providências.

Nesta Procuradoria especializada, examinando as minutas encaminhadas, conforme constam dos autos dos processos acima mencionados, foram tecidas as considerações que se seguem.

Primeiramente, cabe esclarecer aqui que os Pareceres emitidos pela Procuradoria têm caráter meramente opinativo, de maneira que 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 o STF: “...o parecer não é



*ato administrativo, sendo quando muito ato de administração consultiva, que visa a informar, elucidar, sugerir providências administrativas a serem estabelecidas nos atos de administração ativa” (MS 24.073/DF–Rel. Min. Carlos Velloso, DJ 31/10/2003).*

Sendo assim, as opiniões contidas nos pareceres podem variar de acordo com o seu emissor, sendo aplicado tão somente para o caso concreto objeto da análise.

Ademais, 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 ao mesmo decidir sobre o caso da maneira que entender cabível.

O objeto dos autos trata-se de projetos de lei complementar que buscam a revogação e alteração de dispositivos da Lei Complementar n.º 004/92, da Lei Complementar n.º 516/2022 e da Lei Complementar n.º 389/15, visando à desburocratização na aprovação de atividades, obras e edificações no município de Cuiabá, destinando-se aos proprietários de atividades, obras e edificações cuja execução seja realizada de acordo com o Código de Obras e a Lei de Uso e Ocupação do Solo urbano de Cuiabá, dentre outras normas vigentes, cuja execução da obra deve ocorrer de acordo com o projeto apresentado e corresponder ao que efetivamente for construído no imóvel.

No presente caso, é necessário mencionar que cabe ao Poder Público Municipal a promoção do adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, bem como pela execução da política de desenvolvimento



urbano, da qual o plano diretor é o instrumento básico (arts. 30, inciso VIII, e 182, caput e § 1º, da Constituição Federal).

Com base nesses preceitos, uma edificação só pode ser aprovada se atender ao que dispõe a legislação local quanto à tipologia da edificação (dimensões mínimas dos cômodos, ventilação e iluminação), bem como quanto aos usos permitidos e aos recuos obrigatórios.

Assim, para a adequada aprovação do alvará de obras auto declaratório objeto do projeto de lei juntado nos autos do processo 33074/2025, que visa alterar dispositivos da Lei complementar 004/92 e lei complementar 516/22, necessário o cumprimento de requisitos que devem ser cumpridos pelo proprietário do imóvel e pelo responsável técnico da obra, de acordo com o que dispõe o projeto de lei referente a nova redação proposta aos dispositivos da Lei complementar 516/22, sendo que deverá o responsável apresentar termo de responsabilidade que possibilita a aplicação de sanções administrativas, civis e penais aos responsáveis técnicos pelo projeto e proprietário do imóvel quando não for executada a obra de acordo com o declarado no processo administrativo.

As normas edilícias municipais existem para resguardar a qualidade do espaço público decorrente das edificações, entre outros aspectos, reduzindo impactos ao microclima e ao trânsito, o que resulta em benefício para toda a coletividade.

Nesse sentido, conforme acertadamente constou do projeto de lei objeto dos autos, não poderá ser aprovado o referido alvará para algumas construções que possam causar prejuízos para o meio ambiente urbano, como é o caso de atividades de alto impacto não segregável e alto impacto segregável, conforme disposto na Lei complementar 389/15;



atividades que não se enquadram na licença ambiental simplificada ou dispensa de licenciamento ambiental; projetos que necessitem de aprovação de mobilidade urbana; utilização acima do potencial construtivo do lote; parcelamento do solo; postos de abastecimento de combustíveis e serviços automotivos (lavagem e lubrificação); e outras atividades que contenham legislação específica, bem como obras públicas, visando à manutenção da qualidade do ambiente urbano construído.

Na lei complementar municipal n.º 389/2015, a categoria de alto impacto assim é definido:

#### Seção II

#### Das Categorias de Uso

**Art. 85** As diversas atividades e empreendimentos podem ser classificados em 04 (quatro) categorias:

(...)

**IV – Alto Impacto: os que, por seu grau impactante, porte, periculosidade, potencial poluidor e incremento da demanda por infraestrutura, devem submeter-se as condições especiais para sua localização e instalação.**

**Parágrafo único. A categoria de Alto Impacto subdivide-se em Alto Impacto Segregável e Alto Impacto Não Segregável, sendo:**

**a) a subcategoria Alto Impacto Segregável abrange as atividades e empreendimentos altamente impactantes ou localizados em Zona Urbana especialmente destinada a esta subcategoria de Uso.**

**b) a subcategoria Alto Impacto Não Segregável abrange as atividades e empreendimentos que, apesar de seu caráter impactante, podem ser implantados em algumas Zonas Urbanas, desde que submetidos a condições especiais.**

Observa-se que, no caso da subcategoria alto impacto segregável, por tratar-se em especial de atividades e empreendimentos altamente impactantes, que necessitam do incremento da demanda por



infraestrutura e devem submeter-se a condições especiais para sua localização e instalação, deve-se buscar a obediência às normas vigentes, motivo pelo qual que não foi tratada na presente minuta de lei apresentada nos autos.

Para possibilitar o processo de aprovação simplificada e a obtenção do alvará de obras autodeclaratório, bem como garantir o cumprimento das normas municipais vigentes, são necessária as alterações e revogação de dispositivos da Lei complementar n.º 516/22, conforme consta do projeto de lei ora proposto.

Também consta do processo 33053/2025 o projeto de lei que visa à revogação dos parágrafos 3.º do artigo 22 e os artigos 34, 169, 171, 172, 184, 185 e 186 todos da Lei complementar n.º 389/15.

Várias cidades têm deixado de exigir vagas de estacionamento nos empreendimentos como forma de incentivo às formas alternativas de deslocamento, como os aplicativos de transporte de passageiros e o transporte coletivo, ao mesmo tempo em que promovem o incremento dos espaços próprios para pedestres.

Em relação aos empreendimentos a serem aprovados pelo Município, vários são os usos e destinações, devendo haver o cumprimentos de diversas obrigações impostas pelo Poder Público, podendo ser mitigado quanto à exigência de vagas de estacionamento em algumas situações.

A indústria da construção civil é um dos motores mais eficientes para fazer girar a roda da economia local com todos os efeitos positivos decorrentes, com a criação de postos de trabalho formais diretos e indiretos, propiciando a criação de emprego e renda, além de contribuir para o incremento da arrecadação municipal.



Ademais, em relação ao objeto dos referidos processos, já passaram pela ampla discussão e deliberação no Conselho Municipal de desenvolvimento estratégico – CMDE, em atendimento à legislação vigente.

Sendo assim, opinamos pela possibilidade de aprovação das minutas de lei complementar objeto dos autos.

É o que tínhamos a opinar, s.m.j.

À consideração superior.

Cuiabá/MT, 19 de março de 2.025.

(assinado digitalmente)

**Patrícia Cavalcanti Albuquerque**

**Procuradora Chefe PAFAU/PGM**

**OAB/MT 7.892**

