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

Número do Processo:	00000.0.066205/2025 (VOLUME 1) - VS
Interessado:	PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ
Data de Abertura:	27/05/2025
Data do Volume:	27/05/2025 17:36:08
Assunto:	ALTERAÇÕES DA LC 389 E 516
Classificação Arquivística:	99.99.99 - NÃO INFORMADO

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 465814A8

CUIABÁ PREFEITURA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XX/2025

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.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CUIABÁ, Estado de Mato Grosso, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Cuiabá aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º A Lei Complementar nº 389 de 03 de novembro de 2015 passa a vigorar com os seguintes acréscimos e alterações:

"Art. 145-A. A área permeável mínima corresponderá a 25% (vinte e cinco por cento) da área total do lote, a qual deverá ser mantida descoberta e com as seguintes características de composição:

I - No mínimo 10% (dez por cento) da área total do lote deverá ser destinada à cobertura vegetal paisagística, composta por gramíneas, forrações ou outras espécies vegetais de pequeno porte;

II - No mínimo 5% (cinco por cento) da área total do lote deverá ser destinada obrigatoriamente à cobertura vegetal arbórea, com o plantio de espécies adequadas ao ambiente urbano;

III - Até 10% (dez por cento) da área total do lote poderá ser composta por materiais construtivos que comprovadamente garantam a permeabilidade do solo, tais como, mas não se limitando a: granulados, pedriscos, seixos, decks de madeira com espaçamento que permita a infiltração, pisos drenantes ou outros materiais com capacidade de infiltração similar, mediante aprovação técnica do órgão municipal competente.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiabа.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Praça Alencastro, Jaa, 3º andar, Centro Norte, Cuiaba, MT (65) 3645-9216
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 46550B6F

***§1º** A área permeável total de 25% (vinte e cinco por cento) deverá ser mantida integralmente descoberta, não sendo permitido o seu cobrimento por beirais, marquises, projeções de pavimentos superiores ou qualquer outro tipo de cobertura, exceto o pergolado vazado que não prejudique a insolação e a permeabilidade.*

§2º** As áreas destinadas ao estacionamento de veículos não poderão ser consideradas como área permeável para fins de cumprimento do percentual estabelecido nos incisos I e II deste artigo." **(AC)

Art. 2º. O quadro de índice urbanístico do art. 146 da Lei Complementar nº 389/2015 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 146 (...)

Zonas Urbanas	*Coeficiente de Ocupação (CO)*	*Cobertura vegetal paisagística (CVP)*	*Cobertura Vegetal Arbórea (CVA)*	*Coeficiente de Permeabilidade (CP) [1]*	*Potencial Construtivo (PC)*	*Potencial Construtivo Excedente (PCE)*	*Gabarito de Altura*
ZUM	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*1,00*	***[5]***	*-*
ZEX	*0,15*	*[2]*	*0,85*	*0,85*	*0,15*	*0,00*	*-*
ZPR	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*1,00*	*1,00*	*12,00*
ZAC	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	*1,00*	*-*
ZCR	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	*1,00*	*-*
ZIA 1	*0,15*	*0,20*	*0,50*	*0,70*	*1,00*	*0,00*	*-*
ZIA 2	*0,05*	*0,05*	*0,85*	*0,90*	*0,50*	*0,00*	*-*
ZIA 3	*0,05*	*0,00*	*0,95*	*0,95*	*0,10*	*0,00*	*-*
ZIH	*0,80*	*0,15*	*0,05*	*0,20*	*3,00*	*0,00*	*-*
ZEIS1	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*1,00*	*1,00*	*-*
ZEIS2	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	*0,00*	*-*
ZERE	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*1,00*	*0,00*	*-*
ZRG 1	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*12,00*
ZRG 2	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*24,00*
ZAI	*0,75*	*0,10*	*0,15*	*0,25*	*1,00*	*1,00*	*-*
ZINS	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*3,00*	*3,00*	*-*
ZCTR 1	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*3,00*	*3,00*	*-*
ZCTR2	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	*2,00*	*-*
ZCTR3	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	*2,00*	*-*
ZRCT	*[4]*	*[4]*	*[4]*	*[4]*	*[4]*	*[4]*	*-*
ZTC	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*Arts. 157 e 158*

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 46550B6F

Notas:
[1] A Cobertura vegetal paisagística e a cobertura vegetal arbórea deverão ser somados, resultando no coeficiente de permeabilidade;
[2] Mantém as características originais do terreno e de cobertura vegetal;
[3] Prevalecem os índices da Zona sobreposta, com exceção da restrição do gabarito de altura;
[4] Serão estabelecidos os índices das subdivisões da ZCTR, conforme infraestrutura instalada e ou hierarquia da via
[5] Sem limite de Potencial Construtivo Excedente

(NR)

Art. 3º A Lei Complementar nº 389 de 03 de novembro de 2015 passa a vigorar com os seguintes acréscimos e alterações:

> *"**Art. 146-A.** A aquisição onerosa de PCE respeitará o gabarito de altura e não será aplicável as zonas com PCE com valor igual a zero, estabelecido no quadro de índice urbanístico do art. 146 desta lei complementar**."(AC)***

Art. 4º. O art. 8º da Lei Complementar nº 516 de 18 de julho de 2022 passa a vigorar acrescido do § 9º com a seguinte redação:

> *Art. 8º (...)*
>
> ***"§ 9º.** Não será exigida Declaração de Possibilidade de Abastecimento de Água (DPA) e da Declaração de Possibilidade de Esgotamento Sanitário (DPE) como condição para aprovação do projeto arquitetônico, licenciamento de obras e construção, reforma ou ampliação, bem como para concessão do habite-se, sendo exclusiva responsabilidade do proprietário, mediante profissional habilitado, planejar e executar as obras de modo a assegurar o devido abastecimento de água e a correta coleta, tratamento e destinação dos efluentes sanitários, seja por meio de conexão às redes públicas, quando disponíveis e tecnicamente viáveis, ou pela implantação de sistemas individuais devidamente licenciados pelos órgãos competentes, exceto para:*

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 46550B6F

a) Loteamento;
b) Loteamento integrado à edificação;
c) Condomínio Urbanístico;
d) Condomínio urbanístico integrado à edificação.” ***(AC)***

Art. 5º O Art. 22 da Lei Complementar nº 516 de 18 de julho de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22. (...)

(...)

IV – As áreas dos estacionamentos cobertas e descobertas nas edificações não residenciais; ***(NR)***

V - (...)

VI – Áreas técnicas destinadas a instalações e equipamentos da edificação, como casas de máquinas, reservatórios de água, centrais de ar-condicionado, entre outras, indispensáveis ao funcionamento do edifício; ***(NR)***

(...)

VIII - Lajes técnicas destinadas a equipamentos de ar-condicionado e aquecimento de água, em edificações de uso residencial e comercial Lajes técnicas destinadas a equipamentos de ar condicionado e aquecimento de água, em edificações de uso residencial e comercial limitadas a 10 m² (dez metros quadrados) por pavimento; ***(NR)***

(...)

X – Subsolos destinados a qualquer uso; ***(NR)***

(...)

XIII - Áreas de lazer cobertas que não possuam paredes de vedação em seu perímetro, tais como coberturas de playgrounds, coberturas de piscinas, coberturas de quadras esportivas, varandas gourmet abertas e quiosques, desde que a cobertura sirva apenas para proteção contra intempéries e não configure um ambiente fechado. ***(AC)***

(...)

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 46550B6F

"§ 3º As vagas de garagem, quando previstas, deverão respeitar o percentual destinado a pessoas com deficiência (PCD) e a idosos, conforme estabelecidos na legislação federal." ***(AC)***

Art. 6º O art. 43 da LC 516/2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 43 *Acima da altura definida pelo artigo anterior as edificações, com ou sem aberturas, deverão respeitar o recuo* ***frontal*** *que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo, tangente ao alinhamento predial, conforme a fórmula: D = H/10 + 1,00 m, sendo D ≥ a 1,50 m e ≤ 5,00 m, Anexo V partes integrantes desta Lei Complementar."* ***(NR)***

Art. 7º. O Artigo 44 da Lei Complementar nº 516, de julho de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 44. *Será permitida a construção de edificações ou partes de edificações sem aberturas (paredes cegas)* ***nas divisas laterais e de fundo do lote****, até a altura máxima de 9,00m (nove metros), medidos a partir do nível médio do terreno no ponto de contato com a divisa.*

Parágrafo único. *Acima da altura de 9,00m (nove metros), as edificações, mesmo que sem aberturas nas faces voltadas para as divisas, deverão respeitar os afastamentos mínimos estabelecidos no Art.* ***43*** *desta Lei Complementar."* ***(NR)***

Art. 8º. O Art. 45 da LC 516/2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 45 *Para garantia de ventilação, insolação e iluminação entre as edificações e as* ***divisas frontal, lateral e de fundos****, os afastamentos deverão ser calculados conforme a fórmula H/10 + 1, onde H corresponde à altura total da edificação sendo D ≥ a 1,50 m e ≤ 5,00 m, que substitui a constante no Anexo V, parte integrante desta Lei Complementar."* ***(NR)***

(...)

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 46550B6F

Art. 9º. As disposições desta Lei Complementar serão aplicadas integralmente aos projetos protocolados após sua publicação.

§ 1º. Aos projetos em processo de análise e aprovação urbanística junto ao Município e aos que possuam Alvará de Obras emitido na data de publicação desta Lei Complementar é assegurado a utilização dos critérios e parâmetros das normas vigentes à época do protocolo ou da emissão do alvará inclusive para a emissão do Habite-se;

§ 2º. Para análise e aprovação sob a égide das alterações promovidas por esta Lei Complementar deverá ser formalizada a opção expressa do interessado junto ao órgão municipal competente, e implicará a substituição de projeto no processo de aprovação em andamento.

Art. 10. Ficam revogados os incisos I do Art. 4º e os §§ 1º e 2º do artigo 45, os artigos 38, 39, 40, 41 e anexo VI, todos da Lei Complementar nº 516 de 18 de julho de 2022 e os artigos 142, 143, 144 e 150 da Lei Complementar nº 389 de 03 de novembro de 2015**.**

Art. 11. O Poder Executivo Municipal regulamentará, no que couber, as disposições desta Lei Complementar no prazo de 90 (noventa) dias a contar de sua publicação.

Art. 12. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

ABILIO BRUNINI
PREFEITO MUNICIPAL

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 46550B6F

Processo: SIGED 066205/2025

Interessado: Município de Cuiabá

Assunto: Análise da Minuta de projeto de lei complementar que revoga e altera dispositivos da Lei Complementar n.º 516/2022 e da Lei Complementar n.º 389/15

PARECER Nº 44/2025/GAB/PAFAU/PGM

Tratam-se os autos de solicitação de análise e parecer quanto à minuta de projeto de lei complementar que revoga e altera dispositivos da Lei Complementar n.º 516/2022 e da Lei Complementar n.º 389/15 referente a afastamentos e recuos das edificações, permeabilidade do solo, área computável e dá outras providências.

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

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

Por oportuno, vejamos:

> *Art. 3º Compete a Procuradoria Geral, na pessoa do Procurador do Município:*
>
> *(...)*
>
> *VI - exercer as funções de **consultoria jurídica** do Poder Executivo e das autarquias e fundações públicas do município; (g.n.)*

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

Av. Presidente Getúlio Vargas, 490 - Popular, Cuiabá - MT
Autenticar documento em https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/ com o identificador 310035003400340038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: PATRICIA CAVALCANTI ALBUQUERQUE EM 28/05/2025 11:49:23
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 66647DD4

LC nº 208/2010.

> ***Art. 24-A*** *Compete à Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos:*
> *I –* manifestar-se *nos processos de regularização fundiária do Município de Cuiabá;*
> *II –* emitir *pareceres jurídicos em todos os processos que envolvam questões urbanístico-ambientais (ambientes natural, artificial e cultural) e fundiárias;*
> *III – estudar, orientar e opinar sobre processos administrativos relacionados ao meio ambiente e à ordem urbanística;*

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

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

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

> *"DIREITO PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA. DECISÃO QUE REJEITA A PETIÇÃO INICIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO CABÍVEL. JURISPRUDÊNCIA PACIFICADA NESTA CORTE. PARECER*

Autenticar documento em https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/ com o identificador 310035003400340038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Av. Presidente Getúlio Vargas, 490 - Popular, Cuiabá - MT
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: PATRICIA CAVALCANTI ALBUQUERQUE EM 28/05/2025 11:49:23
Lei nº 12.965, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 66647DD4

EQUIVOCADO. AUSÊNCIA DE INDÍCIOS DE ERRO GROSSEIRO OU MÁ-FÉ. INVIOLABILIDADE DOS ATOS E MANIFESTAÇÕES. EXERCÍCIO DA PROFISSÃO. REJEIÇÃO DA PETIÇÃO INICIAL QUE SE IMPÕE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO EM PARTE.

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

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

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

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

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

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

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

Feita esta digressão, passemos ao caso.

Autenticar documento em https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/ com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: PATRICIA CAVALCANTI ALBUQUERQUE EM 28/05/2025 11:49:23
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 66647DD4

Vislumbra-se do que consta dos autos que pretende a secretaria municipal de meio ambiente e desenvolvimento urbano a aprovação de minuta de lei complementar que visa à revogação e alteração de dispositivos da Lei Complementar n.º 516/2022 e da Lei Complementar n.º 389/15 referente a afastamentos e recuos das edificações, permeabilidade do solo, área computável e dá outras providências.

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, 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 e da Lei complementar 389/15, 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 urbanísticas 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 aplicada as alterações para algumas

Autenticar documento em https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/ com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: PATRICIA CAVALCANTI ALBUQUERQUE EM 28/05/2025 11:49:23
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 66647DD4

construções que possam causar prejuízos para o meio ambiente urbano, visando à manutenção da qualidade do ambiente urbano construído.

Em relação aos empreendimentos a serem aprovados pelo Município, vários são os usos e destinações, devendo haver o cumprimento de diversas obrigações impostas pelo Poder Público, podendo ser mitigado quanto à exigência de alguns requisitos referentes a afastamentos, recuos, permeabilidade do solo e área computável da edificação 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.

No que tange aos aspectos técnicos e urbanísticos, as alterações propostas visam adequar os parâmetros de afastamentos, recuos, permeabilidade do solo e área computável às necessidades contemporâneas de desenvolvimento urbano, sem comprometer a qualidade ambiental e urbanística da cidade.

A nova redação do art. 145-A da Lei Complementar nº 389/2015 estabelece critérios mais claros e objetivos para a área permeável mínima, que corresponderá a 25% da área total do lote que deverá ser mantida descoberta e com características específicas de composição, incluindo cobertura vegetal paisagística (mínimo de 10% da área total do lote), cobertura vegetal arbórea (mínimo de 5% da área total do lote) e materiais construtivos que garantam a permeabilidade do solo (até 10% da área total do lote).

Tal medida visa garantir a infiltração das águas pluviais no solo, reduzindo o escoamento superficial e, consequentemente, o risco de enchentes e alagamentos, problema recorrente em áreas urbanas densamente ocupadas.

Além disso, a exigência de cobertura vegetal arbórea contribui para a melhoria do microclima urbano, reduzindo as ilhas de calor e melhorando a qualidade do ar.

Autenticar documento em Av. Pres. Getúlio Vargas, 490 - Popular, Cuiabá - MT
com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: PATRICIA CAVALCANTI ALBUQUERQUE EM 28/05/2025 11:49:23
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 66647DD4

Já a alteração proposta no art. 146 da Lei Complementar nº 389/2015 que trata dos índices urbanísticos, buscam adequar os parâmetros de ocupação do solo às diferentes zonas urbanas, respeitando suas características e vocações específicas.

A inclusão do art. 146-A, por sua vez, estabelece critérios claros para a aquisição onerosa de Potencial Construtivo Excedente (PCE), respeitando o gabarito de altura e excluindo as zonas com PCE com valor igual a zero.

Quanto às alterações propostas no art. 22 da Lei Complementar nº 516/2022 que trata das áreas não computáveis para o cálculo do potencial construtivo, visam incentivar a construção de edificações mais eficientes e sustentáveis.

Já a exclusão das áreas de estacionamentos cobertas e descobertas nas edificações não residenciais, das áreas técnicas destinadas a instalações e equipamentos da edificação, dos subsolos destinados a qualquer uso e das áreas de lazer cobertas que não possuam paredes de vedação em seu perímetro do cálculo do potencial construtivo incentiva a construção de edificações com mais áreas de convivência, lazer e estacionamento, melhorando a qualidade de vida dos usuários e reduzindo o impacto do tráfego nas vias públicas.

Tais medidas estão alinhadas com as tendências contemporâneas de planejamento urbano, que buscam incentivar a construção de edificações mais eficientes, sustentáveis e adaptadas às necessidades dos usuários.

Além disso, a exclusão dessas áreas do cálculo do potencial construtivo pode contribuir para a redução dos custos de construção, tornando as edificações mais acessíveis e incentivando o desenvolvimento do setor da construção civil.

Quanto às alterações propostas nos arts. 43, 44 e 45 da Lei Complementar nº 516/2022, que tratam dos afastamentos e recuos das edificações, visam estabelecer critérios mais claros e objetivos para a definição desses parâmetros.

A nova redação do art. 43 estabelece que, acima da altura definida, as edificações, com ou sem aberturas, deverão respeitar o recuo frontal que

Autenticar documento em https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Av. Pres. Getúlio Vargas, 490 - Popular, Cuiabá - MT

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: PATRICIA CAVALCANTI ALBUQUERQUE EM 28/05/2025 11:49:23

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 66647DD4

permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo, tangente ao alinhamento predial, conforme a fórmula: D = H/10 + 1,00 m, sendo D ≥ a 1,50 m e ≤ 5,00 m.

Já a nova redação do art. 44, permite a construção de edificações ou partes de edificações sem aberturas (paredes cegas) nas divisas laterais e de fundo do lote, até a altura máxima de 9,00m, medidos a partir do nível médio do terreno no ponto de contato com a divisa.

Acima dessa altura, as edificações, mesmo que sem aberturas nas faces voltadas para as divisas, deverão respeitar os afastamentos mínimos estabelecidos no art. 43.

Por fim, a nova redação do art. 45 estabelece que, para garantia de ventilação, insolação e iluminação entre as edificações e as divisas frontal, lateral e de fundos, os afastamentos deverão ser calculados conforme a fórmula H/10 + 1, onde H corresponde à altura total da edificação, sendo D ≥ a 1,50 m e ≤ 5,00 m.

Essas alterações visam estabelecer critérios mais claros e objetivos para a definição dos afastamentos e recuos das edificações, garantindo a ventilação, insolação e iluminação adequadas, sem impor restrições excessivas que possam inviabilizar o aproveitamento dos lotes.

Além disso, a simplificação das fórmulas de cálculo facilita a compreensão e aplicação das normas, reduzindo a margem para interpretações divergentes e, consequentemente, os conflitos entre os técnicos da prefeitura e os profissionais responsáveis pelos projetos.

A inclusão do § 9º ao art. 8º da Lei Complementar nº 516/2022 elimina a exigência de Declaração de Possibilidade de Abastecimento de Água (DPA) e da Declaração de Possibilidade de Esgotamento Sanitário (DPE) como condição para aprovação do projeto arquitetônico, licenciamento de obras e construção, reforma ou ampliação, bem como para concessão do habite-se, exceto para loteamentos, loteamentos integrados à edificação, condomínios urbanísticos e condomínios urbanísticos integrados à edificação.

Essa medida visa simplificar e agilizar os processos de licenciamento, transferindo para o proprietário, mediante profissional habilitado, a

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: PATRICIA CAVALCANTI ALBUQUERQUE EM 28/05/2025 11:40:23
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 66647DD4

responsabilidade por planejar e executar as obras de modo a assegurar o devido abastecimento de água e a correta coleta, tratamento e destinação dos efluentes sanitários.

Assim, as alterações sugeridas na minuta de lei objeto dos autos buscam reduzir a burocracia e agilizar os processos administrativos, sem comprometer a qualidade técnica e a segurança das edificações.

Sendo assim, opinamos pela possibilidade de prosseguimento da referida minuta de lei complementar ora analisada, com as alterações sugeridas por essa Procuradoria, conforme seguem em anexo.

No presente caso, em relação a minuta de norma objeto do presente processo, sugerimos seja encaminhada a minuta de lei em questão para a devida análise e aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico.

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

É o que tínhamos a opinar, s.m.j.

À consideração superior.

Cuiabá/MT, 28 de maio de 2.025.

(assinado digitalmente)
Patrícia Cavalcanti Albuquerque
Procuradora Chefe PAFAU/PGM
OAB/MT 7.892

Autenticar documento em https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Av. Presidente Getúlio Vargas, 490 - Popular, Cuiabá - MT
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: PATRICIA CAVALCANTI ALBUQUERQUE EM 28/05/2025 11:49:23
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 66647DD4

PARECER JURÍDICO N.º 227/PAAL/PGM/B/2025

PROCESSO (SIGED): 00000.0.066205/2025;

INTERESSADO (A): Prefeitura de Cuiabá;

ASSUNTO: Projeto de Lei Complementar que altera as Leis Complementares de nº 389/2015 e 516/2022, que disciplinam, respectivamente, o regime de uso e ocupação do solo cuiabano e o Código de Obras do Município.

EMENTA: DIREITO CONSTITUCIONAL E ADMINISTRATIVO. ADAPTAÇÃO DA LEGISLAÇÃO À REFORMA ADMINISTRATIVA PROMOVIDA PELA LC Nº 555/2025. INEXISTÊNCIA DE ALTERAÇÃO SUBSTANCIAL DO ARCABOUÇO NORMATIVO EXISTENTE. NÃO INCURSÃO DO MÉRITO. SUGESTÕES DE CUNHO MERAMENTE REDACIONAL. PARECER PELA REGULARIDADE E ADEQUAÇÃO DO PLC.

I – RELATÓRIO

Trata-se da análise de ***Projeto de Lei Complementar*** que altera as Leis Complementares de nº 389/2015 e 516/2022, que disciplinam, respectivamente, o regime de uso e ocupação do solo cuiabano e o Código de Obras do Município, encaminhado à Procuradoria-Geral do Município **sem ofício**, constando somente a minuta do texto do PLC, através do Processo Administrativo nº 066205/2025 (SIGED).

Constata-se que os presentes autos foram encaminhados à Procuradoria Geral do Município para análise e manifestação jurídica, na forma disposta no art. 3º da Lei Complementar nº 208/2010, pois compete a este órgão prestar consultoria jurídica *sob o prisma estritamente jurídico* e, em específico, *acerca do Projeto de Lei*, de forma que não se adentra na análise dos aspectos da conveniência e oportunidade da prática de atos administrativos e/ou legislativos.

Observa-se que **já consta nos autos** do processo administrativo a **análise jurídica da Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos (PAFAU),** consubstanciada no Parecer nº 44/2025/GAB/PAFAU/PGM, que examinou, com o cuidado que lhe é típico, exaustivamente a matéria e os aspectos técnico-jurídicos relacionados à temática e a pretensão tratada nestes autos, **fazendo inclusive sugestões de adequação ao ordenamento nacional**.

Diante disso, **a presente análise se limita à apreciação dos aspectos legislativos e de técnica legislativa do Projeto de Lei Complementar** apresentado, deixando de fazer **qualquer** incursão meritória quanto ao teor do que

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 310035003400340038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 171800FA

se presente seja legislado ou sua adequação às especificidades próprias do regime de ordenamento urbano e de obras públicas.

Com isso, o presente processo administrativo aportou nesta Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos (PAAL), aos 28 de maio de 2025, para análise e parecer sobre a matéria, e a este procurador aos 29 de maio de 2025.

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 44/2025/GAB/PAFAU/PGM***, 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** e opinando pela sua adequação **após a implementação das modificações meritórias ali sugeridas**.

Desta 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 objeto de análise o ato normativo indicado e relacionados apenas aos *aspectos técnicos-legislativos do projeto de lei encaminhado*, não incorrendo em análise meritória.

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

II.1 – Da Competência legislativa

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

No mesmo sentido, vê-se que a *minuta* está também 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:

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 310035003400340038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 171800FA

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.

No caso concreto, trata-se de alteração pontual nas Leis Complementares de nº 389/2015 e 516/2022, que disciplinam, respectivamente, o regime de uso e ocupação do solo cuiabano e o Código de Obras do Município. Atribuição típica do Executivo Municipal que não invade a esfera de competência da Câmara Municipal e nem de outros Poderes ou entes da Federação.

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.

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 Lei Complementar nº 176, de 10 de novembro de 2008, que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis do Município de Cuiabá.

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 Complementar* 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.

Dessa forma, parece-nos estar o *Projeto de Lei* em conformidade com os aspectos jurídicos aplicáveis, atendendo aos requisitos da Lei Complementar Municipal nº 176/08, que regula a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis.

II.3 – Considerações Complementares

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380032003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 171800FA

A disposição feita na minuta proposta quanto à redação do art. 15, ao estabelecer peremptoriamente o prazo de 90 (noventa) dias para que o Poder Executivo regulamente as disposições legais **esbarra no princípio da separação funcional dos poderes**, art. 2º da Constituição da República, já tendo neste sentido se manifestado o Supremo Tribunal Federal em sede de **controle concentrado** de constitucionalidade:

> Ementa Ação direta de inconstitucionalidade. Emenda nº 24/2008 à Constituição do Estado de São Paulo. **Estipulação de prazo para o Governador expedir decretos e regulamentos para fiel execução das leis** (CE paulista, art. 47, III). **Violação do princípio da separação dos poderes.** [...] **Observância compulsória pelos Estados-membros das normas constitucionais estruturantes do processo legislativo.** 1. Firme a jurisprudência deste Supremo Tribunal Federal no sentido da **incompatibilidade de disposições que estabeleçam prazos ao Chefe do Poder Executivo** para apresentação de projetos de lei ou para a regulamentação de disposições legais. **Violação dos arts. 2º e 84, II, da Constituição da República.** Precedentes. 2. [...]. 3. Como regra, a iniciativa das leis incumbe a quaisquer das pessoas e órgãos relacionados no art. 61, caput, da Constituição Federal. Somente nos casos excepcionados pela própria Constituição Federal haverá prerrogativa privativa para a propositura das leis. A adoção das normas constitucionais estruturantes do processo legislativo impõe-se compulsoriamente aos Estados-membros por força de expressa disposição constitucional (ADCT, art. 11). 4. Ação direta conhecida. Pedido julgado procedente. (ADI 4052, Relator(a): ROSA WEBER, Tribunal Pleno, julgado em 04-07-2022, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-137 DIVULG 11-07-2022 PUBLIC 12-07-2022).

As decisões tomadas pelo STF em sede de controle concentrado de constitucionalidade **vinculam a Administração Pública**, nos exatos termos do que dispõe o art. 102, § 2º, da Constituição:

> Art. 102. **Compete ao Supremo** Tribunal Federal, precipuamente, a guarda da Constituição, cabendo-lhe:
>
> [...]
>
> § 2º **As decisões definitivas de mérito, proferidas pelo Supremo** Tribunal Federal, **nas ações diretas de inconstitucionalidade** e nas ações declaratórias de constitucionalidade **produzirão eficácia contra todos e efeito vinculante**, relativamente aos demais órgãos do Poder Judiciário e **à administração pública** direta e indireta, nas esferas federal, estadual e **municipal**.

Por tal motivo, **sugere-se fortemente** a exclusão da fixação de prazo constante do art. 15 da minuta apresentada.

Considerando ainda os ditames legais de clareza e objetividade da terminologia a ser empregada, assim como os aspectos redacionais formais e estruturais, foram feitas sugestões de revisão textual, que vão consolidadas no **Anexo Único** deste parecer, como parte dele integrante e **cuja observância se sugere**.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 310035003400340038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 171800FA

III – CONCLUSÃO

Pelo exposto, *considerando os aspectos formais e de técnica-legislativa*, conclui-se que o Projeto de Lei Complementar enviado compreende os requisitos necessários, de forma que não há qualquer impedimento para prosseguimento e aprovação do Projeto de Lei Complementar, tendo em vista que o tema se insere nas atribuições e competências do Chefe do Poder Executivo, sugerindo-se apenas que sejam observadas as sugestões redacionais apresentadas e a adequação do art. 15 ao que decidido pelo Supremo Tribunal Federal em sede de controle concentrado de constitucionalidade, conforme exige o art. 103, § 2º, da Constituição.

Ademais, ressalta-se que já consta nos autos do processo administrativo a análise jurídica da **Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos (PAFAU)**, consubstanciada no ***Parecer n.º 044/2025/GAB/PAFAU/PGM***, que examinou exaustivamente o mérito da matéria e os aspectos técnico-jurídicos relacionados à temática e a pretensão tratada nestes autos, inclusive fazendo sugestões de adequação que ora reiteramos.

Dessa forma, **não se identificam óbices insanáveis, de natureza formal ou de técnica-legislativa, ao projeto de Lei Complementar encaminhado**, cabendo à autoridade competente avaliar a conveniência e oportunidade de sua formalização.

É como nos parece, respeitados os juízos diversos.

Cuiabá, *[data da assinatura eletrônica]*.

BRENO FELIPE MORAIS DE SANTANA BARROS:09614027410

Assinado de forma digital por BRENO FELIPE MORAIS DE SANTANA BARROS:09614027410
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=16894782000190, ou=certificado digital, cn=BRENO FELIPE MORAIS DE SANTANA BARROS:09614027410
Dados: 2025.05.29 12:53:15 -04'00'

assinado eletronicamente
BRENO FELIPE MORAIS DE SANTANA BARROS
Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos
Procurador do Município de Cuiabá

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003A00390003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 171800FA

CUIABÁ PREFEITURA | PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO ÚNICO - MINUTA DE PLC APÓS SUGESTÕES DA PAAL

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XXX/2025

ALTERA AS 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.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CUIABÁ, Estado de Mato Grosso, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Cuiabá aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º A Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar com os seguintes acréscimos e alterações:

*"**Art. 145-A.** A área permeável mínima corresponderá a 25% (vinte e cinco por cento) da área total do lote, a qual deverá ser mantida descoberta e com as seguintes características de composição:*

I - no mínimo 10% (dez por cento) da área total do lote deverá ser destinada à cobertura vegetal paisagística, composta por gramíneas, forrações ou outras espécies vegetais de pequeno porte;

II - no mínimo 5% (cinco por cento) da área total do lote deverá ser destinada obrigatoriamente à cobertura vegetal arbórea, com o plantio de espécies adequadas ao ambiente urbano; e

III - até 10% (dez por cento) da área total do lote poderá ser composta por materiais construtivos que comprovadamente garantam a permeabilidade do solo, tais como, mas não se limitando a: granulados, pedriscos, seixos, decks de madeira com espaçamento que permita a infiltração, pisos drenantes ou outros materiais com capacidade de infiltração similar, mediante aprovação técnica do órgão municipal competente.

§1º A área permeável total de 25% (vinte e cinco por cento) deverá ser mantida integralmente descoberta, não sendo permitido o seu cobrimento por beirais, marquises, projeções de pavimentos superiores ou qualquer outro tipo de cobertura, exceto o pergolado vazado que não prejudique a insolação e a permeabilidade.

*§2º As áreas destinadas ao estacionamento de veículos não poderão ser consideradas como área permeável para fins de cumprimento do percentual estabelecido nos incisos I e II deste artigo." **(AC)***

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400390033003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Av. Pres. Getúlio Vargas, 490 - Popular, Cuiabá – MT.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 171800FA

Art. 2º O quadro de índice urbanístico do art. 146 da Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 146.** (...)

Zonas Urbanas	*Coeficiente de Ocupação (CO)*	*Cobertura vegetal paisagística (CVP)*	*Cobertura Vegetal Arbórea (CVA)*	*Coeficiente de Permeabilidade (CP) [1]*	*Potencial Construtivo (PC)*	*Potencial Construtivo Excedente (PCE)*	*Gabarito de Altura*
ZUM	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*1,00*	***[5]***	-
ZEX	*0,15*	*[2]*	*0,85*	*0,85*	*0,15*	*0,00*	-
ZPR	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*1,00*	***[5]***	*12,00*
ZAC	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	***[5]***	-
ZCR	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	***[5]***	-
ZIA 1	*0,15*	*0,20*	*0,50*	*0,70*	*1,00*	*0,00*	-
ZIA 2	*0,05*	*0,05*	*0,85*	*0,90*	*0,50*	*0,00*	-
ZIA 3	*0,05*	*0,00*	*0,95*	*0,95*	*0,10*	*0,00*	-
ZIH	*0,80*	*0,15*	*0,05*	*0,20*	*3,00*	*0,00*	-
ZEIS1	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*1,00*	***[5]***	-
ZEIS2	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	***[5]***	-
ZERE	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*1,00*	***[5]***	-
ZRG 1	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*12,00*
ZRG 2	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*24,00*
ZAI	*0,75*	*0,10*	*0,15*	*0,25*	*1,00*	***[5]***	-
ZINS	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*3,00*	***[5]***	-

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380033003A005000520041004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 171800FA

ZCTR 1	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*3,00*	***[5]***	*-*
ZCTR 2	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	***[5]***	*-*
ZCTR 3	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	***[5]***	*-*
ZRCT	*[4]*	*[4]*	*[4]*	*[4]*	*[4]*	*[4]*	*-*
ZTC	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*Arts. 157 e 158*

Notas:
[1] A Cobertura vegetal paisagística e a cobertura vegetal arbórea deverão ser somados, resultando no coeficiente de permeabilidade.
[2] Mantém as características originais do terreno e de cobertura vegetal.
[3] Prevalecem os índices da Zona sobreposta, com exceção da restrição do gabarito de altura.
[4] Serão estabelecidos os índices das subdivisões da ZCTR, conforme infraestrutura instalada e ou hierarquia da via.
[5] Sem limite de Potencial Construtivo Excedente.

(NR)

Art. 3º A Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar com os seguintes acréscimos e alterações:

> *"**Art. 146-A.** A aquisição onerosa de PCE respeitará o gabarito de altura e não será aplicável às zonas com PCE com valor igual a zero, estabelecido no quadro de índice urbanístico do art. 146 desta Lei Complementar."* ***(AC)***

Art. 4º O art. 196 da Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar seguinte redação:

> *"**Art. 196.** O lote situado em uma via com largura real igual ou superior ao definido para o Padrão Geométrico Mínimo – PGM, e localizados em Zonas que tenham Potencial Construtivo Excedente, de acordo com o quadro do artigo 146 desta Lei, poderão adquirir de forma onerosa do Poder Público Municipal o Potencial Construtivo Excedente."* ***(NR)***

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380033003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 171800FA

Art. 5º O art. 220 da Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar seguinte redação:

> *“**Art. 220** Desde que possua capacidade construtiva excedente, um lote poderá ter seu potencial construtivo ampliado, por meio da aquisição onerosa junto ao órgão de Gerenciamento Urbano da Prefeitura Municipal de Cuiabá.” **(NR)***

Art. 6º O art. 8º da Lei Complementar nº 516, de 18 de julho de 2022, passa a vigorar acrescido do § 9º com a seguinte redação:

> ***Art. 8º** (...)*
>
> *“§ 9º Não será exigida Declaração de Possibilidade de Abastecimento de Água (DPA) e da Declaração de Possibilidade de Esgotamento Sanitário (DPE) como condição para aprovação do projeto arquitetônico, licenciamento de obras e construção, reforma ou ampliação, bem como para concessão do habite-se, sendo exclusiva responsabilidade do proprietário, mediante profissional habilitado, planejar e executar as obras de modo a assegurar o devido abastecimento de água e a correta coleta, tratamento e destinação dos efluentes sanitários, seja por meio de conexão às redes públicas, quando disponíveis e tecnicamente viáveis, ou pela implantação de sistemas individuais devidamente licenciados pelos órgãos competentes, exceto para:*
>
> *I - loteamento;*
>
> *II - loteamento integrado à edificação;*
>
> *III - condomínio urbanístico; ou*
>
> *III - condomínio urbanístico integrado à edificação.”* ***(AC)***

Art. 7º O Art. 22 da Lei Complementar nº 516, de 18 de julho de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

> *“**Art. 22.** (...)*
>
> *(...)*
>
> *IV – as áreas dos estacionamentos cobertas e descobertas nas edificações não residenciais;* ***(NR)***
>
> *V - (...)*
>
> *VI – áreas técnicas destinadas a instalações e equipamentos da edificação, como casas de máquinas, reservatórios de água, centrais de ar-condicionado, entre outras, indispensáveis ao funcionamento do edifício;* ***(NR)***
>
> *(...)*
>
> *VIII - lajes técnicas destinadas a equipamentos de ar condicionado e aquecimento de água, em edificações de uso residencial e comercial limitadas a 10 m² (dez metros quadrados) por pavimento;* ***(NR)***

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 310035003400340038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 171800FA

(...)

X – subsolos destinados a qualquer uso; ***(NR)***

(...)

XIII - áreas de lazer cobertas que não possuam paredes de vedação em seu perímetro, tais como coberturas de playgrounds, coberturas de piscinas, coberturas de quadras esportivas, varandas gourmet abertas e quiosques, desde que a cobertura sirva apenas para proteção contra intempéries e não configure ambiente fechado. ***(AC)***

(...)

"§ 3º As vagas de garagem, quando previstas, deverão respeitar o percentual destinado a pessoas com deficiência (PCD) e a idosos, conforme estabelecido na legislação federal." ***(AC)***

Art. 8º O art. 23 da Lei Complementar nº 516, de 18 de julho de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

"*Art. 23.* *Para efeito de aplicação do Potencial Construtivo Excedente, deverá ser considerada apenas a Área Construída Computável total da (s) edificação (ões) no lote.*" **(NR)**

Art. 9º O art. 43 da Lei Complementar nº 516, de 18 de julho de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 43. *Acima da altura definida pelo artigo anterior as edificações, com ou sem aberturas, deverão respeitar o recuo frontal que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo, tangente ao alinhamento predial, conforme a fórmula: D = H/10 + 1,00 m, sendo D ≥ a 1,50 m e ≤ 5,00 m, Anexo V partes integrantes desta Lei Complementar."* ***(NR)***

Art. 10. O Artigo 44 da Lei Complementar nº 516, de 18 julho de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

*"**Art. 44.** Será permitida a construção de edificações ou partes de edificações sem aberturas (paredes cegas) nas divisas laterais e de fundo do lote, até a altura máxima de 9,00m (nove metros), medidos a partir do nível médio do terreno no ponto de contato com a divisa.*

Parágrafo único. Acima da altura de 9,00m (nove metros), as edificações, mesmo que sem aberturas nas faces voltadas para as divisas, deverão respeitar os afastamentos mínimos estabelecidos no Art. 43 desta Lei Complementar." ***(NR)***

Art. 11. O Art. 45 da Lei Complementar nº 516, de 18 de julho de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

*"**Art. 45.** Para garantia de ventilação, insolação e iluminação entre as edificações e as divisas frontal, lateral e de fundos, os afastamentos deverão ser calculados conforme a fórmula H/10 + 1, onde H corresponde à altura total da edificação sendo D ≥ a 1,50 m e ≤ 5,00 m, que substitui a constante no Anexo V, parte integrante desta Lei Complementar."* ***(NR)***

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 310035003400340038003A00500052004100. Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 171800FA

Art. 12. A fórmula das figuras "2" e "3" do Anexo V da Lei Complementar nº 516/2022, passam a vigorar com a seguinte redação:

> *"H/10 + 1, onde H corresponde à altura total da edificação sendo D ≥ a 1,50 m e ≤ 5,00 m"* ***(NR)***

Art. 13. As disposições desta Lei Complementar serão aplicadas integralmente aos projetos protocolados após sua publicação.

§ 1º Aos projetos em processo de análise e aprovação urbanística junto ao Município e aos que possuam Alvará de Obras emitido na data de publicação desta Lei Complementar é assegurado a utilização dos critérios e parâmetros das normas vigentes à época do protocolo ou da emissão do alvará inclusive para a emissão do Habite-se.

§ 2º Para análise e aprovação sob a égide das alterações promovidas por esta Lei Complementar deverá ser formalizada a opção expressa do interessado junto ao órgão municipal competente, e implicará a substituição de projeto no processo de aprovação em andamento.

Art. 14. Ficam revogados:

I - os seguintes dispositivos da Lei Complementar nº 516, de 18 de julho de 2022:

a) o inciso I do art. 4º;

b) os §§ 1º e 2º do artigo 45;

c) os artigos 38, 39, 40 e 41; e

d) os anexos VI, VII e VIII.

II – os seguintes dispositivos da Lei Complementar Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015:

a) o inciso LI do art. 5º; e

b) os artigos 142, 143, 144 e 150.

Art. 15. O Poder Executivo Municipal regulamentará, no que couber, as disposições desta Lei Complementar.

Art. 16. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

ABÍLIO JACQUES BRUNINI MOUMER
Prefeito de Cuiabá

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003A00390003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 171800FA

CUIABÁ PREFEITURA | PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

DESPACHO DE HOMOLOGAÇÃO Nº 562/GAB/PAAL/PGM/H/2025
PROCESSO ADMINISTRATIVO SIGED Nº 0.066205/2025
PARTE INTERESSADA: SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO
ASSUNTO: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR QUE ALTERA AS LEIS COMPLEMENTARES DE Nº 389/2015 E 516/2022, QUE DISCIPLINAM, RESPECTIVAMENTE, O REGIME DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO CUIABANO E O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO.

Vistos, etc.

HOMOLOGO, *com recomendações*, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, o **Parecer Jurídico n.º 227/GAB/PAAL/PGM/B/2025** de lavra do Procurador Municipal Breno Felipe Morais de Santana Barros, que opinou

> "[...] *o Projeto de Lei Complementar enviado compreende os requisitos necessários, de forma que não há qualquer impedimento para prosseguimento e aprovação do Projeto de Lei Complementar, tendo em vista que o tema se insere nas atribuições e competências do Chefe do Poder Executivo, sugerindo-se apenas que sejam observadas as sugestões redacionais apresentadas e a adequação do art. 15 ao que decidido pelo Supremo Tribunal Federal em sede de controle concentrado de constitucionalidade, conforme exige o art. 103, § 2º, da Constituição*.
>
> *Ademais, ressalta-se que já consta nos autos do processo administrativo a análise jurídica da Procuradoria de Assuntos Fundiários, Ambientais e Urbanísticos (PAFAU), consubstanciada no Parecer n.º 044/2025/GAB/PAFAU/PGM, que examinou exaustivamente o mérito da matéria e os aspectos técnico-jurídicos relacionados à temática e a pretensão tratada nestes autos, inclusive fazendo sugestões de adequação que ora reiteramos.*
>
> *Dessa forma, não se identificam óbices insanáveis, de natureza formal ou de técnica-legislativa, ao projeto de Lei Complementar encaminhado, cabendo à autoridade competente avaliar a conveniência e oportunidade de sua formalização*."

Cumpre destacar que o processo administrativo não se encontra devidamente instruído com a exposição de motivos nem com a minuta da mensagem a ser assinada pelo Chefe do Poder Executivo, documentos indispensáveis para a adequada formalização do Projeto de Lei Complementar.

Conforme dispõe o art. 22, parágrafo único, da Lei Complementar nº 208/2010, temos:

Art. 22 Compete à Procuradoria de Assuntos Administrativos e Legislativos:

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
com o identificador 3100350034003400380003A005000520041000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: HERMANO JOSE DE CASTRO LEITE (ASSINATURA) EM 29/05/2025 14:01:47
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 1973AB4A

> [...]
> Parágrafo único. Os Órgãos ou Entidades da Administração Pública Municipal **deverão encaminhar com a minuta do anteprojeto de lei a respectiva exposição de motivos ensejadores da proposta**. (grifos acrescidos)

Ademais, prevê o art. 4º, I e II, da Instrução Normativa SAD nº 002/2020, aprovada pelo Decreto nº 7.803, de 21 de fevereiro de 2020:

> Art. 4º O fluxo procedimental de Processos Administrativos cujo objeto seja a elaboração e/ou alteração de Projeto de Lei de iniciativa do Poder Executivo Municipal se dará da seguinte forma:
> I - Os Órgãos ou Entidades da Administração Pública Municipal interessados **deverão encaminhar** à Procuradoria Geral do Município, **juntamente com a minuta da espécie normativa que se pretende editar/alterar, a respectiva exposição de motivos ensejadores da proposta**;
> II - **As minutas de Projeto de Lei, juntamente com respectiva mensagem e justificativa deverão ser encaminhadas via sistema eletrônico de movimentação de processos ao Procurador-Geral do Município, que as encaminharão para a competente análise jurídica da Procuradoria Especializada de Assuntos Administrativos e Legislativos - PAAL**; (grifos acrescidos)

Os documentos mencionados são exigidos para permitir a elaboração, por esta Procuradoria, da mensagem a ser enviada ao Poder Legislativo, conforme orientações e rotinas internas estabelecidas, garantindo a completude e regularidade formal do expediente legislativo.

A ausência dos documentos impede a elaboração, por parte desta Procuradoria Especializada, da mensagem a ser encaminhada à Câmara Municipal, o que compromete a regularidade formal do processo legislativo e impede o devido encaminhamento da proposta ao Chefe do Poder Executivo para deliberação.

É importante frisar que a exposição de motivos cumpre papel essencial na motivação da iniciativa legislativa, fornecendo a contextualização técnico-administrativa e a justificativa de conveniência e oportunidade da medida proposta. Já a minuta da mensagem oficial é instrumento indispensável para a formalização do ato de envio do projeto de lei ao Legislativo, conforme atribuição exclusiva do Prefeito Municipal, nos termos da Lei Orgânica do Município.

Dessa forma, a ausência desses elementos compromete a completude do expediente legislativo e inviabiliza o prosseguimento regular do feito, notadamente porque, à luz da legislação vigente, compete à Secretaria proponente instruir o processo com tais documentos desde o início da tramitação administrativa.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
com o identificador 3100350034003400380003A005000520041000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: HERMANO JOSE DE CASTRO LEITE (ASSINATURA) EM 29/05/2025 14:01:47
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 1973AB4A

Assim, **restituam-se os autos à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano para ciência e adoção das providências cabíveis**, em especial quanto:

a) à juntada da exposição de motivos, devidamente assinada pela autoridade competente, explicitando as razões e fundamentos administrativos que justificam a edição da norma proposta;

b) à juntada da *minuta* da mensagem a ser endereçada ao Presidente da Câmara Municipal de Cuiabá, a qual deverá ser posteriormente subscrita pelo Chefe do Poder Executivo, conforme modelo usual e observadas as adequações redacionais sugeridas nos pareceres jurídicos; e

c) à validação das alterações sugeridas e à consolidação final do texto normativo, atendendo as recomendações da Procuradoria Geral do Município de Cuiabá.

Dessa forma, reiteramos os votos de elevada consideração, **determinando o retorno dos presentes autos à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano** para ciência e adoção das providências cabíveis, em estrita conformidade com a orientação jurídica ora homologada.

Cuiabá (MT), 29 de maio de 2025.

HERMANO JOSE DE CASTRO LEITE

Assinado de forma digital por HERMANO JOSE DE CASTRO LEITE
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC OAB, ou=31522005000108, ou=Presencial, ou=Assinatura Tipo A3,ou=ADVOGADO, cn=HERMANO JOSE DE CASTRO LEITE
Dados: 2025.05.29 14:00:17 -04'00'

assinado eletronicamente

HERMANO JOSÉ DE CASTRO LEITE
Procurador-Chefe de Assuntos Administrativos e Legislativos
ATO GP Nº 982/2025

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
com o identificador 3100350034003400380003A005000520041000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: HERMANO JOSE DE CASTRO LEITE (ASSINATURA) EM 29/05/2025 14:01:47
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 1973AB4A

CUIABÁ PREFEITURA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

Ofício nº 2730/2025/ASS.TÉC./GAB/SMADESS

Cuiabá-MT, 26 de maio de 2025.

Ao Ilustríssimo Senhor
ANANIAS MARTINS FILHO
Secretário Municipal de Governo
SMG

Processo: 00000.0.066205/2025
Interessado: PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ
Assunto: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR QUE ALTERA AS LEIS COMPLEMENTARES DE Nº 389/2015 E 516/2022, QUE DISCIPLINAM, RESPECTIVAMENTE, O REGIME DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO CUIABANO E O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPO

Senhor Secretário,

Apresentando-lhe minhas cordiais saudações, encaminho, para conhecimento e providências, os autos referentes à **Minuta de Projeto de Lei Complementar que altera as Leis Complementares de nº 389/2015 e 516/2022, que disciplinam, respectivamente, o regime de uso e ocupação do solo e o código de obras do Município**.

Outrossim, informamos que a referida minuta de lei atende as sugestões encartadas no Parecer Jurídico nº 227/PAAL/PGM/B/2025, da lavra do Procurador Breno Felipe Morais de Santana Barros, da Procuradoria Especializada de Assuntos Administrativos e Legislativos – PAAL, bem como encaminhamos Ata da Sessão Plenária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDE, ocorrida na data de 30 de maio do corrente ano já com as assinaturas dos seus Conselheiros, onde deliberaram pela aprovação da respectiva minuta de lei.

Sem mais para o momento, renovo os votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

JOSÉ AFONSO BOTURA PORTOCARRERO
Secretario Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano
SMUrb

aadmj

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 6.xxx de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343
Praça Alencastro, 158, 3º andar, Centro Norte

CUIABÁ PREFEITURA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XX/2025

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.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CUIABÁ, Estado de Mato Grosso, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Cuiabá aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º A Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar com os seguintes acréscimos e alterações:

*"**Art. 145-A.** A área permeável mínima corresponderá a 25% (vinte e cinco por cento) da área total do lote, a qual deverá ser mantida descoberta e com as seguintes características de composição:*

I - No mínimo 10% (dez por cento) da área total do lote deverá ser destinada à cobertura vegetal paisagística, composta por gramíneas, forrações ou outras espécies vegetais de pequeno porte;

II - No mínimo 5% (cinco por cento) da área total do lote deverá ser destinada obrigatoriamente à cobertura vegetal arbórea, com o plantio de espécies adequadas ao ambiente urbano; e

III - até 10% (dez por cento) da área total do lote poderá ser composta por materiais construtivos que comprovadamente garantam a permeabilidade do solo, tais como, mas não se limitando a: granulados, pedriscos, seixos, decks de madeira com espaçamento que permita a infiltração, pisos drenantes ou outros materiais com capacidade de infiltração similar, mediante aprovação técnica do órgão municipal competente.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiabа.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 12.965, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

***§1º** A área permeável total de 25% (vinte e cinco por cento) deverá ser mantida integralmente descoberta, não sendo permitido o seu cobrimento por beirais, marquises, projeções de pavimentos superiores ou qualquer outro tipo de cobertura, exceto o pergolado vazado que não prejudique a insolação e a permeabilidade.*

§2º** As áreas destinadas ao estacionamento de veículos não poderão ser consideradas como área permeável para fins de cumprimento do percentual estabelecido nos incisos I e II deste artigo." **(AC)

Art. 2º. O quadro de índice urbanístico do art. 146 da Lei Complementar nº 389/2015, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 146 (...)

Zonas Urbanas	*Coeficiente de Ocupação (CO)*	*Cobertura vegetal paisagística (CVP)*	*Cobertura Vegetal Arbórea (CVA)*	*Coeficiente de Permeabilidade (CP) [1]*	*Potencial Construtivo (PC)*	*Potencial Construtivo Excedente (PCE)*	*Gabarito de Altura*
ZUM	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*1,00*	***[5]***	*-*
ZEX	*0,15*	*[2]*	*0,85*	*0,85*	*0,15*	*0,00*	*-*
ZPR	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*1,00*	***[5]***	*12,00*
ZAC	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	***[5]***	*-*
ZCR	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	***[5]***	*-*
ZIA 1	*0,15*	*0,20*	*0,50*	*0,70*	*1,00*	*0,00*	*-*
ZIA 2	*0,05*	*0,05*	*0,85*	*0,90*	*0,50*	*0,00*	*-*
ZIA 3	*0,05*	*0,00*	*0,95*	*0,95*	*0,10*	*0,00*	*-*
ZIH	*0,80*	*0,15*	*0,05*	*0,20*	*3,00*	*0,00*	*-*
ZEIS1	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*1,00*	***[5]***	*-*
ZEIS2	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	***[5]***	*-*
ZERE	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*1,00*	***[5]***	*-*
ZRG 1	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*12,00*
ZRG 2	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*24,00*
ZAI	*0,75*	*0,10*	*0,15*	*0,25*	*1,00*	***[5]***	*-*
ZINS	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*3,00*	***[5]***	*-*
ZCTR 1	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*3,00*	***[5]***	*-*
ZCTR2	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	***[5]***	*-*
ZCTR3	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	***[5]***	*-*
ZRCT	*[4]*	*[4]*	*[4]*	*[4]*	*[4]*	*[4]*	*-*
ZTC	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*Arts. 157 e 158*

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 1[illegible] de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

Notas:
[1] A Cobertura vegetal paisagística e a cobertura vegetal arbórea deverão ser somados, resultando no coeficiente de permeabilidade;
[2] Mantém as características originais do terreno e de cobertura vegetal;
[3] Prevalecem os índices da Zona sobreposta, com exceção da restrição do gabarito de altura;
[4] Serão estabelecidos os índices das subdivisões da ZCTR, conforme infraestrutura instalada e ou hierarquia da via
[5] Sem limite de Potencial Construtivo Excedente

(NR)

Art. 3º A Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar com os seguintes acréscimos e alterações:

> *"**Art. 146-A.** A aquisição onerosa de PCE respeitará o gabarito de altura e não será aplicável as zonas com PCE com valor igual a zero, estabelecido no quadro de índice urbanístico do art. 146 desta lei complementar**." (AC)***

Art. 4º. O art. 196 da Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar seguinte redação:

> ***"Art. 196.** O lote situado em uma via com largura real igual ou superior ao definido para o Padrão Geométrico Mínimo – PGM, e localizados em Zonas que tenham Potencial Construtivo Excedente, de acordo com o quadro do artigo 146 desta Lei, poderão adquirir de forma onerosa do Poder Público Municipal o Potencial Construtivo Excedente." **(NR)***

Art. 5º. O art. 220 da Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar seguinte redação:

> ***"Art. 220** Desde que possua capacidade construtiva excedente, um lote poderá ter seu potencial construtivo ampliado, por meio da aquisição onerosa junto ao órgão de Gerenciamento Urbano da Prefeitura Municipal de Cuiabá." **(NR)***

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 310035003400340038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

Art. 6º. O art. 8º da Lei Complementar nº 516, de 18 de julho de 2022, passa a vigorar acrescido do § 9º com a seguinte redação:

Art. 8º (...)

"§ 9º. *Não será exigida Declaração de Possibilidade de Abastecimento de Água (DPA) e da Declaração de Possibilidade de Esgotamento Sanitário (DPE) como condição para aprovação do projeto arquitetônico, licenciamento de obras e construção, reforma ou ampliação, bem como para concessão do habite-se, sendo exclusiva responsabilidade do proprietário, mediante profissional habilitado, planejar e executar as obras de modo a assegurar o devido abastecimento de água e a correta coleta, tratamento e destinação dos efluentes sanitários, seja por meio de conexão às redes públicas, quando disponíveis e tecnicamente viáveis, ou pela implantação de sistemas individuais devidamente licenciados pelos órgãos competentes, exceto para:*

I - loteamento;

II - loteamento integrado à edificação;

III - condomínio Urbanístico; e

IV -condomínio urbanístico integrado à edificação." ***(AC)***

Art. 7º O Art. 22 da Lei Complementar nº 516, de 18 de julho de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 22. (...)

(...)

IV – as áreas dos estacionamentos cobertas e descobertas nas edificações não residenciais; ***(NR)***

V - (...)

VI – áreas técnicas destinadas a instalações e equipamentos da edificação, como casas de máquinas, reservatórios de água, centrais de ar-condicionado, entre outras, indispensáveis ao funcionamento do edifício; ***(NR)***

(...)

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

VIII - lajes técnicas destinadas a equipamentos de ar condicionado e aquecimento de água, em edificações de uso residencial e comercial limitadas a 10 m² (dez metros quadrados) por pavimento; ***(NR)***

(...)

X – subsolos destinados a qualquer uso; ***(NR)***

(...)

XIII - áreas de lazer cobertas que não possuam paredes de vedação em seu perímetro, tais como coberturas de playgrounds, coberturas de piscinas, coberturas de quadras esportivas, varandas gourmet abertas e quiosques, desde que a cobertura sirva apenas para proteção contra intempéries e não configure um ambiente fechado. ***(AC)***

(...)

"§ 3º As vagas de garagem, quando previstas, deverão respeitar o percentual destinado a pessoas com deficiência (PCD) e a idosos, conforme estabelecidos na legislação federal." ***(AC)***

Art. 8º O art. 23 da Lei Complementar nº 516, de 18 de julho de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

"*Art. 23* *Para efeito de aplicação do Potencial Construtivo Excedente, deverá ser considerada apenas a Área Construída Computável total da (s) edificação (ões) no lote.*" **(NR)**

Art. 9º O art. 43 da Lei Complementar nº 516, de 18 de julho de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 43 *Acima da altura definida pelo artigo anterior as edificações, com ou sem aberturas, deverão respeitar o recuo frontal que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo, tangente ao alinhamento predial, conforme a fórmula: D = H/10 + 1,00 m, sendo D ≥ a 1,50 m e ≤ 5,00 m, Anexo V partes integrantes desta Lei Complementar."* ***(NR)***

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 310035003400340038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

Art. 10 O Artigo 44 da Lei Complementar nº 516, de julho de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

> ***"Art. 44.*** *Será permitida a construção de edificações ou partes de edificações sem aberturas (paredes cegas) nas divisas laterais e de fundo do lote, até a altura máxima de 9,00m (nove metros), medidos a partir do nível médio do terreno no ponto de contato com a divisa.*
>
> ***Parágrafo único.*** *Acima da altura de 9,00m (nove metros), as edificações, mesmo que sem aberturas nas faces voltadas para as divisas, deverão respeitar os afastamentos mínimos estabelecidos no Art. 43 desta Lei Complementar."* ***(NR)***

Art. 11 O Art. 45 da Lei Complementar nº 516, de julho de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

> ***"Art. 45*** *Para garantia de ventilação, insolação e iluminação entre as edificações e as divisas frontal, lateral e de fundos, os afastamentos deverão ser calculados conforme a fórmula H/10 + 1, onde H corresponde à altura total da edificação sendo D ≥ a 1,50 m e ≤ 5,00 m, que substitui a constante no Anexo V, parte integrante desta Lei Complementar."* ***(NR)***
>
> ***(...)***

Art. 12 A formula das figuras "2" e "3" do anexo V da Lei Complementar nº 516, de julho de 2022, passam a vigorar com a seguinte redação:

> *"H/10 + 1, onde H corresponde à altura total da edificação sendo D ≥ a 1,50 m e ≤ 5,00 m"* ***(NR)***

Art. 13 As disposições desta Lei Complementar serão aplicadas integralmente aos projetos protocolados após sua publicação.

§ 1º. Aos projetos em processo de análise e aprovação urbanística junto ao Município e aos que possuam Alvará de Obras emitido na data de publicação desta Lei Complementar é assegurado a utilização dos critérios e parâmetros das normas vigentes à época do protocolo ou da emissão do alvará inclusive para a emissão do Habite-se.

§ 2º. Para análise e aprovação sob a égide das alterações promovidas por esta Lei Complementar deverá ser formalizada a opção expressa do interessado junto

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

ao órgão municipal competente, e implicará a substituição de projeto no processo de aprovação em andamento.

Art. 14 Ficam revogados:

I - os seguintes dispositivos da Lei Complementar nº 516, de 18 de julho de 2022:

a) o inciso I do art. 4º;
b) os §§ 1º e 2º do artigo 45;
c) os artigos 38, 39, 40 e 41; e
d) anexos VI, VII e VIII.

II – os seguintes dispositivos da Lei Complementar Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015:

a) o inciso LI do art. 5º;

b) os artigos 142, 143, 144 e 150.

Art. 15 O Poder Executivo Municipal regulamentará, no que couber, as disposições desta Lei Complementar.

Art. 16 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

ABILIO BRUNINI
PREFEITO MUNICIPAL

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

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

Cuiabá-MT, 30 de maio de 2025

ATA DA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO – CMDE

1. INFORMAÇÕES GERAIS

Data: 30 de 05 de 2025
Horário:
Início: 09:00
Término: 12:00
Local: FIEMT

Tipo de Reunião: Extraordinária

3. PAUTA

3.1 Análise e aprovação do projeto de lei que altera dispositivo de leis complementares nº 389/2015 e nº 516/2022.

3.2 O projeto de alteração da Lei Municipal de Regularização Fundiária (Lei Complementar 523/2023) de Cuiabá, buscando alinhamento com a Lei Federal 13.465/2017 (REURB).

4. ABERTURA

5. EXPEDIENTE

5.1 Posse dos conselheiros

O secretário e presidente deu posse aos conselheiros presentes indicados na lista em anexo a esta ata.

6. ORDEM DO DIA

6.1 ANALISE E APROVAÇÃO DO PROJETO DE LEI

Apresentação: Análise e aprovação do projeto de lei que altera dispositivo de leis complementares nº 389/2015 e nº 516/2022, dispõe afastamento e recuos das edificações, permeabilidade do solo, área computável e dá outras outras providências.

Discussão:

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

Manifestação 1 (Presidente/José Afonso Botura Portocarrero):

- Pede atenção para a posse dos novos membros.
- Declara todos empossados.
- Informa que a pauta é a discussão do projeto de lei para alteração da lei 389, de 2015, e 516 de 2022.
- Chama Caroline Brito, secretária adjunta de desenvolvimento urbano, para iniciar a discussão.
- Menciona que o prefeito Abílio Brunini está a caminho e ajudará a conduzir a discussão.
- Sugere que a discussão seja aberta para cada ponto apresentado.
- Informa que são 3 minutos para cada conselheiro que quiser se manifestar.
- Convida a conselheira Dorianne da UFMT a falar.
- Pergunta se Doriane tem alguma dúvida específica.
- Lembra que conselheiros devem falar nome e instituição para gravação.
- Anuncia a votação.
- Faz um ajuste rápido para dar posse ao secretário municipal de economia, Jairo Pereira Rocha (titular), e Fernando Oliveira (suplente), declarando-os empossados.
- Coloca a matéria em votação após os esclarecimentos.
- Explica o procedimento de votação: quem se satisfaz com as explicações e concorda permanece sentado.
- Anuncia que a proposta está aprovada com um voto contra e abstenções.
- Convida todos para um café rápido.
- Menciona que a pauta continua.

Manifestação 2 (Caroline Brito, Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano):

- Apresenta o objetivo da lei: alterar dispositivos da lei complementar 389/2015 e o código de obras lei 516/2022.
- Enumera os principais assuntos: afastamentos e recuos das edificações, permeabilidade do solo, área computável, entre outras providências.
- Detalhha a alteração no Artigo 145 A da lei complementar 389: área permeável mínima de 25% da área total do lote, mantida descoberta.
- Explica a composição mínima da área permeável: 10% para cobertura vegetal paisagística (gramíneas, forrações, pequeno porte), 5% para cobertura vegetal arbórea (espécies adequadas ao ambiente urbano).

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 4.605 de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

- Informa que até 10% do lote pode ser composto por materiais construtivos que garantam permeabilidade (granulados, pedriscos, seixos, deques com espaçamento, pisos drenantes) mediante aprovação técnica.
- Esclarece que a área permeável de 25% deve ser mantida integralmente descoberta, não podendo ser coberta por beirais, marquises, projeções de pavimentos superiores ou qualquer outro tipo de cobertura, exceto pergolado vazado que não prejudique insolação e permeabilidade.
- Menciona que áreas destinadas a estacionamento de veículos não podem ser consideradas como área permeável para cumprimento dos percentuais.

Manifestação de atenção:

- Pede para apertar e segurar o microfone.
- Informa que o microfone está ligado.
- Lembrou (provavelmente sobre algo).
- Pede que conselheiros falem nome e instituição para gravação.
- Chama a Conselheira Doriane novamente.
- Informa que o tempo está acabando.
- Menciona que o conselho pode criar câmaras técnicas para acompanhar e colaborar com as câmaras da prefeitura.
- Chama o último conselheiro inscrito.
- Convida a todos para um café rápido.
- Menciona que a pauta continua.
- Sugere zerar a pauta.

Manifestação 4 (Conselheira Doriane Azevedo da UFMT):

- Cumprimenta a todos.
- Gostaria de ouvir a análise dos conselheiros, secretarias técnicas e concessionárias sobre os possíveis impactos positivos e negativos das mudanças propostas.
- Sugere que, caso não haja essa análise imediata, a discussão vá para a Câmara Setorial do conselho.
- Reforça a visão de conjunto, relacionando a lei de uso e ocupação do solo com a retirada do plano diretor, e questiona se esta não seria uma oportunidade para uma discussão casada.
- Afirma concordar com muitos pontos colocados pelo Prefeito, especialmente sobre o direito à propriedade e a necessidade de compensação para proprietários de áreas como ZIAs e Centro Histórico.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
com o identificador 310035003400340038003A00500052004100, Documento assinado
digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves
Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

- Concorda que o cadastro unifinalitário é meramente de arrecadação e não de planejamento.
- Afirma que a falta de dados concretos dificulta a construção de políticas públicas.
- Reitera que considera acertada a gestão ter retirado o plano diretor da Câmara.
- Questiona se a alteração da lei de uso e ocupação do solo não deveria estar ligada à revisão do plano diretor, já que aquela é uma operacionalização deste, sugerindo uma discussão mais coordenada.
- Menciona ter lido a lei e anotações, citando alterações nos coeficientes para ZUM (ocupação para 0,75, aproveitamento sem limite), ZPR, ZAI (aproveitamento de 0,60 para 0,75), e ZCT.
- Observa que a maior parte da macrozona urbana é ZUM, com potencial construtivo sem limite.
- Coloca que nem toda verticalização efetivamente adensa populacionalmente, e que em Cuiabá o adensamento tem sido construtivo, não habitacional/populacional.
- Sugere que seria o momento de reunir as boas ideias e pensar de forma sistêmica, considerando as necessidades de Cuiabá.
- Menciona que muitos construtores sofreram com a demarcação de ZIAs.
- Afirma que o ar condicionado está congelante.
- Reitera sua preocupação com a ZUM, a capacidade de suporte das infraestruturas (águas, esgoto, energia, etc.), e se não seria mais prudente discutir isso de forma calma e tranquila.
- Oferece-se para ter acesso aos dados e mostrar cenários.
- Questiona se não seria mais prudente haver uma observação de ressalva na aprovação da ZUM neste momento, dada a falta de estudos e a variação na capacidade de suporte da infraestrutura nas diferentes áreas de ZUM.
- Interjecta "E a gente tem gente de tudo, né?".
- Pergunta "Que é mais alta que o venal?" (referindo-se ao valor de mercado vs valor venal).
- Pergunta "Mas então, por que sem limite?".
- Comenta "Mas azul é isso, né?".
- Recomenda olhar as siglas.
- Afirma que a câmara setorial já está criada, apenas precisa ser revivida.

Manifestação 5 (Diogo do SINDUCON):

- Cumprimenta o Prefeito.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

- Identifica-se como conselheiro titular pelo Sinduscon e vice-presidente do sindicato.
- Parabeniza pelo trabalho.
- Afirma que o Sinduscon está de acordo com a alteração e que o trabalho deve acelerar, medindo ao longo do tempo e fazendo mudanças se necessário.
- Declara estar de acordo com a aprovação da minuta.

Manifestação 6 (Prefeito Abílio Brunini):

- Cumprimenta a todos e pergunta se já leram a minuta do projeto de lei.
- Oferece-se para responder perguntas.
- Afirma que as políticas urbanas de Cuiabá são "fakes", "mentira", "balela", pois não há fiscalização e o que se faz é diferente do que se aprova.
- Explica que a fiscalização não existe após o "habite-se", permitindo que a permeabilidade seja desfeita, áreas construídas multiplicadas, etc..
- Defende a necessidade de planejamento urbano com "verdade" e fiscalização do essencial e verificável.
- Sugere o uso de imagens de satélite ou drone para fiscalização da permeabilidade, como já feito para IPTU e por programas ambientais.
- Explica que a proposta de lei estabelece um único critério de permeabilidade: 25% de área descoberta permeável, com definições já praticadas: 5% arbórea, 10% paisagística (vegetal), 10% materiais complementares (brita, cascalho, piso drenante).
- Menciona que os 10% de materiais complementares podem ser usados para estacionamento, contanto que não sejam cobertos.
- Afirma que a fiscalização da permeabilidade será feita com inteligência artificial e rastreamento por satélite ou drone, calculando áreas descobertas.
- Discute a atualização do Perímetro Geométrico Mínimo (PGM), afirmando que se é um espaço que não pode ser ocupado, é uma apropriação do município e deve ser indenizado.
- Propõe a compensação por potencial construtivo para áreas afetadas pelo PGM, e no próximo ano, opção de indenização.
- Simplifica os cálculos de recuo e afastamentos, eliminando fórmulas complexas baseadas no uso (longa/curta permanência), focando apenas na ventilação e insolação.
- Estabelece um afastamento máximo de 5m e uma fórmula simples: 10% da altura + 1m (h/10 + 1m), com afastamento mínimo de 1,5m.
- Manteve a possibilidade de colar na divisa nos primeiros 9 metros de altura se não houver abertura.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A005000520041 00, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

- Discute a Reforma Tributária e a arrecadação municipal pelo consumo, argumentando que a cidade precisa crescer para ter mais gente e aumentar a arrecadação.
- Defende a verticalização como a forma mais econômica e eficiente de crescimento para Cuiabá, que tem um raio grande mas baixo adensamento.
- Critica as leis atuais por dificultarem a verticalização, mencionando o limite de adensamento.
- Argumenta que um terreno verticalizado (100 pavimentos) arrecada 100 vezes mais IPTU.
- Queria acabar com a outorga onerosa, mas o procurador vetou por ser renúncia de receita.
- Remove o limite de adensamento para permitir a construção de prédios altos (ex: 100 pavimentos), defendendo a liberdade do empreendedor e os empregos gerados.
- Apresenta os 4 pontos principais da proposta: organização/indenização do PGM, organização/fiscalização da permeabilidade, simplificação/controle dos afastamentos, e organização/controle do adensamento.
- Afirma que a proposta é simples e já reflete práticas de fiscalização/aprovação.
- Menciona que a tabela apresentada não altera o que já existe, exceto pela remoção do limite de adensamento.
- Respeitou o gabarito em áreas restritas (ex: circulação aérea, centro histórico), e o coeficiente de permeabilidade em áreas de interesse ambiental ou com particularidades.
- Houve uma padronização, e quem constrói perdeu um pouco em flexibilidade de permeabilidade, mas ganhou em possibilidade de construir mais e ter mais liberdade.
- Não alterou as zonas existentes neste momento, mas a mudança no adensamento as influencia.
- Planeja simplificar as zonas futuramente (interesse ambiental, uso múltiplo, interesse social, centro histórico), criticando as siglas existentes.
- Responde a pergunta de Ernani Calhau sobre ZIAs, esclarecendo que não está na pauta atual, mas que estão conversando com o Ministério Público e estudando o que é de fato interesse ambiental.
- Menciona que a prefeitura perdeu um processo e foi condenada a indenizar uma área designada como ZIA onde a pessoa foi proibida de construir.
- Apresenta ao Ministério Público a necessidade de indenizar áreas de interesse ambiental ou remover a caracterização de ZIA se não for o caso.
- Cita que o Código Florestal já define interesse ambiental (margens de córregos, nascentes, rios) e critica o "picoteamento" de ZIAs em Cuiabá.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

- Afirma que a tabela apenas mantém a informação sobre ZIAs para mostrar que não há alteração nesta lei.
- É a favor de indenizar áreas que são de fato interesse ambiental e devolver outras para a população.
- Responde a Doriane sobre a relação com o plano diretor: ambos deveriam tratar de políticas macro; o plano diretor atual e a proposta enviada à Câmara eram inadequados.
- Quer um plano diretor que defina vetores de crescimento, objetivos e parâmetros, e algumas questões pontuais (viário, parques), eliminando "picotes" no perímetro urbano.
- Afirma que a proposta atual é de mudanças de normas urgentes para destravar projetos parados (alguns desde 2021).
- Concorda que plano diretor e lei de uso/ocupação são integrados e podem ser discutidos juntos em audiências públicas, mas a lei atual tem emergência para aprovação.
- Explica o equívoco na compreensão de ZUM e ZPR, usando Santa Rosa como exemplo de bairro "preferencialmente desvalorizado".
- Defende a verticalização em vias locais em áreas ZUM, argumentando que distribui melhor o fluxo de veículos do que concentrá-lo em vias coletoras/principais.
- Usa bairros de São Paulo como exemplo de serenidade em vias locais com prédios altos.
- Acredita que a preocupação de Doriane sobre a ZUM é válida, mas por ser "rumo ao desconhecido" e não haverá grandes mudanças repentinas.
- Argumenta que a própria regra do jogo limita o investimento; o potencial construtivo base da ZUM é 1, e investidores calcularão que é muito mais caro construir alto ali do que em áreas com potencial 3.
- Explica que o valor de venda é determinado pelo mercado, e investidores buscam diminuir despesas na aquisição do terreno e construção para aumentar a margem de lucro.
- Reitera que a mudança no adensamento na ZUM permitirá prédios de 2-4 andares com impacto praticamente zero, que já existem.
- Defende a remoção do limite para padronizar e dar liberdade, idealmente simplificando as zonas para apenas 3 (histórico, ambiental, misto/livre).
- Aceita o convite para reuniões da câmara temática em seu gabinete.
- Enfatiza a pressa nas mudanças para destravar o município, citando projetos parados há anos.
- Argumenta que a cidade parada não atrai investimento e é cara para construtores.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
ICP Brasil
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

- Menciona ter recebido interesse de mais de 15 empresas de fora após falar em liberar a construção civil e alvará autodeclaratório.
- Questiona se querem que o investimento vá para outras cidades do Mato Grosso e não para Cuiabá.
- Observa que Cuiabá parece estática, sem grandes prédios em construção no entorno da prefeitura.
- Não quer esperar e a decisão é do coletivo.
- Afirma que as discussões técnicas foram feitas e as mudanças simplificam conceitos, podendo ser revistas se necessário.
- Brinca sobre José Fogo e ser o primeiro prefeito arquiteto eleito e careca.
- Brinca que não foi homem o suficiente para fazer engenharia.
- Pede para seguir para a votação, evitando "reflexão filosófica".
- Instrui a todos para assinarem e tirarem foto para evitar burocracia futura.
- Menciona que terá que sair.
- Gosta do lugar da reunião e pedirá para usar o espaço novamente.

Manifestação 7 (Daniel Monteiro do Sindicato Rural de Cuiabá):

- Cumprimenta a todos.
- Identifica-se em nome do prefeito e como diretor do Sindicato Rural de Cuiabá.
- Pergunta se a questão da permeabilidade do solo e drenagem, com a mudança do Artigo 145-A, seria com o objetivo de resolver problemas de chuva.
- Questiona o que isso acarretaria juridicamente para terrenos baldios ou não.
- Acha que a lei ficou meio "bingo" (ambígua/confusa) em relação ao que pode gerar no passado.

Manifestação 8 (Ernani Calhau do Um Sido Um Cuiabano):

- Cumprimenta a todos.
- Identifica-se como conselheiro do Um Sido Um Cuiabano.
- Pergunta se foram estabelecidos critérios técnicos para definir as áreas de interesse ambiental (ZIAs), pois, segundo ele, não há estudo técnico que justifique a inclusão de certas áreas.
- Afirma que a falta de definição técnica é contrária à legislação.
- Sugere que quem definiu as ZIAs foram construtores que não conseguiram comprar certas áreas.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

- Comenta "Ah" durante a fala do Prefeito sobre as ZIAs.
- Comenta sobre o registro da votação: "Tudo tem Garrido ainda".
- Aprova e parabeniza a proposta.
- Gostou da frase sobre pensar 50 anos à frente.
- Menciona estar trabalhando em uma proposta para um evento com o CAU, trazendo experiências sobre centros históricos de São Paulo, para começar a pensar o centro histórico de Cuiabá para daqui a 50 anos.
- Reconhece que será necessário "queimar etapas" no presente, mas que estão de parabéns e apoiando.
- Coloca o Um Sido Um Cuiabano à disposição da prefeitura e menciona ter visitado o local.

Manifestação 9 (Júnior do SECOVI):

- Cumprimenta a todos.
- Identifica-se como Júnior, do Secovi (sindicato de habitação).
- Explica que o Secovi e seus associados estão envolvidos na comercialização de imóveis e a questão do aproveitamento dos terrenos impacta diretamente a atividade.
- Vê a proposta com bons olhos e apoia totalmente, esperando que traga maior possibilidade de uso dos terrenos e facilite a comercialização e atração de investimentos.
- Menciona que um dos maiores problemas na comercialização são os terrenos com dificuldade de potencial construtivo e baixo aproveitamento.
- Cita que a imobiliária onde trabalha está situada no Santa Rosa e eles vivem a situação de imóveis desocupados por falta de "uso/aproveitamento".
- Antecipa o voto do Secovi como favorável.

Manifestação 11 (Conselheiro do CORECON):

- Cumprimenta o prefeito e conselheiros.
- Identifica-se como conselheiro do Corecon (Conselho Regional de Economia).
- Menciona que aceitou o convite para o conselho e admira arquitetos como José Fogo de Porto Carreiro e José Antônio Lemos dos Santos.
- Observa que o prefeito é, acredita, o primeiro arquiteto prefeito de Cuiabá.
- Concorda que o prefeito é o primeiro *eleito* e *careca* prefeito arquiteto.
- Entendeu a colocação do prefeito e acha importante que a administração é rápida.
- Cita Vladimir Dias Pino sobre a rapidez das gestões.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

- Concorda que Cuiabá tem pressa e acha o adensamento importantíssimo.
- Apoia o exemplo do Santa Rosa.
- Preocupa-se com a falta de um plano diretor com pensamento de médio e longo prazo (30-50 anos à frente).
- Lembra-se de cursos sobre planos diretores e da participação da UFMT no primeiro plano diretor de Cuiabá nos anos 90.
- Cita Laura Antunes Maciel sobre Cuiabá ser "sempre remendada às pressas" e pede para parar com isso.
- Confia no prefeito como arquiteto para ter um pensamento de longo prazo e espera que ele permaneça no cargo.
- Menciona um trabalho sobre o CREA e a engenharia em Cuiabá, destacando que a engenharia começou na UFMT com outros cursos.
- Cita uma pesquisa que indica que muitos administradores de Mato Grosso foram engenheiros (Pedro Taques, Dante de Oliveira, Júlio Campos, Garcia Neto, Frederico Campos, Blairo Maggi, Mauro Mendes).
- Finaliza parabenizando o prefeito como o primeiro arquiteto eleito e administrador da cidade, oferecendo sua ajuda como pessoa mais velha.

Manifestação 12 (André do CREA):

- Identifica-se como André, do CREA.
- Corrobora com o que Doriane colocou.
- Menciona que receberam o material para leitura há poucos dias e há muita coisa que os técnicos precisam discutir com quem opera.
- Afirma que a visão técnica talvez seja diferente da burocrática.
- Sugere que a reativação do IPDU (Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano), que tem as informações e planeja a cidade tecnicamente, seria importante.
- Defende a reativação das comissões temáticas e a participação de colegas, oferecendo a disposição do CREA.
- Pede que não seja uma coisa "rápida" (ex: uma semana para ler e pedir apoio), mas uma coisa construída, com metas e verificações.
- Usa o exemplo da dificuldade de achar projetos antigos na prefeitura para ilustrar a falta de informação.
- Defende que hoje, com dados, é possível verificar se algo não está dando certo e mudar a regra, adequando-se.
- Cita a arquitetura que vê a cidade como um "ente vivente", não algo amarrado a uma regra básica, usando Brasília como exemplo (rua comercial que é um "inferno" à noite).

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A005000520041000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

- Sugere que se pudesse participar mais e fosse algo construído.
- Conta com o apoio do CREA para a alteração, entendendo que é pertinente para dar garantia a quem aprova projetos de que está seguindo a lei.
- Reconhece a grande quantidade de projetos para serem aprovados e as dificuldades funcionais.
- Pede que a discussão seja um pouco melhor construída antes do conselho aprovar a proposta.
- **Deliberação:** Decisão tomada pelo conselho pela aprovação do projeto de lei, com um voto contra proferido pela conselheira Doriane, representante da UFMT, com a ressalva de que o projeto deveria ser encaminhando anteriormente a câmara setorial.

Ao fim, o Prefeito Abilio Brunini disse:

O Prefeito agradece a todos e sugere que as próximas reuniões plenárias, faça por vídeo, salve um vídeo no YouTube, faz a apresentação, para que todos possam acompanhar e assistir na hora que quiser e solicita a confirmação dos outros conselheiros.

A conselheira Doriane chama atenção para as reuniões presenciais, que tanto reuniões extraordinárias quanto as ordinárias seriam as quintas, porque alguns conselheiros, como os professores, fazem sua agenda do semestre baseado nas reuniões marcadas.

Sugere o Prefeito uma reunião para isso, a disponibilidade de e-mail e documentos bem como as votações podem ser online, com confirmação de voto por e-mail, em caso de não resposta por parte do Conselheiro, seria considerado como voto favorável a questão. Que a versão on-line seria tudo mais rápido porque não precisa fazendo reunião presencial que as vezes é para só assistir e tomar votação. Informa o prefeito que existe muito processo parado no CMDE, mais de 30, esperando análise de como era técnica, ou de comissão, ou de alguma coisa assim. Informa o prefeito que vai baixar um decreto sobre isso, que EIV será analisado em no máximo 20 (vinte) dias, que hoje tem que ficar marcando reunião para análise o que deixa o processo mais moroso e por causa disso, não dá tempo de analisar todos os processos.

Diz que a pessoa grava em qualquer lugar, com uma câmera de celular, até mesmo, a apresentação do EIV. Que via YouTube, pode ter a consulta pública para qualquer pessoa da população. Que hoje é restrito apenas a esse conselho. Que é melhor ser disponibilizado link online juntamente com o estudo, disponibilizando para os conselheiros e a comunidade e que qualquer manifestação será por e-mail, que é um registro oficial, e depois responde por e-mail e registrando todo o histórico daquele processo, com analise no prazo de 20 dias.

Informa que é muito mais prático. Informa que é não é misto. Propõem que as audiências públicas serão transmitidas por YouTube, que a LOA já está nesse nível, que fica disponibilizado para quem quiser assistir.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

6.2 ANALISE E APROVAÇÃO DO projeto de alteração da Lei Municipal de Regularização Fundiária (Lei Complementar 523/2023) de Cuiabá, buscando alinhamento com a Lei Federal 13.465/2017 (REURB)

A reunião teve como objetivo principal apresentar e discutir o projeto de alteração da Lei Municipal de Regularização Fundiária (Lei Complementar 523/2023) de Cuiabá, buscando alinhamento com a Lei Federal 13.465/2017 (REURB) e a eliminação de entraves locais que dificultavam a regularização fundiária.

Foram detalhadas as principais mudanças propostas, incluindo a retirada de dispositivos que apenas repetiam a lei federal, a adequação do tipo de lei (de complementar para ordinária), a eliminação do tamanho mínimo de lote para regularização, a simplificação dos procedimentos de publicidade e impugnação, e a adequação das modalidades de REURB às previstas na legislação federal.

Destacou-se a necessidade de revogar o artigo 15 da lei municipal, que restringia a legitimação fundiária apenas à REURB-S, contrariando a legislação federal, para permitir a legitimação fundiária em ambas as modalidades (REURB-S e REURB-E), conforme previsto na lei federal.

Houve consenso sobre a importância de garantir publicidade, transparência e participação social nos processos, bem como a destinação exclusiva dos recursos arrecadados para o fundo de regularização fundiária, evitando desvios para outras finalidades.

A reativação do Conselho de Regularização Fundiária foi apontada como fundamental para a definição dos valores, acompanhamento dos processos e deliberação sobre o uso dos recursos do fundo, sendo informado que o conselho está inativo desde 2018 e já foi encaminhada sua reativação à Câmara Municipal.

Ao final, a proposta de alteração da lei, com a ressalva da retirada do artigo 15, foi aprovada por unanimidade pelos conselheiros presentes, após discussão e esclarecimentos sobre os principais pontos.

Tema 1: Apresentação das Alterações na Lei Municipal de Regularização Fundiária (REURB)

Relato:

- Secretaria Michele, apresentou as motivações para a alteração da lei municipal, destacando a necessidade de alinhamento com a lei federal e a eliminação de entraves locais que dificultavam a regularização de núcleos urbanos consolidados.

- Pontos principais:

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A0050005200410 0, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

- Retirada de dispositivos que apenas repetiam a lei federal, evitando desatualizações futuras e a necessidade de alterar a lei municipal a cada mudança na legislação federal.

- Mudança do tipo de lei de complementar para ordinária, pois planos urbanísticos não são atribuição de lei complementar.

- Especificação de que a REURB se aplica a núcleos urbanos (mínimo uma quadra), não a processos individuais, conforme a lei federal, e esclarecimento de que processos individuais não se enquadram na REURB.

- Exclusão da figura da "REURB inominada", mantendo apenas as modalidades previstas na lei federal (REURB-S, de interesse social, e REURB-E, de interesse específico).

- Detalhamento do procedimento de publicidade e impugnação, com obrigatoriedade de publicação na Gazeta Municipal e prazos específicos para impugnação, visando maior transparência e cumprimento da exigência federal.

- Eliminação do tamanho mínimo de lote (70m²) para regularização, seguindo a lei federal que não impõe limites mínimos ou máximos, permitindo regularização de lotes menores, inclusive de 40m², garantindo dignidade aos moradores.

- Simplificação da regularização de áreas de APP, equipamentos comunitários e áreas verdes, condicionando apenas à existência de estudos técnicos ambientais e de risco que comprovem a viabilidade, sem necessidade de lei específica para cada caso, conforme a lei federal.

- Destinação dos valores arrecadados exclusivamente ao fundo de regularização fundiária, com previsão de uso restrito para ações de regularização, evitando desvios para outras finalidades da prefeitura.

- Obrigatoriedade de envio das matrículas registradas pelos cartórios ao município para atualização do cadastro imobiliário, visando manter o banco de dados atualizado.

***Deliberações:**

- Aprovação das alterações propostas, com destaque para a revogação do artigo 15 da lei municipal, permitindo a aplicação plena da legislação federal.

Ações/Compromissos:

- Michele: Encaminhar a proposta de alteração à Câmara Municipal.

- Reativação do Conselho de Regularização Fundiária (já em tramitação na Câmara).

- Cartórios: Enviar matrículas registradas ao município para atualização cadastral.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

6.3: Discussão sobre Valores e Fundo de Regularização*

Relato:

- Foi questionado sobre a definição dos valores a serem pagos pelos beneficiários da regularização, manifestando preocupação com a acessibilidade dos valores para a população.

- Secretaria Michele esclareceu que os valores atualmente são definidos por decreto, e que, após a alteração da lei, será proposta a revisão do decreto vigente, com participação do Conselho de Regularização Fundiária, que delibera sobre o uso dos recursos do fundo.

- Foi informado que o conselho está inativo desde 2018, mas já foi encaminhada sua reativação à Câmara Municipal para garantir a participação social e transparência na definição dos valores.

Deliberações:

- Tratar a definição dos valores no âmbito do Conselho de Regularização Fundiária, após sua reativação.

Ações/Compromissos:

- Secretaria Michele: Reativar o Conselho e convocar reunião para tratar dos valores e da destinação dos recursos do fundo.

6.4: Experiências e Colaborações Técnicas

Relato:

- Doriane relatou experiências de projetos-piloto em parceria com o Ministério Público, destacando a importância dos estudos técnicos interdisciplinares (incluindo geólogos e assistentes sociais) para a regularização, especialmente em áreas de APP, e a necessidade de análise criteriosa das condições ambientais e sociais.

- Foi ressaltado que a identificação do tipo de REURB (S ou E) depende de pesquisa, entrevistas e vistorias, não de critérios subjetivos.

- Professor Porto Carreiro (CREA) reforçou a relevância das alterações, destacou a importância do REURB para garantir dignidade e segurança jurídica à população, e colocou o CREA à disposição para colaborar tecnicamente, inclusive com capacitação de profissionais.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

Deliberações:

- Manter a exigência de estudos técnicos ambientais e de risco para regularização de áreas sensíveis, conforme a legislação federal.

Ações/Compromissos:

- CREA: Disponibilizar profissionais e recursos para capacitação e apoio técnico à secretaria e aos processos de regularização.

6.5: Relação com o Ministério Público e Fiscalização

Relato:

- Marlon Latorraca questionou sobre a resistência do Ministério Público à REURB e os desafios enfrentados em processos judiciais.

- Michele informou que houve diálogo com o MP, especialmente com a doutora Maria Fernanda, que compreendeu as alterações propostas, desde que haja compromisso do município com a fiscalização e a não ocupação de novas áreas públicas.

- Foi estabelecida parceria com a Secretaria de Ordem Pública para intensificar a fiscalização, ativar canais de denúncia e evitar novas ocupações irregulares, com compromisso de atuação conjunta.

- Ficou claro que áreas já ocupadas há muitos anos, desde que não apresentem risco ambiental, serão regularizadas, enquanto novas ocupações serão coibidas.

Deliberações:

- Compromisso do município em fiscalizar e evitar novas ocupações irregulares, com atuação da Secretaria de Ordem Pública.

Ações/Compromissos:

- Secretaria de Ordem Pública: Ativar canais de denúncia e intensificar fiscalização em parceria com a Secretaria de Habitação.

6.6: Aspectos Jurídicos e Revogação do Artigo 15

Relato:

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A005000520041003, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

- Pabllo e outros participantes destacaram que o artigo 15 da lei municipal restringia indevidamente a legitimação fundiária, contrariando a lei federal, pois limitava a legitimação apenas à REURB-S.

- Michele confirmou que a intenção é revogar esse artigo para garantir a aplicação plena da legislação federal, permitindo a legitimação fundiária em ambas as modalidades.

- Houve debate sobre a competência legislativa municipal e a necessidade de revogar dispositivos que criem restrições não previstas na lei federal, para evitar conflitos e garantir segurança jurídica.

- Foi sugerido que, além da revogação, se utilize resoluções ou decretos para regulamentar procedimentos locais, sem criar entraves adicionais.

Deliberações:

- Aprovação da revogação do artigo 15 da Lei Complementar 523/2023, com inclusão dessa alteração na proposta encaminhada à Câmara.

Ações/Compromissos:

- Michele: Incluir a revogação do artigo 15 na proposta de alteração e encaminhar para tramitação.

6.7: Encaminhamentos Finais e Votação*

Relato:

- Após discussão, a proposta de alteração da lei, com a ressalva da retirada do artigo 15, foi colocada em votação e aprovada por unanimidade pelos conselheiros presentes.

- Foi solicitada a assinatura da lista de presença pelos conselheiros para registro da reunião.

Decisões:

- Aprovação unânime da proposta de alteração da lei municipal de regularização fundiária, com a revogação do artigo 15.

Ações/Compromissos:

- Conselheiros: Assinar lista de presença para registro formal da reunião.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

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

Observação:

Caso surjam dúvidas ou necessidade de acompanhamento de algum ponto específico, recomenda-se contato direto com a Secretaria de Habitação ou participação nas próximas reuniões do Conselho de Regularização Fundiária. A participação de diferentes setores técnicos e sociais foi destacada como fundamental para o sucesso da regularização fundiária em Cuiabá, e o processo de revisão da lei busca garantir maior efetividade, justiça social e segurança jurídica para os moradores dos núcleos urbanos consolidados

JOSÉ AFONSO BOTURA PORTOCARRERO
Presidente do Conselho Municipal Estratégico - CMDE

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

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

Cuiabá-MT, 30 de maio de 2025.

ATA DA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO – CMDE

Representantes do Poder Público Municpal		
Secretaria Municipal de Meio Ambiente **SMUrb**	T: Cassia Abdalla S: Lauro Boa Sorte Carneiro	
Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária - **SMHabt**	T: Willian Campos S: Michelle Almeida Dreher Alves	
Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras **SMInfra**	T: Reginaldo Teixeira S: Sebastião Caetano Belém	
Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana **SEMOB**	T: Janaina Espindola dos Santos S: Jeancarlo Costa Campos	
Secretaria Municipal de Economia - **SMEconomia**	T: JAIRO PEREIRA ROCHA S: FERNANDO OLIVEIRA	
Secretaria Municipal de Planejamento **SMP**	T: Nivaldo de Almeida Carvalho Junior S: Patrícia Afonso dos Reis	
Secretarua Municipal de Governo - **SMGov**	T: Ananias Filho S:	
Secretaria municipal de Assistência Social e direitos Humanos **SMSocial**	T: Layla Carrijo dos Santos S: Francisco Cesar R. Alves	
Secretaria Municipal de Saúde – **SMS**	T: Daniela Cristina do Espírito Santo S: Joselma Pereira Agulho	
Secretaria Municipal de Educação **SME**	T: Maria Aparecida Pereira de Oliveira S: Solange Marciano	
Secretaria Municipal de Segurança Pública **SMSeg**	T: Francyanne Siqueira Chaves Lacerda S: Cleverson Leite	

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

Fundação Universidade Federal de Mato Grosso **UFMT**	T: Doriane Azevedo S: Frank Giordany Fraporti	
Secretaria Estadual de Infraestrutura **SINFRA**	T: Francielle Margon S:	
Secretaria Estadual de Meio Ambiente **SEMA**	T: S:	
Secretaria de Estado de Segurança Pública **SESP**	T: S:	
Representantes de Conselhos Profissionais		
Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – **CREA-MT**	T: Juarez Samaniego S: André Luis Schuring	
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – **CRECI-MT**	T: Deivsen Benites S:	
Conselho de Arquitetura e Urbanismo – **CAU-MT**	T: Lise Bocorni S: Kamila Monteiro	
Conselho Regional de Economia – **CORECON-MT**	T: Rosbec Bucair S:	
Ordem dos Advogados do Brasil – **OAB-MT**	T: Marlon de Latorraca S: Tatiana Monteiro Costa e	
Conselho Regional de Administração **CRA-MT**	T: Luis Cesar Simões de Arruda S: Lécio Victor Monteiro Costa	
Conselho Regional de Serviço Social – **CRESS-MT**	T: S:	

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

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

Câmara Municipal do Município **CMC**	T: Dilemário do Vale Alencar S: Elimara Zeferine de Araújo	
Procuradoria Geral do Município PGM **PGM**	**T:** Patricia Cavalcanti Albuquerque **S:** Edilson Rosendo da Silva	
Entidades Sociedade Civil Organizada		
União Coxipoense de Associação de Moradores **UCAM**	T: Varleidi Araujo Rocha S: Walter Maria de Arruda	
União Cuiabana de Moradores de Bairros **UCAMB**	T: José Carlos Miranda Andrade S: Jonathan Martins	
Sindicato dos Arquitetos e Urbanistas de MT- **SINDARQ-MT**	T: João Antonio S. Neto S: Nathalia Frank	
Instituto de Arquitetos do Brasil - **IAB/MT**	T: Wilson Fernando Vargas de Andrade S: João Gabriel Sales Antoniacomi	
Associação Muxirun Cuiabano	T: Antônio Ernani Pedroso Calhão S:Thania Arruda	
Associação Mato-Grossensse dos Municípios - **AMM**	T: André Falcão S: Francisco Jesus de França Junior	
Sindicato Rural	T: Luciana Rosa Gomes S: DANIEL MONTEIRO DA SILVA	
Representantes do poder público Estadual e Federal		
Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – **IPHAN**	T: Ana Joaquina da Cruz Oliveira S: Fernanda Araújo Marques da Silva	
Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – **IBGE**	T: Aurelino Levy Dias de Campos S: Bruno Beiral	

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

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

Representantes de Conselhos Profissionais		
Energiza	T: Dayany Jaqueliny Oliveira da Costa S:	
Associação Comercial e Emprepresrial de Cuiabá- **ACC**	T: Samanta Fernandes S:	
Sindicato das empresas de compra e venda e administração de imóveis residenciais comerciais e condomínios - **SECOVI/MT**	T: Marco Sérgio Pessoz S: Guido grando Junior	
Associação Matogrossensse de Transporte Urbanos **MTU**	T: S:	
Câmara dos Dirigentes Logistas - CDL	T: S:	
Federação das Câmaras de Dirigentes Logistas **FCDL**	T: GUSTAVO NASCIMENTO S:	
Sindicato das Industriaas da Construção Civil SINDUSCON	T: Diogo Marine Marine Marchioto S: Heitor Ribeiro Teixeira	

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 310035003400340038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 10.063, de 25 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

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

ROTEIRO PARA 2ª PLENÁRIA EXTRAORDINÁRIA DO CMDE – 30/05/2024

1- ABERTURA – BOAS VINDAS AOS PRESENTES

2- POSSE DOS NOVOS CONSELHEIROS

- **-Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano – SMUrb**
  T: Cassia Abdalla
  S: Lauro Boa Sorte Carneiro

- **Secretaria Municipal de Governo - SMGov**
  T:
  S: Mariana Almeida Borges

- **Secretaria Municipal de Planejamento - SMP**
  T: Nivaldo de Almeida Carvalho Junior
  S: Patrícia

- **Secretaria Municipal de Educação – SME**
  T: Maria Aparecida Pereira de Oliveira
  S: Solange Marciano

- **Secretaria Municipal de Segurança Pública – SMSeg**
  T: Francyanne Siqueira Chaves Lacerda
  S: Cleverson Leite

- **Sindicato dos Arquitetos e Urbanistas de MT- SINDARQ-MT**
  T: João Antônio S. Neto
  S: Nathalia Frank

- **Sindicato Rural**
  T: Daniel Monteiro da Silva
  S: Bruno Emmanuel

- **Associação Muxirun Cuiabano**
  T: Antônio Ernani Pedroso Calhão
  S:Thania Arruda

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador: 3100350036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

- **Federação das Câmaras de Dirigentes Logistas – FCDL**
  T: Gustavo de Tárcio Correa Nascimento
  S: David Pintor

3. VERIFICAÇÃO DO QUORUM

- 1ª Chamada – 09:00 horas
- 2ª Chamada – 09:30 horas – maioria simples dos presentes

4. COMPOSIÇÃO DA MESA

- Presidente: **José Afonso Botura Portocarrero**
- Vice-presidente do CMDE: **Aurelino Levy Dias de Campos**

5. ORDEM DO DIA

INFORMES GERAIS

a) Registro de Presença completo com letra legível – Verificar os dados da lista de presença

b) Justificativa de ausência

c) A pauta está sendo gravada eletronicamente, então é necessário se identificar toda vez que fizer uso da fala e utilizar no máximo 3 minutos em cada manifestação.

6. PAUTAS DO DIA:

1- Projeto de Lei para alteração da Lei 389 de 2015 e 516 de 2022;

2- Lei de Regularização Fundiária - REUrb;

!!! Facultado ao presidente !!!
RECADO: CONFERÊNCIA NACIONAL DAS CIDADES 2025

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 75673343

LISTA DE PRESENÇA CONSELHO CMDE 2025 - 30-05-2025

	TITULAR	EMAIL	TELEFONE	ASSINATURA
Presidente	José Afonso Botura Portocarrer	gabinete.smades@cuiaba.mt.gov.br		
Vice Presidente	Aurelino Levy D. Campos	aureliano.campos@ibge.gov.br		
Secretária(o) Executiva(o)	José Lemos	jose.lemos@cuiaba.mt.gov.br		
ENTIDADE PODER PÚBLICO MUNICIPAL				
1. Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano - **SMUrb**	**T:** José Afonso Botura Portocarrero			
	S: José Antônio Lemos			
	T: Cassia Abdalla	ana.bernardino@cuiaba.mt.gov.br	65 99983 6411	
	S: Lauro B. Sorte Carneiro	lauro.carneiro@cuiaba.mt.gov.br	65 99336 1180	
	T: ~~Patrícia Cavalcanti Albuquerque~~	patrícia.albuquerque@cuiaba.mt.gov.br	65 98402-5347	PGM
	S: ~~Edilson Rosendo da Silva~~	edilson.silva@cuiaba.mt.gov.br		
2. Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária - **SMHabt**	T: ~~Willian Campos~~ RODRIGO HUDSON	willian.campos@cuiaba.mt.gov.br	~~65 99272 5330~~	
	S: Michelle Almeida Dreher Alves	michelle.alves@cuiaba.mt.gov.br	65 9973-1963	
3. Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras - **SMInfra**	**T:** Reginaldo Teixeira	Reginaldo.Teixeira@cuiaba-mt.gov.br.	65 8116-8002	
	S: Sebastião Caetano Belém	Sebastiao.belem@cuiabamt.gov.br.	65 9256-4453	
4. Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana - **SEMOB**	**T:** Janaina Espindola dos Santos	janaina.e.s.adv@gmail.com	65 99269 3433	
	S: Jeancarlo Costa Campos	jeancarlocostacampos@gmail.com	65 9993 7077	
5. Secretaria Municipal de Economia - **SMEconomia**	**T:** JAIRO PEREIRA ROCHA	JAIRO.ROCHA@EUNAPA.MT.GOV.BR	(65) 99630-0412	
	S: FERNANDO OLIVEIRA	Fernando.oliveira@cuiaba.mt.gov.br	65 99983-7607	
6. Secretaria Municipal de Planejamento - **SMP**	**T:** Nivaldo de Almeida Carvalho Junior	65 98445-2967		
	S: Patrícia Alonço dos Reis	Patricia.alonco@cuiaba.mt.gov.br 65 99981-2884		Patrícia A. Reis

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 7659C3F5

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

7. Secretarua Municipal de Governo - **SMGov**	**T:** Ananias Filho			
	S: Marina Almeida Borges			
8. Secretaria Municipal de Assistência Social, Direitos Humanos e Inclusão **SMSocial**	**T:** Layla Carrijo dos Santos	laylaic@hotmail.com	65 99641-3972	Layla Carrijo dos Santos
	Francisco Cesar R. Alves	franciscoalves94@gmail.com	65 99979-8222	
9. Secretaria Municipal de Saúde – **SMS**	T: Daniela Cristina do Espírito Santo	daniela.santo@cuiaba.mt.gov.br	65 99907 4940	
	S: Joselma Pereira Agulhó	joselma.agulho@cuiaba.mt.gov.br	65 99659 0441	
10. Secretaria Municipal de Educação - **SME**	T: Maria Aparecida Pereira de Oliveira	marcidaoliveira@gmail.com dpo.educacao@sme.cuiaba.mt.gov.br	65 9 9963-1375	
	S: Solange Marciano	solangemras@gmail.com	99933-2840 ~~65 9 3383-1375~~	
11. Secretaria Municipal de Segurança Pública - **SMSeg**	T: Francyanne Siqueira Chaves Lacerda	francyanne.lacerda@cuiaba.mt.gov.br	(65) 99937-0848	
	S: Cleverson Leite			
12. Câmara Municipal do Município - **CMC**	**T:** Dilemário do Vale Alencar	dilemario14@hotmail.com	65 99990 0979	
	S: Eliamara Zeferine de Araújo	dra.mara@camaracuiaba.mt.gov.br	65 99981 5995	
13. Procuradoria Geral do Município PGM - **PGM**	**T:** Patricia Cavalcanti Albuquerque **S:** Edilson Rosendo da Silva			Albuquerque

II - ENTIDADES DA SOCIEDADE CIVIL ORGANIZADA

	TITULAR	EMAIL	TELEFONE	
1. União Coxipoense de Associação de Moradores - **UCAM**	T: Varleidi Araujo Rocha	varleyarocha@gmail.com	65 99330 9152	
	S: Walter Maria de Arruda		65 992861800	

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 7659C3F5

2. União Cuiabana de Moradores de Bairros - **UCAMB**	T: José Carlos Miranda Andrade	ucambcba@gmail.com	65 99915 2955	
	S: Jonathan Martins			
3. Sindicato dos Arquitetos e Urbanistas de MT- **SINDARQ-MT**	T: João Antonio S. Neto	sindarqmatogrosso@gmail.com	65 99249-8228	
	S: Nathalia Frank			
4. Instituto de Arquitetos do Brasil **IAB/MT**	T: Wilson Fernando Vargas de Andrade	wfvandrade@gmail.com iab.departamento.mt@gmail.com	65 98403-4542	
	S: João Gabriel Sales Antoniacomi	sallestudio@gmail.com	65 98125-8190	
5. Associação Muxirun Cuiabano	T: Antônio Ernani Pedroso Calhão	ernanicalhao@uol.com.br	11 99459-5555	
	S:Thania Arruda	arrudaculturaufmt@gmail.com	65 9982-1850	
6. Associação Mato-Grossensse dos Municípios - **AMM**	T: André Falcão	andre@operum.arq.br	65 99673-2886	
	S: Francisco Jesus de França Junior	arquitetofrancisco61@gmail.com	65 98156-1243	
7. Sindicato Rural	T: DANIEL MONTEIRO DA SILVA	monteiro_e@hotmail.com	(65)99983-8969	
	S: BRUNO EMMANUEL			
III - Representantes do poder público estadadual e federal				
1. Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – **IPHAN**	T: Ana Joaquina da Cruz Oliveira S: Fernanda Araújo Marques da Silva	ana.cruz@iphan.gov.br fernanda .silva@iphan.gov.br	65 98469 7702 65 99266-7658	
2. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – **IBGE**	T: Aurelino Levy Dias de Campos S: Bruno Beiral	aureliano.campos@ibge.gov.br		
3. Caixa Econômica Federal – **CEF**		sen6907mt@caixa.gov.br		
4. Fundação Universidade Federal de Mato Grosso – **UFMT**	T: Doriane Azevedo S: Frank Giordany Fraporti	doriane.azevedo@gmail.com / doriane.azevedo@ufmt.br	65 8422-7771	
5. Secretaria Estadual de Infraestrutura – **SINFRA**	Francielle Margon		65 99112-1414	

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 7659C3F5

6. Secretaria Estadual de Meio Ambiente – **SEMA**				
7. Secretaria de Estado de Segurança Pública – **SESP**	BRUNO CESAR MARQUES KAMAHARA	BRUNOKAMAHARA@PM.MT.GOV.BR	(65)99365-2593	
IV - Representantes de Conselhos Profissionais:				
	TITULAR	**EMAIL**	**TELEFONE**	
1. Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – **CREA-MT**	T: Juarez Samaniego		65 98464-8119	
	S: André Luis Schuring	schuring.andre@icloud.com	65 99972-4744	
2. Conselho Regional de Corretores de Imóveis – **CRECI-MT**	T: Deivsen Benites		65 3313 4800	
3. Conselho de Arquitetura e Urbanismo – **CAU-MT**	**T:** Lise Bocorni	presidente@caumt.gov.br	65 8112-0201	
	S: Kamila Monteiro		65 8401-2221	
4. Conselho Regional de Economia – **CORECON-MT**	**T:** Rosbec Bucair **S:**	MBorges	65 99981 5238	lerbocorni@uol.com.br
5. Ordem dos Advogados do Brasil – **OAB-MT**	T: Marlon de Latorraca S: Tatiana Monteiro Costa e	marlonlatorraca@hotmail.com	65 9623-9732	
6. Conselho Regional de Administração – **CRA-MT**	T: Luis Cesar Simões de Arruda	arruda.cesar.luis@gmail.com	65 98401 2485	
	S:Lécio Victor Monteiro Costa			
7. Conselho Regional de Serviço Social – **CRESS-MT**				
REPRESENTANTES DO SETOR EMPRESARIAL				
	TITULAR	**EMAIL**	**TELEFONE**	

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 7659C3F5

1. Energiza	T:Dayany Jaqueliny Oliveira da Costa	atendimento.poderpublico@energisa.com.br	65 99339-8575	
2. Associação Comercial e Emprepresrial de Cuiabá- **ACC**	T:Samanta Fernandes	secretaria@accuiaba.org.br	65 3317 1600	
	S:	adm@accuiaba.org.br		
3. Sindicato das Industrias da Construção Civi - **SINDUSCON**	**T:** Diogo Mariné Marchioto	d.marchioto@plaenge.com.br	65 9267-3183	Diogo M. Marchioto
	S: Heitor Ribeiro Teixeira	hrt.advocacia@gmail.com	65 99255-8820	
4. Sindicato das empresas de compra e venda e administração de imóveis residenciais comerciais e condomínios - **SECOVI/MT**	T: Marco Sérgio Pessoz		65 9985-9239	
	S: Guido grando Junior	guido.grando@gmail.com	65 99982-8563	
5. Associação Matrogrossensse de Trransporte Urbanos - **MTU**	T:			
	S:			
6. Câmara dos Dirigenstes Logistas - **CDL**			65 996118805	
7. Federação das Câmaras de Dirigentes Logistas - **FCDL**	GUSTAVO NASCIMENTO	GUSTAVO@GUSTAVO.COM.BR	65 99971 0957	Gustavo
	DAVID PINTOR			
AGUAS CUIABÁ	DENIS AUGUSTO CAMARANOS	DENIS.CRUZ@IGUA.COM.BR	65 98145-9152	
Aguas Cuiabá	Danilo marin Castro	Danilo.castro@igua.com.br	65 98154-9377	

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 7659C3F5

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Pablo Santiago S. Ramos | Pablo@lopesemonteiro.adv.br | (65) 99289-4264 | [signature]

Luan Lucas Barreto Soares soaresluanlucas@gmail.com (65 99996.8970 [signature]

[illegible] Augusto Dutra de Moraes Junior (65) 984016962 [signature]

THAMARA VILELA CAVALHEIRO ZAFFALON (65) 99972-4147 Thamara V.C. Zaffalon

Local da Reunião:		
Endereço:		
Data:		

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 310035003400340038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 7659C3F5

CUIABÁ PREFEITURA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

OF. GP. Nº /2025 **Cuiabá-MT, de junho de 2025.**

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

Senhora Presidente,

Servimo-nos do presente para encaminhar a Vossa Excelência e Dignos Vereadores a Mensagem nº /2025 com a respectiva Proposta de Lei Complementar 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,"** para a devida análise em caráter de urgência.

Sendo o que temos para o momento, apresentamos na oportunidade nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

ABÍLIO BRUNINI
Prefeito Municipal

Praça Alencastro, 158, 1º andar, Centro Norte, Cuiabá/MT (65) 3645-6216
Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiabа.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 361739B2

CUIABÁ PREFEITURA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

MENSAGEM Nº /2.025.

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Vereador(a) Presidente,
Excelentíssimas Senhoras Vereadoras,
Excelentíssimos Senhores Vereadores.

Tenho a honra de submeter à douta apreciação de Vossa Excelência e seus dignos Pares, com base no artigo 41, I, da Lei Orgânica do Município o Projeto de Lei Complementar que: "Dispõe sobre alterações da Lei Complementar n° 389, de 03 de novembro de 2015, e dá Lei Complementar nº 516 de Julho de 2022, afastamentos e recuos das edificações, permeabilidade do solo, área computável, e dá outras providências"**,** a fim de trazer o Município de Cuiabá a vanguarda da modernidade no que tange à aprovação de projetos urbanísticos.

O presente Projeto de Lei Complementar, em sua versão revisada e atualizada, visa consolidar, atualizar e simplificar um conjunto de normas urbanísticas cruciais para o desenvolvimento ordenado e sustentável do Município de Cuiabá. As alterações propostas abrangem dispositivos das Leis nº 389/2015 (Uso e Ocupação do Solo) e nº 516/2022 (Código de Obras e Edificações), buscando maior clareza, segurança jurídica e adequação às dinâmicas urbanas contemporâneas, incorporando as mais recentes diretrizes do Executivo Municipal.

A iniciativa de consolidar estas alterações em um único diploma legal decorre da necessidade de oferecer aos cidadãos, profissionais da área e investidores um marco regulatório mais coeso e de fácil compreensão, eliminando redundâncias e conflitos interpretativos existentes na legislação esparsa. A alteração visa obter critérios mais objetivos para dimensionamento de seus, afastamentos (com a caracterização da dimensão do pavimento), permeabilidade e coeficientes de aproveitamento (com novas regras para área computável, incluindo áreas de lazer e estacionamento) são passos fundamentais para modernizar a gestão urbana municipal. A abordagem sobre a responsabilidade do proprietário quanto ao abastecimento de água e esgotamento

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 361739B2

sanitário também foi refinada para maior clareza e alinhamento com o princípio da responsabilidade individual e as legislações correlatas.

As justificativas para cada tema são detalhadas a seguir, refletindo as alterações incorporadas nesta versão revisada e atualizada:

CAPÍTULO I - DOS AFASTAMENTOS E RECUOS DAS EDIFICAÇÕES

A revisão das normas de afastamentos e recuos busca simplificar as regras e permitir uma ocupação mais racional dos lotes. As justificativas incluem:

1. **Simplificação do Cálculo:** A substituição da fórmula contida nos artigos 43 e 45 por uma formula mais simples (*D = H/10 + 1,00 m, sendo D ≥ a 1,50 m e ≤ 5,00 m* e *H/10 + 1, onde H corresponde à altura total da edificação sendo D ≥ a 1,50 m e ≤ 5,00 m, respectivamente*) a ser realizada pelos profissionais técnicos, bem como visa atender a maior eficiência do poder público tornando o processo de obtenção da licença mais célere, evitando distorções e garantindo mais clareza, objetividade e previsibilidade, independentemente de soluções arquitetônicas com pés-direitos excessivamente altos.

2. **Permissão para "Colar na Divisa" (Paredes Cegas):** A permissão para construir paredes cegas nas divisas até 9 metros de altura é mantida, otimizando o uso do lote.

3. **Eliminação de Distinções Desnecessárias:** A simplificação para o cálculo dos afastamentos, sem distinção de tipo de vão (exceto para paredes cegas), é mantida.

4. **Manutenção do Recuo Frontal pela Lei de Uso e Ocupação:** A definição do recuo frontal permanece a cargo da LC 389/2015.

CAPÍTULO II - DA PERMEABILIDADE DO SOLO

A atualização das regras de permeabilidade do solo permanece fundamental. As justificativas são:

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 310035003400340038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 361739B2

1. **Qualificação da Área Permeável:** A manutenção do percentual de 25% (20% no Centro Histórico) e a qualificação da composição (cobertura vegetal viva, arbustiva/arbórea e materiais permeáveis) são mantidas para garantir benefícios ambientais e paisagísticos.
2. **Controle sobre Materiais Permeáveis:** A necessidade de aprovação técnica para materiais construtivos permeáveis é mantida.
3. **Restrição a Coberturas e Estacionamentos:** A exigência de área permeável descoberta e a não consideração de estacionamentos como área permeável são mantidas.

CAPÍTULO III - DOS COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO E DA ÁREA COMPUTÁVEL

A revisão do Potencial Construtivo Excedente e, principalmente, das regras de área computável foi significativamente alterada e refinada conforme as últimas diretrizes, visando maior flexibilidade e incentivo a determinadas soluções construtivas.

Mantivemos o Potencial Construtivo Excedente por zonas, resguardando aquelas que hoje tem restrição a esse potencial construtivo, e permitindo o excedente nas demais zonas, respeitando o gabarito de altura.

Deixamos mais claro as possibilidades de área construída não computável, conforme a seguir:

1. Não Computabilidade de Áreas de Estacionamento, Subsolos e Áreas de Lazer Específicas (Art. 22 revisado e atualizado): A principal alteração e refinamento residem aqui. Conforme a nova redação do Art. 22 e incisos:

- Inciso IV: Áreas de estacionamento de veículos, independentemente de sua quantidade, dimensão, nível ou pavimento em que se localizem (subsolo, térreo ou pavimentos elevados), desde que destinadas exclusivamente a este fim, não serão consideradas como área construída computável. Isso reforça a total desoneração das vagas de estacionamento no cálculo do CA.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 361739B2

- Inciso X: Subsolos destinados a qualquer uso não serão computáveis. Esta é uma mudança significativa, ampliando a não computabilidade para além de apenas estacionamentos em subsolo.
- Inciso XIII (Novo): Áreas de lazer cobertas que não possuam paredes de vedação em seu perímetro, tais como coberturas de playgrounds, coberturas de piscinas, coberturas de quadras esportivas, varandas gourmet abertas e quiosques, desde que a cobertura sirva apenas para proteção contra intempéries e não configure um ambiente fechado, **não serão computáveis.**
- **Inciso VIII:** Áreas técnicas indispensáveis ao funcionamento do edifício permanecem não computáveis.
- **Exclusão de Outras Não Computabilidades Anteriores:** Mantém-se a regra de que outras áreas não listadas, se cobertas e fechadas, são computáveis. A nova redação do Art. 22 visa tornar mais direto, onde o incentivo se concentra em liberar o subsolo, as áreas de estacionamento e áreas de lazer específicas do cômputo do CA.

CAPÍTULO VI - DA RESPONSABILIDADE QUANTO AO ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO

A abordagem sobre DPA e DPE foi completamente reescrita para focar na responsabilidade do proprietário e desonerar o município e a concessionária na fase de licenciamento, alinhando-se ao entendimento de que o interesse e a responsabilidade pela infraestrutura sanitária são primariamente do empreendedor. As justificativas são:

1. **Dispensa Total de DPA/DPE para aprovação de projeto arquitetônico (Art. 8º da LC 516/2022 – Código de Obras):** O acréscimo de parágrafo ao art. 8º dispensa a apresentação da DPA e DPE, não apenas para aprovação do projeto e licenciamento da obra, mas **também para a concessão do Alvará de Utilização (Habite-se)**. Esta é uma mudança substancial em relação à versão anterior.
2. **Responsabilidade Integral do Proprietário:** O §9 do Art. 8º enfatiza que a responsabilidade por garantir as soluções adequadas de água e esgoto, em

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 361739B2

conformidade com todas as legislações pertinentes (federal, estadual, municipal, normas técnicas, ambientais, etc.), é **integral e exclusiva do proprietário**. Ele deve planejar e executar as obras para assegurar o saneamento, seja por conexão à rede ou por sistemas individuais licenciados pelos órgãos competentes.

3. **Natureza Facultativa da Consulta à Concessionária:** A obtenção de informações da concessionária sobre disponibilidade de redes ou condições técnicas para conexão é agora explicitamente definida como **facultativa e de iniciativa do proprietário**, para seu próprio planejamento, não sendo requisito para o licenciamento municipal. Isso reforça que o ônus da verificação e solução é do particular.

4. **Alinhamento com Legislação Existente:** A justificativa implícita é que já existem leis municipais que proíbem a destinação irregular de esgoto e o uso de poços artesianos sem licença. A nova redação deste capítulo reforça que o proprietário deve cumprir essas leis preexistentes, e a ausência de DPA/DPE não o exime dessas responsabilidades.

CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

As disposições finais foram ajustadas para refletir as alterações nos capítulos anteriores e para incorporar a nova diretriz sobre a aplicação da lei a projetos em andamento.

Direito de Opção para Projetos Anteriores, protocolados para aprovação ou com alvará de construção emitido antes da vigência desta nova lei poderão, a critério do interessado, optar por seguir integralmente as normas desta nova Lei Complementar ou as normas vigentes à época do protocolo/emissão do alvará. Esta medida permite que empreendimentos em andamento possam se beneficiar das novas regras, caso sejam mais vantajosas, seguindo o princípio da retroatividade da lei mais benéfica, mediante formalização da opção.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 361739B2

Conclusão

As alterações incorporadas nesta versão revisada e atualizada do Projeto de Lei Complementar refinam e aprofundam o esforço de modernização da legislação urbanística de Cuiabá. As novas diretrizes sobre área computável, a redefinição da abordagem sobre DPA/DPE e a flexibilização para projetos anteriores buscam um equilíbrio entre simplificação, desenvolvimento e responsabilidade, com o objetivo final de promover um ambiente urbano mais dinâmico, qualificado e seguro juridicamente para todos os cidadãos e investidores.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 361739B2

CUIABÁ PREFEITURA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XX/2025

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.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CUIABÁ, Estado de Mato Grosso, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Cuiabá aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º A Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar com os seguintes acréscimos e alterações:

*"**Art. 145-A.** A área permeável mínima corresponderá a 25% (vinte e cinco por cento) da área total do lote, a qual deverá ser mantida descoberta e com as seguintes características de composição:*

I - No mínimo 10% (dez por cento) da área total do lote deverá ser destinada à cobertura vegetal paisagística, composta por gramíneas, forrações ou outras espécies vegetais de pequeno porte;

II - No mínimo 5% (cinco por cento) da área total do lote deverá ser destinada obrigatoriamente à cobertura vegetal arbórea, com o plantio de espécies adequadas ao ambiente urbano; e

III - até 10% (dez por cento) da área total do lote poderá ser composta por materiais construtivos que comprovadamente garantam a permeabilidade do solo, tais como, mas não se limitando a: granulados, pedriscos, seixos, decks de madeira com espaçamento que permita a infiltração, pisos drenantes ou outros materiais com capacidade de infiltração similar, mediante aprovação técnica do órgão municipal competente.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiabа.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 36161256

***§1º** A área permeável total de 25% (vinte e cinco por cento) deverá ser mantida integralmente descoberta, não sendo permitido o seu cobrimento por beirais, marquises, projeções de pavimentos superiores ou qualquer outro tipo de cobertura, exceto o pergolado vazado que não prejudique a insolação e a permeabilidade.*

§2º** As áreas destinadas ao estacionamento de veículos não poderão ser consideradas como área permeável para fins de cumprimento do percentual estabelecido nos incisos I e II deste artigo." **(AC)

Art. 2º. O quadro de índice urbanístico do art. 146 da Lei Complementar nº 389/2015, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 146 (...)

Zonas Urbanas	*Coeficiente de Ocupação (CO)*	*Cobertura vegetal paisagística (CVP)*	*Cobertura Vegetal Arbórea (CVA)*	*Coeficiente de Permeabilidade (CP) [1]*	*Potencial Construtivo (PC)*	*Potencial Construtivo Excedente (PCE)*	*Gabarito de Altura*
ZUM	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*1,00*	***[5]***	*-*
ZEX	*0,15*	*[2]*	*0,85*	*0,85*	*0,15*	*0,00*	*-*
ZPR	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*1,00*	***[5]***	*12,00*
ZAC	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	***[5]***	*-*
ZCR	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	***[5]***	*-*
ZIA 1	*0,15*	*0,20*	*0,50*	*0,70*	*1,00*	*0,00*	*-*
ZIA 2	*0,05*	*0,05*	*0,85*	*0,90*	*0,50*	*0,00*	*-*
ZIA 3	*0,05*	*0,00*	*0,95*	*0,95*	*0,10*	*0,00*	*-*
ZIH	*0,80*	*0,15*	*0,05*	*0,20*	*3,00*	*0,00*	*-*
ZEIS1	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*1,00*	***[5]***	*-*
ZEIS2	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	***[5]***	*-*
ZERE	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*1,00*	***[5]***	*-*
ZRG 1	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*12,00*
ZRG 2	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*24,00*
ZAI	*0,75*	*0,10*	*0,15*	*0,25*	*1,00*	***[5]***	*-*
ZINS	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*3,00*	***[5]***	*-*
ZCTR 1	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*3,00*	***[5]***	*-*
ZCTR2	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	***[5]***	*-*
ZCTR3	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	***[5]***	*-*

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 36161256

CUIABÁ PREFEITURA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

ZRCT	[4]	[4]	[4]	[4]	[4]	[4]	-
ZTC	[3]	[3]	[3]	[3]	[3]	[3]	Arts. 157 e 158

Notas:
[1] A Cobertura vegetal paisagística e a cobertura vegetal arbórea deverão ser somados, resultando no coeficiente de permeabilidade;
[2] Mantém as características originais do terreno e de cobertura vegetal;
[3] Prevalecem os índices da Zona sobreposta, com exceção da restrição do gabarito de altura;
[4] Serão estabelecidos os índices das subdivisões da ZCTR, conforme infraestrutura instalada e ou hierarquia da via
[5] Sem limite de Potencial Construtivo Excedente

(NR)

Art. 3º A Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar com os seguintes acréscimos e alterações:

*"**Art. 146-A.** A aquisição onerosa de PCE respeitará o gabarito de altura e não será aplicável as zonas com PCE com valor igual a zero, estabelecido no quadro de índice urbanístico do art. 146 desta lei complementar." **(AC)***

Art. 4º. O art. 196 da Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar seguinte redação:

*"**Art. 196.** O lote situado em uma via com largura real igual ou superior ao definido para o Padrão Geométrico Mínimo – PGM, e localizados em Zonas que tenham Potencial Construtivo Excedente, de acordo com o quadro do artigo 146 desta Lei, poderão adquirir de forma onerosa do Poder Público Municipal o Potencial Construtivo Excedente." **(NR)***

Art. 5º. O art. 220 da Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar seguinte redação:

> ***"Art. 220** Desde que possua capacidade construtiva excedente, um lote poderá ter seu potencial construtivo ampliado, por meio da aquisição onerosa junto ao órgão de Gerenciamento Urbano da Prefeitura Municipal de Cuiabá."* ***(NR)***

Art. 6º. O art. 8º da Lei Complementar nº 516, de 18 de julho de 2022, passa a vigorar acrescido do § 9º com a seguinte redação:

> *Art. 8º (...)*
>
> ***"§ 9º.*** *Não será exigida Declaração de Possibilidade de Abastecimento de Água (DPA) e da Declaração de Possibilidade de Esgotamento Sanitário (DPE) como condição para aprovação do projeto arquitetônico, licenciamento de obras e construção, reforma ou ampliação, bem como para concessão do habite-se, sendo exclusiva responsabilidade do proprietário, mediante profissional habilitado, planejar e executar as obras de modo a assegurar o devido abastecimento de água e a correta coleta, tratamento e destinação dos efluentes sanitários, seja por meio de conexão às redes públicas, quando disponíveis e tecnicamente viáveis, ou pela implantação de sistemas individuais devidamente licenciados pelos órgãos competentes, exceto para:*
> *I - loteamento;*
> *II - loteamento integrado à edificação;*
> *III - condomínio Urbanístico; e*
> *IV -condomínio urbanístico integrado à edificação."* ***(AC)***

Art. 7º O Art. 22 da Lei Complementar nº 516, de 18 de julho de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 36161256

CUIABÁ PREFEITURA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

"Art. 22. (...)

(...)

IV – as áreas dos estacionamentos cobertas e descobertas nas edificações não residenciais; ***(NR)***

V - (...)

VI – áreas técnicas destinadas a instalações e equipamentos da edificação, como casas de máquinas, reservatórios de água, centrais de ar-condicionado, entre outras, indispensáveis ao funcionamento do edifício; ***(NR)***

(...)

VIII - lajes técnicas destinadas a equipamentos de ar condicionado e aquecimento de água, em edificações de uso residencial e comercial limitadas a 10 m² (dez metros quadrados) por pavimento; ***(NR)***

(...)

X – subsolos destinados a qualquer uso; ***(NR)***

(...)

XIII - áreas de lazer cobertas que não possuam paredes de vedação em seu perímetro, tais como coberturas de playgrounds, coberturas de piscinas, coberturas de quadras esportivas, varandas gourmet abertas e quiosques, desde que a cobertura sirva apenas para proteção contra intempéries e não configure um ambiente fechado. ***(AC)***

(...)

"§ 3º As vagas de garagem, quando previstas, deverão respeitar o percentual destinado a pessoas com deficiência (PCD) e a idosos, conforme estabelecidos na legislação federal." ***(AC)***

Art. 8º O art. 23 da Lei Complementar nº 516, de 18 de julho de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 310035003400340038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 36161256

*"**Art. 23** Para efeito de aplicação do Potencial Construtivo Excedente, deverá ser considerada apenas a Área Construída Computável total da (s) edificação (ões) no lote."* **(NR)**

Art. 9º O art. 43 da Lei Complementar nº 516, de 18 de julho de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

*"**Art. 43** Acima da altura definida pelo artigo anterior as edificações, com ou sem aberturas, deverão respeitar o recuo frontal que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo, tangente ao alinhamento predial, conforme a fórmula: D = H/10 + 1,00 m, sendo D ≥ a 1,50 m e ≤ 5,00 m, Anexo V partes integrantes desta Lei Complementar."* ***(NR)***

Art. 10 O Artigo 44 da Lei Complementar nº 516, de julho de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

*"**Art. 44.** Será permitida a construção de edificações ou partes de edificações sem aberturas (paredes cegas) nas divisas laterais e de fundo do lote, até a altura máxima de 9,00m (nove metros), medidos a partir do nível médio do terreno no ponto de contato com a divisa.*

Parágrafo único.** Acima da altura de 9,00m (nove metros), as edificações, mesmo que sem aberturas nas faces voltadas para as divisas, deverão respeitar os afastamentos mínimos estabelecidos no Art. 43 desta Lei Complementar."* ***(NR)

Art. 11 O Art. 45 da Lei Complementar nº 516, de julho de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

*"**Art. 45** Para garantia de ventilação, insolação e iluminação entre as edificações e as divisas frontal, lateral e de fundos, os afastamentos deverão ser calculados conforme a fórmula H/10 + 1, onde H corresponde à altura total da edificação sendo D ≥ a 1,50*

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 310035003400340038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 36161256

m e ≤ 5,00 m, que substitui a constante no Anexo V, parte integrante desta Lei Complementar." ***(NR)***

(...)

Art. 12 A formula das figuras "2" e "3" do anexo V da Lei Complementar nº 516, de julho de 2022, passam a vigorar com a seguinte redação:

"H/10 + 1, onde H corresponde à altura total da edificação sendo D ≥ a 1,50 m e ≤ 5,00 m" ***(NR)***

Art. 13 As disposições desta Lei Complementar serão aplicadas integralmente aos projetos protocolados após sua publicação.

§ 1º. Aos projetos em processo de análise e aprovação urbanística junto ao Município e aos que possuam Alvará de Obras emitido na data de publicação desta Lei Complementar é assegurado a utilização dos critérios e parâmetros das normas vigentes à época do protocolo ou da emissão do alvará inclusive para a emissão do Habite-se.

§ 2º. Para análise e aprovação sob a égide das alterações promovidas por esta Lei Complementar deverá ser formalizada a opção expressa do interessado junto ao órgão municipal competente, e implicará a substituição de projeto no processo de aprovação em andamento.

Art. 14 Ficam revogados:

I - os seguintes dispositivos da Lei Complementar nº 516, de 18 de julho de 2022:

a) o inciso I do art. 4º;
b) os §§ 1º e 2º do artigo 45;
c) os artigos 38, 39, 40 e 41; e
d) anexos VI, VII e VIII.

II – os seguintes dispositivos da Lei Complementar Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015:

a) o inciso LI do art. 5º;

b) os artigos 142, 143, 144 e 150.

Art. 15 O Poder Executivo Municipal regulamentará, no que couber, as disposições desta Lei Complementar.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 36161256

CUIABÁ PREFEITURA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 16 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

ABILIO BRUNINI
PREFEITO MUNICIPAL

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 36161256

CUIABÁ PREFEITURA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XX/2025

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.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CUIABÁ, Estado de Mato Grosso, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Cuiabá aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º A Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar com os seguintes acréscimos e alterações:

*"**Art. 145-A.** A área permeável mínima corresponderá a 25% (vinte e cinco por cento) da área total do lote, a qual deverá ser mantida descoberta e com as seguintes características de composição:*

I - No mínimo 10% (dez por cento) da área total do lote deverá ser destinada à cobertura vegetal paisagística, composta por gramíneas, forrações ou outras espécies vegetais de pequeno porte;

II - No mínimo 5% (cinco por cento) da área total do lote deverá ser destinada obrigatoriamente à cobertura vegetal arbórea, com o plantio de espécies adequadas ao ambiente urbano; e

III - até 10% (dez por cento) da área total do lote poderá ser composta por materiais construtivos que comprovadamente garantam a permeabilidade do solo, tais como, mas não se limitando a: granulados, pedriscos, seixos, decks de madeira com espaçamento que permita a infiltração, pisos drenantes ou outros materiais com capacidade de infiltração similar, mediante aprovação técnica do órgão municipal competente.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Praça Alencastro, 158, 1º andar, Centro Norte, Cuiabá/MT (65) 3645-9216
ICP Brasil uiaba.mt.gov.br
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 8363F4CF

***§1º** A área permeável total de 25% (vinte e cinco por cento) deverá ser mantida integralmente descoberta, não sendo permitido o seu cobrimento por beirais, marquises, projeções de pavimentos superiores ou qualquer outro tipo de cobertura, exceto o pergolado vazado que não prejudique a insolação e a permeabilidade.*

§2º** As áreas destinadas ao estacionamento de veículos não poderão ser consideradas como área permeável para fins de cumprimento do percentual estabelecido nos incisos I e II deste artigo." **(AC)

Art. 2º. O quadro de índice urbanístico do art. 146 da Lei Complementar nº 389/2015, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 146 (...)

Zonas Urbanas	*Coeficiente de Ocupação (CO)*	*Cobertura vegetal paisagística (CVP)*	*Cobertura Vegetal Arbórea (CVA)*	*Coeficiente de Permeabilidade (CP) [1]*	*Potencial Construtivo (PC)*	*Potencial Construtivo Excedente (PCE)*	*Gabarito de Altura*
ZUM	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*1,00*	***[5]***	*-*
ZEX	*0,15*	*[2]*	*0,85*	*0,85*	*0,15*	*0,00*	*-*
ZPR	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*1,00*	***[5]***	*12,00*
ZAC	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	***[5]***	*-*
ZCR	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	***[5]***	*-*
ZIA 1	*0,15*	*0,20*	*0,50*	*0,70*	*1,00*	*0,00*	*-*
ZIA 2	*0,05*	*0,05*	*0,85*	*0,90*	*0,50*	*0,00*	*-*
ZIA 3	*0,05*	*0,00*	*0,95*	*0,95*	*0,10*	*0,00*	*-*
ZIH	*0,80*	*0,15*	*0,05*	*0,20*	*3,00*	*0,00*	*-*
ZEIS1	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*1,00*	***[5]***	*-*
ZEIS2	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	***[5]***	*-*
ZERE	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*1,00*	***[5]***	*-*
ZRG 1	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*12,00*
ZRG 2	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*24,00*
ZAI	*0,75*	*0,10*	*0,15*	*0,25*	*1,00*	***[5]***	*-*
ZINS	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*3,00*	***[5]***	*-*
ZCTR 1	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*3,00*	***[5]***	*-*
ZCTR2	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	***[5]***	*-*
ZCTR3	*0,75*	*0,20*	*0,05*	*0,25*	*2,00*	***[5]***	*-*

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 8363F4CF

CUIABÁ PREFEITURA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

ZRCT	*[4]*	*[4]*	*[4]*	*[4]*	*[4]*	*[4]*	-
ZTC	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*[3]*	*Arts. 157 e 158*

Notas:
[1] A Cobertura vegetal paisagística e a cobertura vegetal arbórea deverão ser somados, resultando no coeficiente de permeabilidade;
[2] Mantém as características originais do terreno e de cobertura vegetal;
[3] Prevalecem os índices da Zona sobreposta, com exceção da restrição do gabarito de altura;
[4] Serão estabelecidos os índices das subdivisões da ZCTR, conforme infraestrutura instalada e ou hierarquia da via
[5] Sem limite de Potencial Construtivo Excedente

(NR)

Art. 3º A Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar com os seguintes acréscimos e alterações:

*"**Art. 146-A.** A aquisição onerosa de PCE respeitará o gabarito de altura e não será aplicável as zonas com PCE com valor igual a zero, estabelecido no quadro de índice urbanístico do art. 146 desta lei complementar."* ***(AC)***

Art. 4º. O art. 196 da Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar seguinte redação:

*"**Art. 196.** O lote situado em uma via com largura real igual ou superior ao definido para o Padrão Geométrico Mínimo – PGM, e localizados em Zonas que tenham Potencial Construtivo Excedente, de acordo com o quadro do artigo 146 desta Lei, poderão adquirir de forma onerosa do Poder Público Municipal o Potencial Construtivo Excedente."* ***(NR)***

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 8363F4CF

Art. 5º. O art. 220 da Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015, passa a vigorar seguinte redação:

> *"**Art. 220** Desde que possua capacidade construtiva excedente, um lote poderá ter seu potencial construtivo ampliado, por meio da aquisição onerosa junto ao órgão de Gerenciamento Urbano da Prefeitura Municipal de Cuiabá." **(NR)***

Art. 6º. O art. 8º da Lei Complementar nº 516, de 18 de julho de 2022, passa a vigorar acrescido do § 9º com a seguinte redação:

> *Art. 8º (...)*
>
> ***"§ 9º.** Não será exigida Declaração de Possibilidade de Abastecimento de Água (DPA) e da Declaração de Possibilidade de Esgotamento Sanitário (DPE) como condição para aprovação do projeto arquitetônico, licenciamento de obras e construção, reforma ou ampliação, bem como para concessão do habite-se, sendo exclusiva responsabilidade do proprietário, mediante profissional habilitado, planejar e executar as obras de modo a assegurar o devido abastecimento de água e a correta coleta, tratamento e destinação dos efluentes sanitários, seja por meio de conexão às redes públicas, quando disponíveis e tecnicamente viáveis, ou pela implantação de sistemas individuais devidamente licenciados pelos órgãos competentes, exceto para:*
> *I - loteamento;*
> *II - loteamento integrado à edificação;*
> *III - condomínio Urbanístico; e*
> *IV -condomínio urbanístico integrado à edificação." **(AC)***

Art. 7º O Art. 22 da Lei Complementar nº 516, de 18 de julho de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 8363F4CF

"Art. 22. (...)

(...)

IV – as áreas dos estacionamentos cobertas e descobertas nas edificações não residenciais; ***(NR)***

V - (...)

VI – áreas técnicas destinadas a instalações e equipamentos da edificação, como casas de máquinas, reservatórios de água, centrais de ar-condicionado, entre outras, indispensáveis ao funcionamento do edifício; ***(NR)***

(...)

VIII - lajes técnicas destinadas a equipamentos de ar condicionado e aquecimento de água, em edificações de uso residencial e comercial limitadas a 10 m² (dez metros quadrados) por pavimento; ***(NR)***

(...)

X – subsolos destinados a qualquer uso; ***(NR)***

(...)

XIII - áreas de lazer cobertas que não possuam paredes de vedação em seu perímetro, tais como coberturas de playgrounds, coberturas de piscinas, coberturas de quadras esportivas, varandas gourmet abertas e quiosques, desde que a cobertura sirva apenas para proteção contra intempéries e não configure um ambiente fechado. ***(AC)***

(...)

"§ 3º As vagas de garagem, quando previstas, deverão respeitar o percentual destinado a pessoas com deficiência (PCD) e a idosos, conforme estabelecidos na legislação federal." ***(AC)***

Art. 8º O art. 23 da Lei Complementar nº 516, de 18 de julho de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 310035003400340038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
ICP Brasil
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 8363F4CF

CUIABÁ PREFEITURA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

*“**Art. 23** Para efeito de aplicação do Potencial Construtivo Excedente, deverá ser considerada apenas a Área Construída Computável total da (s) edificação (ões) no lote.”* **(NR)**

Art. 9º O art. 43 da Lei Complementar nº 516, de 18 de julho de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

*“**Art. 43** Acima da altura definida pelo artigo anterior as edificações, com ou sem aberturas, deverão respeitar o recuo frontal que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo, tangente ao alinhamento predial, conforme a fórmula: $D = H/10 + 1{,}00$ m, sendo $D \geq$ a 1,50 m e $\leq$ 5,00 m, Anexo V partes integrantes desta Lei Complementar.” **(NR)***

Art. 10 O Artigo 44 da Lei Complementar nº 516, de julho de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

*“**Art. 44.** Será permitida a construção de edificações ou partes de edificações sem aberturas (paredes cegas) nas divisas laterais e de fundo do lote, até a altura máxima de 9,00m (nove metros), medidos em qualquer ponto da(s) divisas lindeiras. **(NR)***

Parágrafo único.** Acima da altura de 9,00m (nove metros), as edificações, mesmo que sem aberturas nas faces voltadas para as divisas, deverão respeitar os afastamentos mínimos estabelecidos no Art. 43 desta Lei Complementar.” **(NR)

Art. 11 O Art. 45 da Lei Complementar nº 516, de julho de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

*“**Art. 45** Para garantia de ventilação, insolação e iluminação entre as edificações e as divisas frontal, lateral e de fundos, os afastamentos deverão ser calculados conforme a fórmula $H/10 + 1$, onde H corresponde à altura total da edificação sendo $D \geq$ a 1,50*

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
com o identificador 310035003400340038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 8363F4CF

m e ≤ 5,00 m, que substitui a constante no Anexo V, parte integrante desta Lei Complementar." ***(NR)***

(...)

Art. 12 A formula das figuras "2" e "3" do anexo V da Lei Complementar nº 516, de julho de 2022, passam a vigorar com a seguinte redação:

"H/10 + 1, onde H corresponde à altura total da edificação sendo D ≥ a 1,50 m e ≤ 5,00 m" ***(NR)***

Art. 13 As disposições desta Lei Complementar serão aplicadas integralmente aos projetos protocolados após sua publicação.

§ 1º. Aos projetos em processo de análise e aprovação urbanística junto ao Município e aos que possuam Alvará de Obras emitido na data de publicação desta Lei Complementar é assegurado a utilização dos critérios e parâmetros das normas vigentes à época do protocolo ou da emissão do alvará inclusive para a emissão do Habite-se.

§ 2º. Para análise e aprovação sob a égide das alterações promovidas por esta Lei Complementar deverá ser formalizada a opção expressa do interessado junto ao órgão municipal competente, e implicará a substituição de projeto no processo de aprovação em andamento.

Art. 14 Ficam revogados:

I - os seguintes dispositivos da Lei Complementar nº 516, de 18 de julho de 2022:

a) o inciso I do art. 4º;
b) os §§ 1º e 2º do artigo 45;
c) os artigos 38, 39, 40 e 41; e
d) anexos VI, VII e VIII.

II – os seguintes dispositivos da Lei Complementar Lei Complementar nº 389, de 03 de novembro de 2015:

a) o inciso LI do art. 5º;

b) os artigos 142, 143, 144 e 150.

Art. 15 O Poder Executivo Municipal regulamentará, no que couber, as disposições desta Lei Complementar.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 8363F4CF

CUIABÁ PREFEITURA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 16 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

ABILIO BRUNINI
PREFEITO MUNICIPAL

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
com o identificador 310035003400340038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 8363F4CF

CUIABÁ PREFEITURA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

OF. GP. Nº /2025 **Cuiabá-MT, de junho de 2025.**

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

Senhora Presidente,

Servimo-nos do presente para encaminhar a Vossa Excelência e Dignos Vereadores a Mensagem nº /2025 com a respectiva Proposta de Lei Complementar 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,"** para a devida análise em caráter de urgência.

Sendo o que temos para o momento, apresentamos na oportunidade nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

ABÍLIO BRUNINI
Prefeito Municipal

Praça Alencastro, 158, 1º andar, Centro Norte, Cuiabá/MT (65) 3645-6216
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 836439B2

CUIABÁ PREFEITURA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

MENSAGEM Nº /2.025.

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Vereador(a) Presidente,
Excelentíssimas Senhoras Vereadoras,
Excelentíssimos Senhores Vereadores.

Tenho a honra de submeter à douta apreciação de Vossa Excelência e seus dignos Pares, com base no artigo 41, I, da Lei Orgânica do Município o Projeto de Lei Complementar que: "Dispõe sobre alterações da Lei Complementar n° 389, de 03 de novembro de 2015, e dá Lei Complementar nº 516 de Julho de 2022, afastamentos e recuos das edificações, permeabilidade do solo, área computável, e dá outras providências"**,** a fim de trazer o Município de Cuiabá a vanguarda da modernidade no que tange à aprovação de projetos urbanísticos.

O presente Projeto de Lei Complementar, em sua versão revisada e atualizada, visa consolidar, atualizar e simplificar um conjunto de normas urbanísticas cruciais para o desenvolvimento ordenado e sustentável do Município de Cuiabá. As alterações propostas abrangem dispositivos das Leis nº 389/2015 (Uso e Ocupação do Solo) e nº 516/2022 (Código de Obras e Edificações), buscando maior clareza, segurança jurídica e adequação às dinâmicas urbanas contemporâneas, incorporando as mais recentes diretrizes do Executivo Municipal.

A iniciativa de consolidar estas alterações em um único diploma legal decorre da necessidade de oferecer aos cidadãos, profissionais da área e investidores um marco regulatório mais coeso e de fácil compreensão, eliminando redundâncias e conflitos interpretativos existentes na legislação esparsa. A alteração visa obter critérios mais objetivos para dimensionamento de seus, afastamentos (com a caracterização da dimensão do pavimento), permeabilidade e coeficientes de aproveitamento (com novas regras para área computável, incluindo áreas de lazer e estacionamento) são passos fundamentais para modernizar a gestão urbana municipal. A abordagem sobre a responsabilidade do proprietário quanto ao abastecimento de água e esgotamento

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade
com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 836439B2

sanitário também foi refinada para maior clareza e alinhamento com o princípio da responsabilidade individual e as legislações correlatas.

As justificativas para cada tema são detalhadas a seguir, refletindo as alterações incorporadas nesta versão revisada e atualizada:

CAPÍTULO I - DOS AFASTAMENTOS E RECUOS DAS EDIFICAÇÕES

A revisão das normas de afastamentos e recuos busca simplificar as regras e permitir uma ocupação mais racional dos lotes. As justificativas incluem:

1. **Simplificação do Cálculo:** A substituição da fórmula contida nos artigos 43 e 45 por uma formula mais simples (*D = H/10 + 1,00 m, sendo D ≥ a 1,50 m e ≤ 5,00 m* e *H/10 + 1, onde H corresponde à altura total da edificação sendo D ≥ a 1,50 m e ≤ 5,00 m, respectivamente*) a ser realizada pelos profissionais técnicos, bem como visa atender a maior eficiência do poder público tornando o processo de obtenção da licença mais célere, evitando distorções e garantindo mais clareza, objetividade e previsibilidade, independentemente de soluções arquitetônicas com pés-direitos excessivamente altos.
2. **Permissão para "Colar na Divisa" (Paredes Cegas):** A permissão para construir paredes cegas nas divisas até 9 metros de altura é mantida, otimizando o uso do lote.
3. **Eliminação de Distinções Desnecessárias:** A simplificação para o cálculo dos afastamentos, sem distinção de tipo de vão (exceto para paredes cegas), é mantida.
4. **Manutenção do Recuo Frontal pela Lei de Uso e Ocupação:** A definição do recuo frontal permanece a cargo da LC 389/2015.

CAPÍTULO II - DA PERMEABILIDADE DO SOLO

A atualização das regras de permeabilidade do solo permanece fundamental. As justificativas são:

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 310035003400340038003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 836439B2

1. **Qualificação da Área Permeável:** A manutenção do percentual de 25% (20% no Centro Histórico) e a qualificação da composição (cobertura vegetal viva, arbustiva/arbórea e materiais permeáveis) são mantidas para garantir benefícios ambientais e paisagísticos.
2. **Controle sobre Materiais Permeáveis:** A necessidade de aprovação técnica para materiais construtivos permeáveis é mantida.
3. **Restrição a Coberturas e Estacionamentos:** A exigência de área permeável descoberta e a não consideração de estacionamentos como área permeável são mantidas.

CAPÍTULO III - DOS COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO E DA ÁREA COMPUTÁVEL

A revisão do Potencial Construtivo Excedente e, principalmente, das regras de área computável foi significativamente alterada e refinada conforme as últimas diretrizes, visando maior flexibilidade e incentivo a determinadas soluções construtivas.

Mantivemos o Potencial Construtivo Excedente por zonas, resguardando aquelas que hoje tem restrição a esse potencial construtivo, e permitindo o excedente nas demais zonas, respeitando o gabarito de altura.

Deixamos mais claro as possibilidades de área construída não computável, conforme a seguir:

1. Não Computabilidade de Áreas de Estacionamento, Subsolos e Áreas de Lazer Específicas (Art. 22 revisado e atualizado): A principal alteração e refinamento residem aqui. Conforme a nova redação do Art. 22 e incisos:

- Inciso IV: Áreas de estacionamento de veículos, independentemente de sua quantidade, dimensão, nível ou pavimento em que se localizem (subsolo, térreo ou pavimentos elevados), desde que destinadas exclusivamente a este fim, não serão consideradas como área construída computável. Isso reforça a total desoneração das vagas de estacionamento no cálculo do CA.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 836439B2

- Inciso X: Subsolos destinados a qualquer uso não serão computáveis. Esta é uma mudança significativa, ampliando a não computabilidade para além de apenas estacionamentos em subsolo.
- Inciso XIII (Novo): Áreas de lazer cobertas que não possuam paredes de vedação em seu perímetro, tais como coberturas de playgrounds, coberturas de piscinas, coberturas de quadras esportivas, varandas gourmet abertas e quiosques, desde que a cobertura sirva apenas para proteção contra intempéries e não configure um ambiente fechado, **não serão computáveis.**
- **Inciso VIII:** Áreas técnicas indispensáveis ao funcionamento do edifício permanecem não computáveis.
- **Exclusão de Outras Não Computabilidades Anteriores:** Mantém-se a regra de que outras áreas não listadas, se cobertas e fechadas, são computáveis. A nova redação do Art. 22 visa tornar mais direto, onde o incentivo se concentra em liberar o subsolo, as áreas de estacionamento e áreas de lazer específicas do cômputo do CA.

CAPÍTULO VI - DA RESPONSABILIDADE QUANTO AO ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO

A abordagem sobre DPA e DPE foi completamente reescrita para focar na responsabilidade do proprietário e desonerar o município e a concessionária na fase de licenciamento, alinhando-se ao entendimento de que o interesse e a responsabilidade pela infraestrutura sanitária são primariamente do empreendedor. As justificativas são:

1. **Dispensa Total de DPA/DPE para aprovação de projeto arquitetônico (Art. 8º da LC 516/2022 – Código de Obras):** O acréscimo de parágrafo ao art. 8º dispensa a apresentação da DPA e DPE, não apenas para aprovação do projeto e licenciamento da obra, mas **também para a concessão do Alvará de Utilização (Habite-se)**. Esta é uma mudança substancial em relação à versão anterior.
2. **Responsabilidade Integral do Proprietário:** O §9 do Art. 8º enfatiza que a responsabilidade por garantir as soluções adequadas de água e esgoto, em

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 836439B2

conformidade com todas as legislações pertinentes (federal, estadual, municipal, normas técnicas, ambientais, etc.), é **integral e exclusiva do proprietário**. Ele deve planejar e executar as obras para assegurar o saneamento, seja por conexão à rede ou por sistemas individuais licenciados pelos órgãos competentes.

3. **Natureza Facultativa da Consulta à Concessionária:** A obtenção de informações da concessionária sobre disponibilidade de redes ou condições técnicas para conexão é agora explicitamente definida como **facultativa e de iniciativa do proprietário**, para seu próprio planejamento, não sendo requisito para o licenciamento municipal. Isso reforça que o ônus da verificação e solução é do particular.

4. **Alinhamento com Legislação Existente:** A justificativa implícita é que já existem leis municipais que proíbem a destinação irregular de esgoto e o uso de poços artesianos sem licença. A nova redação deste capítulo reforça que o proprietário deve cumprir essas leis preexistentes, e a ausência de DPA/DPE não o exime dessas responsabilidades.

CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

As disposições finais foram ajustadas para refletir as alterações nos capítulos anteriores e para incorporar a nova diretriz sobre a aplicação da lei a projetos em andamento.

Direito de Opção para Projetos Anteriores, protocolados para aprovação ou com alvará de construção emitido antes da vigência desta nova lei poderão, a critério do interessado, optar por seguir integralmente as normas desta nova Lei Complementar ou as normas vigentes à época do protocolo/emissão do alvará. Esta medida permite que empreendimentos em andamento possam se beneficiar das novas regras, caso sejam mais vantajosas, seguindo o princípio da retroatividade da lei mais benéfica, mediante formalização da opção.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 836439B2

CUIABÁ PREFEITURA
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO

Conclusão

As alterações incorporadas nesta versão revisada e atualizada do Projeto de Lei Complementar refinam e aprofundam o esforço de modernização da legislação urbanística de Cuiabá. As novas diretrizes sobre área computável, a redefinição da abordagem sobre DPA/DPE e a flexibilização para projetos anteriores buscam um equilíbrio entre simplificação, desenvolvimento e responsabilidade, com o objetivo final de promover um ambiente urbano mais dinâmico, qualificado e seguro juridicamente para todos os cidadãos e investidores.

Autenticar documento em https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade com o identificador 3100350034003400380003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 836439B2